

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ROM SØNDRE 2

## felt BFS1-12, BKS1-3, BLK1-4 og GF1-2

### PlanID 012419890001

Planens dato: 19.08.1988

Kommunestyrets vedtak: 26.01.1989, revidert 04.02.1991\*

Planendring etter forenklet prosess. Delegert vedtak: dat. 25.05.2020, sak 394/20\*\*

Planendring etter forenklet prosess. Delegert vedtak: dat. 19.10.2022, sak 877/22\*\*\*

#### § 1. Det regulerte område er på plankartet vist med reguleringsgrense.

#### § 2. Området reguleres til:

##### Bebyggelse og anlegg, PBL § 12-5, nr. 1:\*\*

-Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-12)	Sosi 1111
-Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-3)	Sosi 1112
-Lekeplass (f_BLK1-4)	Sosi 1610

##### Samfunnsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL § 12-5 nr. 2:\*\*

Kjøreveg (o_SKV1-4)	Sosi 2011
Annen veigrunn - grøntareal (o_SVG)	Sosi 2019
Fortau (o_SF1-3***)	Sosi 2012
Gang- og sykkelvei (o_SGS1-3)	Sosi 2015
Renovasjonsanlegg (BRE1-4)	Sosi 1550***

##### Grønnstruktur, PBL §12-5, nr. 3:\*\*

-Friområde (o_GF1-2)	Sosi 3040
----------------------	-----------

##### Hensynssone, PBL § 11-8 a, jf. 12-6:\*\*

Sikringssone - Frisikt (H140)	Sosi 140
Faresone høyspent (H370)	Sosi 370***

#### § 3. Område for frittliggende eneboliger

- Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etasjer + kjeller, med maksimal gesimshøyde 8,5 m\*\* og mønehøyde 9 m\*\* målt fra det planerte terrenget. Der terrenget tillater det kan det i tillegg bygges hus med underetasje.
- Tillatt bebygd areal, BYA (inkl. garasje) for den enkelte tomt må ikke overstige %BYA=30%\*\* av tomtens netto areal. Bebygd areal er definert i NS 3940:2012\*\*. Bygningens høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.
- Innenfor feltene BFS1-BFS12, frittliggende småhusbebyggelse, skal det etableres følgende antall boliger: \*\*\*

- BFS1: 3
- BFS2: 3
- BFS3: 2
- BFS4: 3
- BFS5: 5
- BFS6: 10

- BFS7: 2
- BFS8: 12
- BFS9: 3
- BFS10: 2
- BFS11: 8
- BFS12: 5

d. Før byggemelding behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:

- bygningens plassering
- avkjørsel fra vei
- garasjeplassering og nødvendig biloppstillingsplass.
- terrengarrondring.

e. Det skal vises garasje og parkeringsplasser i hht. kommuneplanens bestemmelser.\*\* For eiendommer med adkomst til offentlig kjørevei skal det vises snuplass på egen grunn for garasjeplassene. *Angitt byggegrense gjelder ikke for biloppstillingsplasser, garasjer, uthus o.l. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra naboeiendom. Garasje kan plasseres inntil 2 meter fra regulert veigrunn dersom garasjen er plassert parallelt med veien. I tillegg skal det være minst 5 meter utenfor regulert veigrunn rett foran garasjeporten når garasjeporten står vinkelrett mot kommunal vei. \*\*\**

#### § 4. Område for rekkehus/kjedehus

- a. Før byggemeldinger kan behandles i områder for rekkehus/kjedehus må det utarbeides illustrasjonsplaner som viser:
- bygningenes plassering, etasjetall og møneretning.
  - avkjørsler, garasjer/carporter og parkeringsplasser.
  - interne gangveier
  - utforming av lekeplasser
  - terrengarrondring
- b. Den konsentrerte rekkehus/kjedehusbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer med maksimal gesimshøyde 8,5 m og mønehøyde 9 m målt fra det planerte terrenget. Der terrenget tillater det kan det i tillegg bygges hus med underetasje.\*\*
- c. Tillatt bebygd areal, BYA, (inkl. garasjer/boder) må ikke overstige %BYA=40%\*\* netto areal.
- d. Det skal vises garasje og parkeringsplasser i hht. kommuneplanens bestemmelser.\*\*
- e. Lekeplasser skal opparbeides og ferdigstilles parallelt med ferdigstillelse av boligene.

#### § 5. Fellesområder

- a. Felles vernebelte skal opparbeides parkmessig. Felles vernebelte og felles friområder\*\* kan ikke bebygges eller nyttes til lagring. Eksisterende vegetasjon skal i størst grad bevares. Uttak av vegetasjon må anmeldes og på forhånd godkjennes av kommunen.

- b. Lekeplassene skal ha en variert utforming for å legge til rette for allsidig lek og aktivitet sommer og vinter. De skal ha godt planlagt vegetasjonsbruk som gir estetiske kvaliteter til området rundt, bidrar til stedsidentitet og gir årstidsvariasjon. Lekeplassene skal ha både sol og skygge, skal kunne brukes til lek og samvær mellom barn og voksne og være universelt utformet og tilgjengelige for alle brukergrupper.\*\*
- c. Renovasjon\*\*\*  
Renovasjonsområdene BRE1-4 skal være felles for alle boligeiendommene innenfor planområdet. I områder for renovasjon kan det etableres nedgravde renovasjonsanlegg, gjerder, murer samt andre konstruksjoner for terrengtiltak. Det tillates også å etablere adkomstveier innenfor BRE1-4.

## § 6. Hensynssone

- a. Sikringssone - frisikt H140\*\*  
Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innhegninger, gjenstander eller vekster som vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende veibaner, jfr. Veilovens §§ 29, 30 og 31. Terrengtet i frisiktsoner må planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over denne fluktlinjen.
- b. Faresone høyspent H370\*\*\*  
Faresonen skal være sikkerhetssone for høyspentlinje. Det tillates ikke oppført bygninger eller anlegg innenfor området uten godkjenning fra netteier.

## § 7. Fellesbestemmelser

- a. Det skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god utforming og at enkelte bygninger harmonerer med hverandre.
- b. Minste uteoppholdsareal (MUA) for en boenhet er 50m<sup>2</sup>. For enkelttomter skal 50% av minste uteoppholdsareal (MUA) være egnet til lek. Småbarnslekeplass (2-6 år) forutsettes dekket på den enkelte boligeiendoms grunn. Minste uteoppholdsareal (MUA) kan også etableres som fellesareal mellom flere boenheter. Småbarnslekeplass og private uteoppholdsarealer kan medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA). Det skal da settes av 5 m<sup>2</sup> pr. bolig til felles småbarnslekeplass men aldri mindre enn 100 m<sup>2</sup>. Småbarnslekeplass skal ligge nær boligens inngang.\*\*\*
- c. Støy  
Ved søknad om tillatelse til oppføring av boliger skal det etableres løsninger som ivaretar grenseverdier gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021. Dersom grenseverdiene overskrides må det etableres avbøtende støytiltak som sikrer at grenseverdiene i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 oppfylles.\*\*\*
- d. Krav til sykkelparkering: 2 plasser pr. boenhet. Plassene bør etableres under tak med låsemuligheter i nærhet til inngangspartiene. Det skal tilrettelegges for lademulighet til el-sykel for hver boenhet.\*\*
- e. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal

arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.\*\*

- f. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner tillates oppført i egne rom i bygg. Utforming av rommet skal gjøres i samråd med netteier.\*\*\*

#### **§ 8. Friområder\***

All vegetasjon i friområdet skal i størst mulig grad bevares. Uttak av vegetasjon skal forhåndsgodkjennes av teknisk drift.

#### **§ 9 Rekkefølgebestemmelser**

- a. Det skal etableres bilsperre i enden av f\_SKV4 mot grøntkorridor før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene langs veien.\*\*
- b. Gang-/sykkelvei SGS1 skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt BFS1, BFS2 og BKS1.\*\*\*

Gang-/sykkelvei SGS2 skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt BFS3, BFS4 og BFS5.\*\*\*

Gang-/sykkelvei SGS3 skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt BKS2, BKS3, BFS11 og BFS12.\*\*\*