



**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR
BOLIGFELT PÅ DEL AV EIENDOMMENE 21/1 OG 21/2 M/FLERE. SELJELVNES**

Dato: 13.12.2013.

Dato for siste revisjon: ... 07.06.2023

Dato for vedtak/egengodkjenning: 27.09.2023

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med regulerings-grense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1)
 - 1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111)
 - 1.2 Energianlegg (1510)
 - 1.3 Renovasjonsanlegg (1550)
 - 1.4 Lekeplass (1610)
2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2)
 - 2.1 Veg (2010)
 - 2.2 Kjøreveg (2011)
 - 2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
3. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 3)
 - 3.1 Friområde (3040)



III

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

- a.1) Sikringssoner
 - i) Frisikt (H140)
Frisiktsonene skal opparbeides etter vegnormalene, håndbok 017 «Veg- og gateutforming»

- a.3) ii) Høyspenningsanlegg (H370)
For å sikre at ingen av de planlagte boligene og uteromsarealene får overskredet anbefalte strålingsverdier (4µT) fra høyspenningsanlegg, skal Statens stråleverns rapport «Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg» benyttes som referanse.

- c) Sone med angitte særlige hensyn
 - iii) Bevaring kulturmiljø (H570)
Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg i BF1, skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

IV

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

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
 - 1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BF1 – BF10.
 - a) I felt BF1 ligger et bevaringsverdig gårdstun med tilhørende anlegg, jfr. bestemmelsene om hensynssoner.
 - b) BF3 og BF4 er felt med eksisterende boliger med tilhørende anlegg.
 - c) BF2, BF5-BF10 er felt avsatt til frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.



Fellesbestemmelser for felt BF2 – BF10:

- d) Maksimalt tillatt bruksareal innenfor hvert felt (BRA m²) er angitt på plankartet.
- e) På hver tomt skal det kunne bygges inntil 2 boenheter.
- f) Høyeste gesimshøyde for bebyggelse med skrått tak skal ikke være over 6,0 meter og høyeste mønehøyde ikke over 8,5 meter målt over gjennomsnittlig planert terreng. Høyeste gesimshøyde for bebyggelsen med flatt tak eller pulttaksløsning skal ikke være over 8,5 m målt over gjennomsnittlig planert terreng.
- 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 boenhet avsettes plass til 1 garasje/ carport pluss 1 biloppstillingsplass for besøkende.
- i) Det skal etableres avkjørsel mot kommunal vei (KV2, KV3 og V1) fra hver enkelt tomt. Ved bygging av tomanns-boliger kan det etableres to avkjøringer hvis det er trafiksikkert og hensiktsmessig i forhold til biloppstillingsplass og naturlig inngang til bebygde enheter. Avkjørsel til den enkelte tomt skal utføres med jevnt fall i minst 1 meterslengde fra asfaltert vegkant.

1.2 Energianlegg (E1)

- a) Det er i planområdet avsatt tomt til nettstasjon med tilhørende anlegg.

1.3 Renovasjonsanlegg

- a) BRE1-BRE3 er avsatt til renovasjonsanlegg for bebyggelsen i planområdet.
- b) Det skal etableres ett eller flere avfallshus på hver tomt med en samlet plass til alle boenheter.

1.4 Lekeplass

- a) LEK1-LEK5 er avsatt til lekeplasser for bebyggelsen innenfor planområdet. I områdene er det tillatt å legge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger samt el- og telekabel.



- b) LEK4 skal kunne dekke behovet både for nærlekeplass og kvartalslekeplass. Det skal etableres et fysisk skille mellom lekeplass for de minste (LEK2) og kvartalslek.
- c) Det skal utarbeides planer i M=1:200 for områdene LEK1-LEK5. Lekeplassene skal være universelt utformet.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

1.5 Veg (V1 – V2)

- a) V1 – V2 er avsatt til felles veg for tilgrensende boligeiendommer.

1.6 Kjøreveg (KV1 – KV2)

- a) KV1 er eksisterende kommunal veg (tidligere E78)
- b) KV2 og KV3 er offentlige veger internt i feltet

1.7 Annen veggrunn – tekniske anlegg

- a) Området omfatter grøfte/snøopplag langs offentlig veg

Generelt:

- Vegers stigningsforhold, vist på plankartet med koteangivelse er retningsgivende for opparbeidelsen.
- Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer- og fyllinger skal tilsås eller beplantes.

2. GRØNNSTRUKTUR

- a) G1-G4, G6 og G7 er felles grøntareal for boligfeltet. Det tillates etablert åpen avskjærende overvannsgrøft i G6 og G7.
- b) G5 er grøntareal tilknyttet fugleforskning og det tillates ikke inngrep i terreng eller vegetasjon.



V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

- a) Feltet tillates utbygd i 2 etapper jfr. beskrivelsen.
- b) Det kan ikke gis brukstillatelse for bygg før følgende tiltak er ferdigstilt i det enkelte byggetrinn.
 - Alle offentlige samferdselsanlegg, infrastruktur, vegareal, ledningsnett
 - Uterom med nærlekeplasser
- c) Kvartalslekeplass skal være ferdigstilt når 50% av boligmassen er klar for innflytting. Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse til nye boliger før dette kravet er innfridd.