

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR
BOLIGFELT PÅ EIENDOMMENE LUNDBERG 48/94 OG SNEVE 48/4 M. FL.,
STORSTEINNES**

Dato:.....14.11.11
Dato for siste revisjon:.....29.08.12
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:.....

I

I medhold av lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12–7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-5 er området regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1)
 - 1.1 Boligbebyggelse (BF1 – BF11)
 - 1.2 Boligbebyggelse (BF12-BF14)
 - 1.3 Lekeplasser (LEK1 – LEK6)
 - 1.4 Energianlegg – trafostasjon (EA1-EA2)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2)
 - 2.1 Veg (FV858, V1 – V8)
 - 2.2 Gangveg (GS1-GS2)
 - 2.3 Trasè for teknisk infrastruktur (TI1)

3. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 3)
 - 3.1 Friområder (FRI1, FRI2)
 - 3.2 Grønnstruktur (G1)
 - 3.3 Vegetasjonsskjerm (VS1-VS2)

III

I medhold av plan – og bygningslovens § 12-6 er området regulert til følgende hensynssoner innenfor planområdet:

- Hensynssone – høyspenningsanlegg
- Hensynssone – frisikt ved veg

IV

I medhold av plan – og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser om hensynssoner innenfor planområdet:

1. HENSYNSSONER

1.1 Hensynssone – høyspenningsanlegg

- a) Området er avsatt til bygg for trafostasjon med sikkerhetssone.

1.2 Hensynssone – frisiktsone ved veg

- a) Innenfor området for frisiktsone skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander, anlegg eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelens plan.

V

I medhold av plan – og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområde.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse BF1 – BF11

- a) I områdene BF1 – BF11 skal det oppføres småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Bolighus i alle felt tillates oppført med sokkeletasje, hovedetasje og loft.
- b) Maksimalt tillatt bruksareal innenfor hvert felt (BRA m²) er angitt på plankartet. Parkering kommer i tillegg.
- c) På hver tomt skal det kunne bygges inntil 3 boenheter (leiligheter).

- d) Største gesimshøyde for bolighus skal ikke overstige 6 m (2 normale boligetasjer) og største mønehøyde ikke over 9,0 m målt over gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå.
- e) Garasje/carport skal kunne plasseres frittliggende eller bygges sammen med bolighus. Garasje/carport vinkelrett på boligvegen skal ikke plasseres nærmere enn 5 meter fra regulert trafikkareal. Garasje/carport parallelt med boligvegen skal ikke plasseres nærmere enn 2 m fra regulert trafikkareal. Frittliggende garasje, carport eller bod skal ikke føres opp høyere enn 1 normaletasje. Mønehøyde maks 4,2 meter over gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå. Inne på tomten skal avkjørselen ikke ha større stigning enn 1 : 7.
- f) Boligbebyggelsen skal som hovedregel oppføres med saltak. Møneretningen skal være i bygningens lengderetning og parallelt med eller vinkelrett på boligveg. Andre takformer kan tillates. Det skal dog brukes samme takform og tilnærmedesvis samme takvinkel innenfor samme delfelt. Takvinkelen i felt BF1 – BF11 skal være mellom 0 og 36 grader.
- g) Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialbruk og fargesetting. Garasje, boder og avskjerminger skal være tilpasset bebyggelsen som helhet.
- h) Det skal til hver leilighet avsettes plass til 1 garasje/carport pluss 0,25 biloppstillingsplass for besøkende. For hver hybel skal det avsettes 0,5 biloppstillingsplass. Med leilighet forstås i disse bestemmelser bolig med egen inngang, kjøkken og sanitæranlegg. Med hybel forstås i disse bestemmelser bolig med egen inngang uten komplett kjøkken/sanitæranlegg.
- i) Adkomsten til boligene skal der det er mulig, tilrettelegges for universell utforming.

1.2 Boligbebyggelse BF12 – BF14

- a) Feltene omfatter eksisterende boligbebyggelse.

1.3 Lekeplasser (LEK1 – LEK6)

- a) Området LEK1 er avsatt til kvartalslekeplass og skal blant annet opparbeides med balløkke. Lekeplassen skal utstyres med tilfredsstillende belysning. Lek 1 er felles for hele planområdet. I tillegg skal det kunne tilrettelegges for småbarnslek for felt BF5 og BF6 på LEK1.
- b) Område LEK3 er avsatt til fri lek og det kan legges tilrette for akebakke.

Arealet er felles for hele planområdet.
- c) Nærlekeplassene skal betjene følgende felt:

Lek2 skal være felles for tomtene i felt BF1, BF2 og BF3
Lek4 skal være felles for tomtene i felt BF4
Lek5 skal være felles for tomtene i felt BF7, BF8 og BF9
Lek6 skal være felles for tomtene i felt BF10, BF11 og BF12

Der det ligger tilrette for det, skal veglys plasseres ved lekeklassene slik at det kan monteres en ekstra armatur som lyser inn mot lekeklassene.

Lekeklassene skal vedlikeholdes av bruksrettshaverne innenfor planområdet.

- d) Adkomst til lekeklassene skal legges med minst mulig stigning slik at tilgjengeligheten for rullestolbrukere blir best mulig. Lekeplasser skal derfor terrengutformes slik at dette oppnås.

Lekeplassutstyr som sandkasse etc. skal utformes slik at de kan brukes av rullestolbrukere/bevegelseshemmede.

1.3 Energianlegg – trafostasjon (EA1-EA2)

- a) Arealene er avsatt til trafo med sikkerhetssone.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Veg (FV858, V1 – V8)

- a) Avkjørsel fra fylkesvegen skal tilfredsstille kravene i Statens vegvesens håndbok 017 Veg –og gateutforming.
- b) V1 og V2 er eksisterende kommunale veier.
- c) V3 – V6 er interne veier i feltet. Disse skal opparbeides som vist på plankartet etter detaljerte anleggsplaner, inkludert skilting og belysning, godkjent av kommunen og være ferdigstilt samtidig med de deler av boligfeltet de betjener.

Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelsen av veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og –fyllinger skal tilsåes eller beplantes på annen tiltalende måte.

Trafikkanleggene skal kunne utbygges etappevis.

- d) V7 er eksisterende privat veg til eiendommen 48/155.

e) V8 er eksisterende felles veg (Sneveveien).

2.2 Gangveg (GS1 – GS2)

a) Gangveg GS1 skal opparbeides som vist på plankartet.

b) GS2 er eksisterende avkjørsel som tilrettelegges kun for gangtrafikk.

2.3 Trasè for teknisk infrastruktur (TT1)

a) Området er avsatt til trasè for vann og avløpsledninger.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Friområder (FRI1 –FRI2)

a) I friområdene tillates etablert åpne overvannsgrøfter som leder overflatevannet bort fra boligområdet.

3.2 Grønnstruktur G1

a) Området er felles grøntareal for boligfeltet.

3.3 Vegetasjonsskjerm (VS1, VS2)

a) Trevegetasjon i området skal i størst mulig grad bevares.

VI

I medhold av lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

- a) Dersom det under arbeid i området skulle komme frem gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene, jfr. lov om kulturminner.
- b) Etter at denne reguleringsplanen er godkjent eller stadfestet, kan det ikke

inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen.

VII

I medhold av lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-7 gis bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

- a) Det kan ikke gis brukstillatelse for bygg innen et delfelt før tilhørende tiltak eller relevante deler av tiltaket er ferdigstilt:
 - Uterom med nærlekeplasser/kvartalslekeplass med belysning
 - Skiltplan
 - Vann og avløp
 - Boligveg
 - Vegkryss til fylkesveg 858 skal tilfredsstillende dagens krav i henhold til håndbok 017, før det gis nye byggetillatelser i reguleringsområdet. Kontroll og godkjenning av vegkrysset skal gjennomføres av Statens vegvesen.
- b) Feltet skal utbygges trinnvis. Byggetrinn 1 vil bestå av delfeltene BF11, den del av BF10 som grenser mot boligveg V4 samt tomt i delfelt BF7 som grenser mot vei V3. Lek 6 skal være ferdig opparbeidet når første bolig tas i bruk.
- c) Byggetrinn 2 vil omfatte resten av feltet. De øvrige lekeplassene LEK2 – LEK5 skal ferdigstilles i takt med at første bolig tas i bruk i et av de delfelt som lekeplassen er felles for. Det gjøres midlertidig unntak for tomt i delfelt BF7.

Kvartalslekeplass LEK1 ferdigstilles når 50% av boligmassen i byggetrinn 2 tas i bruk.
- d) Avkjørsel til fylkesveg 858 i nordøstre del av planområdet stenges som kjøreveg og tilrettelegges som gangatkomst (GS2).