REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan for Skageåsen III – trinn 4

Dokumenter:	Datert:	Sist revidert:
Plankart	19.05.2017	
Bestemmelser	**19.05.2017**	
Planbeskrivelse	19.05.2017	

Innhold

Generelt 2

Felles bestemmelser 2

§ 1 Dokumentasjon 2

§ 2 Forminner 2

§ 3 Garasje/carport 2

§ 4 Estetikk 2

§ 5 Universell utforming 3

§ 6 Støy 3

Bebyggelse og anlegg 3

§ 7 Bebyggelse 3

§ 8 Utnyttelsesgrad 3

§ 9 Lekeplasser 3

§ 10 Energianlegg 3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 3

§ 11 Kjøreveg 3

§ 12 Fortau 4

§ 13 Annen veggrunn 4

Grønnstruktur 4

§ 14 Friområder 4

Hensynssoner 4

§ 15 Frisiktsone 4

Generelt

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er avgrenset på plankartet.

Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Arealformål:			Areal(daa):
Bebyggelse og anlegg:	Boligformål	B (1110)	33,925
	Energianlegg	E(1510)	0,026
	Lekeplass	LEK(1610)	2,403
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	Kjøreveg	V(2011)	5,939
	Fortau	F(2012)	1,062
	Annen veggrunn	VT(2018)	5,182
Grønnstruktur:	Friområde	FR(3040)	2,339
LNFR	Landbruksformål	L(5110)	1,140
Følgende hensynssoner er innregulert:	Frisiktsone veg		

Felles bestemmelser

§ 1 Dokumentasjon

1.1 Sammen med byggesøknad for ny bebyggelse/tiltak innenfor delområdene B1-B15, skal det vedlegges en utomhusplan som viser plassering av bebyggelsen, adkomstforhold, parkeringsløsning, lek/oppholdsarealer, område for felles renovasjonsløsninger, hvordan ubebygd del av tomta skal benyttes, samt hvordan løsninger for overvanns-håndtering er tenkt. Det skal framgå av dokumentasjon i byggesøknaden hvordan universell utforming er ivaretatt, både bygningsmessig og på utomhusanlegg.

1.2 Det skal også leveres illustrasjon som viser hvert byggetrinn som ferdig avsluttet, uavhengig av etterfølgende byggetrinn.

1.3 Sammen med byggesøknad, skal det leveres en geoteknisk dokumentasjon som viser tilfredsstillende stabilitet av byggegrunn.

§ 2 Forminner

2.1 Dersom det under anleggsarbeider innenfor planområdet fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet stanses og meldes til fylkeskommunen, jf. kulturminneloven § 8.2.

§ 3 Garasje/carport

3.1 Garasjer/carporter skal tilpasses hovedbebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge, og skal byggemeldes samtidig som byggesøknad for boligbebyggelse.

§ 4 Estetikk

4.1 Kommunen skal ved behandling av byggesøknad påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

4.2 Gjerder og murer skal gis en utforming som harmonerer med omgivelsene.

§ 5 Universell utforming

Hele eller deler av områder avsatt til felles lekeplass bør være universelt utformet.

§ 6 Støy

6.1 For boligene skal ekvivalent støynivå innendørs og for utendørs oppholdsarealer ikke overstige krav i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442.

Bebyggelse og anlegg

§ 7 Bebyggelse

7.1 Områdene B1-B4 er eksisterende bebyggelse.

7.2 Områdene B5-B15 kan bebygges med frittliggende boligbebyggelse i inntil 2 etasjer. Den maksimale mønehøyden målt fra planert terreng skal ikke overstige 9 meter.

7.3 Garasjer/carporter skal tilpasses hovedbebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge, og skal byggemeldes samtidig som byggesøknad for boligbebyggelse.

§ 8 Utnyttelsesgrad

8.1 Tillatt bebygd areal (inklusive garasje) må ikke overstige utnyttelsesgraden i boligområdene som er 30 % BYA.

§ 9 Lekeplasser

9.1 f_LEK1 er felles lekeplass for alle boligeiendommene i Skageåsen III.

9.2 f_LEK2 er felles lekeplass for gr./br. 10/215, 216, 217, 219 og 222, og tomt 2.

9.3 f_LEK3 er felles lekeplass for gr./br. 10/229, 233 og 240 og tomt 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19 og 20.

9.4 f_LEK4 er felles for tomt 1, 3, 4, 5, 6, 12 og 13.

9.5 Det tillates etablert sandkasse, lekeapparater og sittemøbler.

Det skal tilrettelegges for at lekeplassene kan anvendes som sosiale møtesteder for alle aldersgrupper (med sittebenker m.m.). Lekeområdene bør opparbeides med universell utforming.

§ 10 Energianlegg

Eksisterende trafostasjon.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 11 Kjøreveg

11.1 Område o_V1 er tilførselsveg inn til planområdet. Denne tilførselsvegen skal utarbeides slik at videre utvikling er mulig. o_V1 skal bygges først til kryss med o_V4, og bygges videre når det er behov for videre utvikling.

11.2 Område o_V2 er adkomstveg for tomtene 5, 6, 10, 11, 12 og 13.

11.3 Område o_V3 er adkomstveg for tomtene 16, 17, 18, 19 og 20

11.4 Område o_V4 er adkomstveg for tomtene 1, 2, 3 og 4.

11.5 Avkjørselspiler er veiledende for tomtene.

§ 12 Fortau

12.1 Det skal etableres fortau (o_F) langs o_V1 med 3 meters bredde. Fortauet etableres samtidig med opparbeidelse av o_V1 og fram til kryss med o_V4, og bygges videre når det er behov for videre utvikling.

§ 13 Annen veggrunn

13.1 I områdene vist som annen veggrunn skal det etableres fyllings- og skjæringsskråninger for atkomstveger.

Grønnstruktur

§ 14 Friområder

I områdene o_FR kan det opparbeides lavvo ol. til felles bruk for beboere. Det skal etableres et turdrag gjennom boligområdet som er tilgjengelig for allmennheten.

Hensynssoner

§ 15 Frisiktsone

Området er avsatt til hensynssone frisikt. Innen frisiktsone tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende kjørebaners nivå.