

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SVEBAKKEN ØST - RL1527**

Planbestemmelser datert 05.07.2007

Dato for revisjon: 22.08.07

Dato for godkjent plan: 11.12.07

Saksnr: 2007/983

Reguleringsbestemmelsene er en presisering og utdypning av planen og er sammen med plankartet juridisk bindende.

*Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.*

**Formålet** med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

Å gi grunnlag for en utbygging som tar hensyn til områdets landskapsmessige betydning, dets særegne miljøkvaliteter, områdets form og eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse skal terrengtilpasses og det må unngås høye skjæringer

**Byggeområde:**

- Allmennyttig formål barnehage
- Boligområde - frittliggende småhus
  - konsentrert bebyggelse
- Off. - friområde
  - lekeplass

Spesialområder:

- Frisiktsone

## 1 Reguleringsformål

### § 1. BYGGEOMRÅDE - frittstående småhus

§ 1.1. Det stilles krav om god terrengtilpassning for bygging i planområdet. Det skal unngås høye skjæringer, oppbygging av tomter og høye murer for å oppnå en flat tomt i skrånende terreng.

§ 1.2 Hver tomt skal bebygges med frittstående småhus/eneboliger. Der terrenget tillater det skal det bygges med underetasje. Det kan tillates sekundærleilighet i underetasje der terrenget tillater det.

§ 1.3. Tillatt bebygd areal (BYA) er 25 %, inklusive garasjer, boder, uthus o.l.

§ 1.4. Maks. mønehøyde 9,0 m målt fra planert terrengs laveste nivå rundt huset. Fast utvalg etter plan- og bygningsloven kan godkjenne annen takvinkel for grupper av hus der forholdene tilsier det.

§ 4. Det kreves 2 biloppstillingsplasser pr. hovedleilighet og 1 biloppstillingsplass pr. sekundær - leilighet.

§ 5. Garasje skal tilpasses utformingen på bolighus, og være klart underordnet. Maks. mønehøyde 4,5 m målt fra planert terrengs laveste nivå rundt garasjen. Loft tillates ikke innredet. Plass for garasje på min. 3,5 x 6 m og parkeringsplass skal være inntegnet på situasjonskart ved byggemelding av boligen. Avstand fra regulert veg til garasje skal være min. 5 m når garasjen står i rett vinkel til vegen og 1 m når garasjen er plassert parallelt med vegen. Det skal være snuplass på egen eiendom. Med hensyn til frisiktskrav vises det til § 8.

§ 6. På bakgrunn av støyberegning og planlagt framtidig utbygging kreves det for eiendommer som grenser til Tømmerdalsvegen at det anlegges uteareal som oppfyller kravene i retningslinje 50-55 dBA (for eksempel bak bolig, garasje eller skjerm). Ytterveggene må ha en lydisolasjonsevne på 30-35 dBA på bakgrunn av ÅDT 1500 og 50 km/t. Disse forholdene kreves dokumentert i forbindelse med byggemeldingen.

## § 2. BYGGEOMRÅDE - KONSENTRERT BEBYGGELSE

For området for konsentrert bebyggelse må det foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan igangsettes. Tillatt bebygd areal, BYA er 35 %. Det stilles krav om god terrengtilpassning og tiltaksklasse 3 for prosjektering av bebyggelse. Det kan tillates adkomst fra to steder inn til området, ihht plankart. Gode utearealer må prioriteres, hver boenhet skal ha minst 20 kvm privat uteareal.

## § 3 ALLMENNYTTIG FORMÅL– BARNEHAGE

§ 3.1 Ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak skal det påses at bebyggelsen får en god form. Bygningene skal ha en helhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til byggevolum, takform og vinkel, farger og materialvalg.

§ 3.2 Bebyggelsen skal tilfredsstillende universell utforming, dvs være tilgjengelig for alle brukergrupper uten ekstra tilpassning.

§ 3.3 Tillatt bebygd areal, BYA, er maks. 30 %. Det stilles krav til utbygger om å anlegge 2 småbarnsavdelinger ved barnehagen. Bebyggelsen kan være over 2 etasjer dersom det gis en helhetlig utforming tilpasset terrenget, med hensyn til form, materialbruk, farge og tilgjengelighet. Mønehøyde inntil 8,5 m. Gesimshøyde inntil 6,0 meter. Bruk av pulttak/flatt kan aksepteres.

§ 3.4 Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:200 som omfatter hele tomten. Planen skal utarbeides av fagkyndige og skal redegjøre for plassering av bygninger, adkomst, parkering, samleplass for avfall samt opparbeidelse av utvendige arealer, utvendige lek m/utstyr etc. Gjerder og støttemurer over en meters høyde og lignende bygningsmessige tiltak skal inntegnes og være godkjent før oppstart av arbeidene.

§ 3.5 Parkeringsdekningen skal være minst 0,5 p-plass pr.ansatt. Minimum 1 plass skal være tilpasset og reservert funksjonshemmede.

§ 3.6 Samleplass for avfall anlegges nært opp til adkomst og parkeringsplass.

§ 3.7 Parkeringsplass, adkomst, inngjerding av tomt og barnehagens utearealer skal være ferdig opparbeidet før bygningen tas i bruk.

## § 4. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

§ 4.1. Det tillates ikke direkte avkjørsler til private eiendommer fra Tømmerdalsvegen ut over de som er vist i planen.

§ 4.2. Gang- og sykkelveger og fortau tillates ikke benyttet til motorisert ferdsel, men unntak av kryssing av fortau ved avkjørsler.

**§ 4.3** Adkomst til barnehage område skal være fra Tømmerdalsvegen. Det er i plankart vist en avkjøring. Dersom det viser seg i et konkret byggeprosjekt at det kan være hensiktsmessig for en best mulig trafikkløsning å opprette to adkomstveger kan det gjøres mulig etter avtale med Teknisk forvaltningsenhet og Teknisk driftsenhet. Plassering av p-område og trafikkavvikling sett i sammenheng med skolens adkomst vil være avgjørende.

## **§5. FRIOMRÅDER**

### **5.1. PARK**

Park/grøntdrag kan opparbeides slik at verdien økes ved hjelp av bl.a. skjøtsel av eksisterende vegetasjon. Vegetasjonen skal bevares i størst mulig grad.

### **5.2. TURVEGER/STIER**

Turveg/sti skal opparbeides med grusdekke som vist i planen.

### **5.3. LEKEPLASSER**

Lekeplassen skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg og før tilgrensende boligarealer tas i bruk. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

## **§ 6 SPESIALOMRÅDER**

**6.1** Det må opprettholdes frisiktsone ihht gjeldende krav. I frisiktsonene tillates ikke beplantning, gjerder el. med høyde større enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

**6.2** Trafikkareal samt frisiktsoner opparbeides samtidig med tilgrensende arealer. Frisiktsoner opparbeides som hage- eller grøntareal men med maks høyde 0,5 m over vegers planum.

## **§ 7 FELLESBESTEMMELSER**

### **7.1 Universell utforming**

Det skal tilrettelegges for universell utforming både for boliger og uteanlegg. Antall leiligheter som skal ha universell utforming: 30 % i konsentrert område.