



# Reguleringsbestemmelser

Generelt:

Reguleringsbestemmelser gjelder innenfor området vist med reguleringsgrense. Innenfor disse grensene skal areala brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

Når særlige grunner foreligger kan kommunen gjøre mindre nødvendige endringer i reguleringsplanen, men da under forutsetning av at disse endringene ligger innenfor ramma av PBL 2008 og byggeforskriftene. Reguleringsplanen viser følgende reguleringsbestemmelser:

## § 1 FELLES BESTEMMELSER

### § 1.1 Plankrav

Felt *BK1*, *BK2*, *BH* og *F/BS* kan utbygges direkte etter denne plan, men med krav om detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500 for hvert felt, som nærmere fastlegger arealbruk og utforming av bebyggelse og anlegg. Situasjonsplanen skal vise:

- Plassering, byggehøyde og etasjetall på alle bygninger. Høyder skal cotesettes.
- Takvinkel og møneretning.
- Utforming og bruk av ubebygde areal, herunder terrengplanering, framtidig vegetasjon og bevaring av eksisterende vegetasjon.
- Adkomst, internt vegsystem og evt. snuplass, samt stigningsforhold.
- Biloppstillingsplasser, felles parkeringsareal, garasje og annen disponering av fellesareal herunder gjerde, murer, skråninger og drenering.
- Uteoppholdsareal, herunder nærlekeareal i samsvar med § 1.10.
- Eventuelt løsning for tekniske anlegg (trafo, pumpeanlegg, etc.).
- Vise tilpasset løsning til overganger mot friområder og lekeplasser.

Ved byggesøknad for felt *BF1-BF8* skal det legges ved *situasjonsplan* i målestokk 1:500. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal tegninger vise plassering av bygninger med kotehøyde for ferdig golv, møneretning, parkeringsplasser og evt. framtidig garasje (garasjeplassering skal være vist), evt. støttemurer, avkjørsler samt verdifulle tre.

Før første tomt innenfor felt *BF3* kan bebygges skal det utarbeides en samla situasjonsplan for hele feltet som viser bygningers plassering, byggehøyde, takform, parkering, garasje og uteoppholdsareal.

Vedlagt søknad om oppføring av alle nye bygg skal det være tegninger som viser et typisk tverrsnitt av tomte i to retninger. Snitta skal inneholde høydedokumentasjon i forhold til tilstøtende bygninger og terreng. Snitta skal i tillegg vise plassering av bygninger med kotehøyde for ferdig golv, takvinkel, etasjetall, møneretning på planlagte bygg. Terrenginngrep og høyder skal vises i terrengsnitt.

### § 1.2 Plassering og definisjoner

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrensene. Ellers gjelder PBL's krav til avstand til nabogrense. Tillatt bebygd areal (%-BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Terrasse med høyde over 0,5 meter fra terreng og parkering på bakkenivå skal regnes med i %-BYA. Gesims- og møne-høyde beregnes i henhold til TEK § 5.9 og § 6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

### § 1.3 Bygningers form, plassering, materialbruk og farge

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til



terrengtilpasning, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer. For bygging i terreng brattere enn 1:8 skal byggets terrengtilpassing vises i en cotesatt lengdeprofil i forbindelse med byggesøknad.

Ved byggemelding skal det påses at bygninger innenfor samme området får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt og kommunen kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg. Garasjer og carporter skal byggemeldes sammen med boligene, selv om disse oppføres senere, og skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

## § 1.4 Terrengbehandling, utomhusplan

Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så langt som mulig unngås og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert. Det bør i størst mulig utstrekning forsøkes å ta vare på og nytte eksisterende terreng og vegetasjon i forbindelse med utbygging.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det blir utarbeidet en utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterende og eventuell ny vegetasjon.

## § 1.5 Høyde på terreng, gjerde m.m. mot offentlig veg og grøntarealer

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jfr. kommunens normer. Se også § 5 vedr. frisiktsone.

Fra boligområdene og mot friområder og lekeareal kan det settes opp gjerde, hekk, buskrekke eller annen avgrensning som synliggjør eiendomsgrensen, men ikke på en slik måte at ferdselen i friområdene og lekearealene innskrenkes. Evt. avgrensning må stå ferdig senest i første vekstsesong etter innflytting.

## § 1.6 Kommunaltekniske anlegg

Innenfor byggeområdet kan det oppføres trafokiosker, pumpestasjoner og andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

Det forutsettes at eksisterende høgspenlinje legges i grøft ved gjennomføring av planen.

## § 1.7 Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg

Innenfor hver tomt må utbygger sørge for nødvendig drenering for overvann og grunnvann, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat ledningsnett etter godkjenning av kommunen. Så langt det er mulig bør det legges til rette for at overflatevann kan sige ned i grunnen på egen tomt. Overflaten bør bare forsegles så langt det er nødvendig (f.eks. for parkering).

## § 1.8 Atkomst

For hvert felt/tomt er det angitt tilkomststeder med avkjørselspiler. Dersom det ved detaljplanlegging framkommer bedre atkomstpunkt kan dette endres i forhold til planen. Dette må framgå av situasjonsplanen.

## § 1.9 Lekeplasser

For planen gjelder statlige retningslinjer for lekeplasser og sikkerhet av lekeplassutstyr. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10) kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk.



## § 1.10 Trafikkstøy

Krav til støyskjerming skal tilfredsstille Miljøverndepartementets skriv T-1442 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Utarbeidet støyrapport, datert 17.09.2014, legges til grunn.

## § 1.11 Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlige trafikkområder og VA-anlegg innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer.

## § 1.12 Energi

Ny bebyggelse skal tilknyttes nærvarmeanlegg dersom det finnes i området.

## § 1.13 Kulturminner

Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene, jfr. Lov om kulturminner.

## § 1.14 Feltutbygging

For enkelte felt kan det være aktuelt med feltutbygging der tomtegrensene blir endra. Tomte-inndelinga kan endres ved en reguleringsendring. Dette gjelder felta BK1, BF3, BF7 og BF8.

## § 1.15 Universell utforming

Prinsippa for universell utforming skal, så langt det let seg gjere, leggest til grunn innanfor reguleringsføremåla ved utforming av alle trafikkanlegg, leikeplassar, uteopphaldsareal m.m. Ut over dette gjeld universell utforming av byggverk slik det er nedfelt i plan- og bygningslova og byggt teknisk forskrift (TEK 10) , eller seinare vedtekte forskrifter som erstattar desse.

## § 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 2.1 Boligbebyggelse - eneboliger (BF1-BF2 og BF4-BF8)

2.1.1 Områda er satt av til eneboliger.

2.1.2 Maks bebygd areal (%-BYA) for hver enkelt tomt er satt til %-BYA = 30%.

2.1.3 Bygningene skal ha saltak, flatt tak eller pulttak.

2.1.4 Maksimal tillatt mønehøyde (høyeste gesims pulttak/flatt tak) på de ulike feltene frå ferdig angitt tilkomstveg:

Område	Mønehøyde
BF1	7 m
BF2	7 m
BF4	7m
BF5	7 m
BF6	7m
BF7	7,5m
BF8	7,5 m

2.1.5 Det skal være 2 biloppstillingsplasser pr. bolig, der minst en kan være i garasje/carport.

2.1.6 Foruten garasje og mindre sekundære bygg, skal utbygging skje innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Dersom det er hensiktsmessig for arealbruken, kan garasjene/



andre sekundærbygg innenfor området bygges inntil eller sammen i eiendomsgrensen. Videre kan de bygges 1 meter fra grensa til vegformål og med innkjøring vinkelrett mot vegen kan garasjen plasseres minimum 5 meter fra veggkant.

- 2.1.7 Bygningene innenfor områdene BF7 og BF8 skal ha et enhetlig preg gjennom plassering og orientering på tomtearealet og slektskap i detaljer og arkitektonisk uttrykk.
- 2.1.8 Eksisterende tomtegrenser for gnr 15, bnr 12, 83 og 125 tilpasses plankartet.

## § 2.2 Boligbebyggelse - eneboliger (BF3)

- 2.2.1 Området er satt av til eneboliger.
- 2.2.2 Maks bebygd areal (%-BYA) for hver enkelt tomt er satt til %-BYA=30%.
- 2.2.3 Bygningene skal ha pulttak, flatt tak eller saltak.
- 2.2.4 Maksimal tillatt mønehøyde (høyeste gesims pulttak) frå ferdig angitt tilkomstveg er 7 meter.
- 2.2.5 Bygningene innenfor feltet skal ha et enhetlig preg gjennom plassering og orientering på tomtearealet og slektskap i detaljer og arkitektonisk uttrykk.
- 2.2.6 Parkering og biloppstilling for minimum 2 biler skal skje på hver tomt.
- 2.2.7 Garasje/carport kan oppføres som frittstående bygg eller bygges sammen med eneboligen. I forbindelse med carport/garasje kan det etableres sportsbod. Takform, takvinkel og materiale skal harmonere med hovedhuset.
- 2.2.8 Det er tillatt med takterrasse på bolig eller carport/garasje hvis flatt tak er valgt som takform.

## § 2.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

- 2.3.1 Området er satt av til konsentrert småhusbebyggelse. På tomt BK1-1, BK1-2, BK1-3 og BK1-4 kan det føres opp en 2- eller 4- mannsbolig på hver tomt. På tomt BK1-5 kan det føres opp to 4-mannsboliger.
- 2.3.2 Maks bebygd areal (% -BYA) for hver tomt er % -BYA=40 %.
- 2.3.3 Bygningene skal ha saltak, flatt tak eller pulttak.
- 2.3.4 Maksimal tillatt mønehøyde (høyeste gesims pulttak/flatt tak) frå ferdig angitt tilkomstveg er 8 meter og maksimal tillatt gesimshøyde er 9 meter.
- 2.3.5 Bygningene innenfor feltet skal ha et enhetlig preg gjennom plassering og orientering på tomtearealet, og slektskap i detaljer og arkitektonisk uttrykk.
- 2.3.6 Det skal avsettes minimum 1,5 parkeringsplass per boenhet. Garasjer/carporter kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjer og skal ikke ha større gesimshøyde enn 3,0 m og ikke større mønehøyde enn 4,5 m. Det kan plasseres sportsboder i forbindelse med carport/garasje.

## § 2.4 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK2)

- 2.4.1 Innenfor området tillates lavblokk, utformet som terrassert bebyggelse.
- 2.4.2 Maks bebygd areal (% -BYA) for området er % -BYA=40 %. Bygningskropp under terreng medregnes ikke.
- 2.4.3 Bygningene skal ha saltak, flatt tak eller pulttak.
- 2.4.4 Maksimal tillatt mønehøyde (høyeste gesims pulttak) er 10 meter og maksimal tillatt gesimshøyde er 8 meter.
- 2.4.5 Det skal avsettes minimum 1,5 parkeringsplass per boenhet. Garasjer/carporter kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjer. Enkelt- og fellesgarasjer i ett plan skal ikke ha større gesimshøyde enn 3,0 m og ikke større mønehøyde enn 4,5 m. Fellesgarasjer i to plan skal ikke ha større gesimshøyde enn 4,5 m og ikke større mønehøyde enn 5,5 m. Det kan etableres parkeringskjeller under bakkenivå.
- 2.4.6 Egen nærlekeplass skal opparbeides innenfor feltet før første boenhet er ferdigstilt. Det skal settes av minimum 25 m<sup>2</sup> lekeareal pr. boenhet.

## § 2.5 Barnehage (BH)

- 2.5.1 Innenfor området er det tillatt å sette opp bygninger og innretninger for å drive barnehage.
- 2.5.2 Maks bebygd areal (%-BYA) for området er satt til %-BYA=45%.





- 2.5.3 Bygningene skal ha saltak, flatt tak eller pulttak.
- 2.5.4 Maksimal tillatt mønehøyde (høyeste gesims pulttak) er 9 meter og maksimal tillatt gesims-høyde er 8 meter.
- 2.5.5 Parkeringsplasser for ansatte og for levering/henting av barn skal plasseres innenfor tomte-arealet.
- 2.5.5 Det skal legges til rette for snuplass og internt veg- og gangsystem inne på området.
- 2.5.6 Inngangsparti og tilkomst skal utformes med spesielt hensyn til universell utforming.
- 2.5.7 Ved planlegging av barnehagen og utearealene skal veiledende arealnorm for barnehager og øvrige gjeldende lover/forskrifter legges til grunn.

## § 2.6 Lekeplasser (L1-L5)

- 2.6.1 Innenfor områda skal det opparbeides felles lekeareal for beboerne i boligfeltet.
- 2.6.2 De ulike lekearealene skal eies, opparbeides og vedlikeholdes av tomtekjøperen etter denne fordelingen:
  - L1 tilhører felt BF1 – BF3.
  - L2 opparbeides som områdelekeplass/ballplass og tilhører alle felta.
  - L3 tilhører felt BK1.
  - L4 tilhører felt BF4 – BF6.
  - L5 tilhører felt BF7 og BF8.
- 2.6.3 Områdene skal være tilrettelagt for lek og idrett i grønne omgivelser og skal beholde det naturlige terrenget og vegetasjon der dette er mulig. Det kan oppføres lekeapparat-/utstyr og evt. konstruksjoner som fremmer formålet for området. Murer, belysning, sitteplasser og andre parkmessige anlegg kan opparbeides.
- 2.6.4 Vegskjæringer mot områder regulert som lekeareal, samt øvrig bratt terreng, skal være sikret med gjerde før areala blir tatt i bruk.
- 2.6.5 Leikeplassene skal opparbeidast og vere klar til bruk, dvs. etablert med leikeapparat og benkar, samtidig med at første bueining er klar for innflytting.
- 2.6.6 Leikeplassene skal vere utforma etter prinsippet om universell utforming, jf. TEK 10 §§ 8-2 og 8-4.

## § 2.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Forretning/bensinstasjon (F/BS)

- 2.7.1 Området er satt av til formålene forretning og bensinstasjon.
- 2.7.2 Maks bygd areal (%-BYA) for området er %-BYA=40%.
- 2.7.3 Bygningene skal ha saltak, flatt tak eller pulttak.
- 2.7.4 Maks mønehøyde (høyeste gesims pulttak) er satt til 12 meter.
- 2.7.5 For forretning skal det være minimum 2 parkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal. Minst 2 av disse skal være dimensjonert for bevegelseshemmede og lokaliseres nær inngang. Det skal settes av tilstrekkelig plass til sykkelparkering.
- 2.7.6 Området skal utformes på en tiltalende måte, der det skal legges til rette for hyggelige møteplasser med beplantning og møblering. Gangareal, uteoppholdssoner, lekeareal og møteplasser skal skjermes fra kjøre- og parkeringsareal.
- 2.7.7 Innenfor feltet er det ikke tillatt å etablere kjøpesenter (detaljhandel) med bruksareal på mer enn 2000 m<sup>2</sup> eller utvide eksisterende kjøpesenter slik at samla bruksareal overstiger denne grensa. For oppfølging og forståelse av denne bestemmelsen skal *Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesenter*, fastsatt ved kongelig resolusjon 27. juni 2008, legges til grunn.

## § 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### § 3.1 Generelt

På trafikkområder er det ikke lovlig med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendige for drift og vedlikehold av områdene. Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes



av tilstøtende tomtegrunn. Der vegen får skjærings-/fyllingsutslag større enn 2,0 m utenfor regulert formålsgrense kan det for å redusere utslaget oppføres forstøtningsmur i naturstein. Det er tillatt å legge rør og kabler i vegbanene etter nærmere avtale med kommunen.

### § 3.2 Kjøreveg, offentlig

Offentlige kjøreveger er vist på planen med reguleringsbredde. Kjøreveger skal utformes i samsvar med gjeldende normer og retningslinjer, jfr. handbok 017 og 018 til Statens vegvesen. Avkjørsler skal opparbeides forskriftsmessig før videre utbygging skjer.

### § 3.3 Gang-/sykkelveg

Gang- og sykkelveg er vist på planen med reguleringsbredde 5,0 m, som inkluderer 1,0 m grøft på hver side. Gang- og sykkelvegen skal asfalteres, og utformast etter prinsippa om universell utforming.

### § 3.4 Annen veggrunn – grøntareal

Formålet omfatter areal som naturlig hører til vegen, som grøft, skjæring og fylling. Slike areal skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med vegen. Områdene skal opparbeides med sådd gressbakke eller beplantning. I forbindelse med utbyggingen av vegen skal tilstøtende areal som blir berørt stelles til igjen, herunder eksisterende avkjørsler.

## § 4 GRØNNSTRUKTUR

### § 4.1 Friområde (F1-F6)

Områdene er satt av som offentlige friområder. Det kan anlegges en enkel sti gjennom områdene for å lette tilkomsten. Felles postkassestativ skal oppføres inne på naturlig tilhørende friområder. Andre byggverk og anlegg er ikke tillatt.

## § 5 HENSYNSSONER

### § 5.1 Frisiktsoner

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikhindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

### § 5.2 Sikringssone 190 (annan sikringssone) – Kommunal hovedvassledning

Kommunal hovedvassledning er vist på kartet som sikringssone 190. Hus eller andre konstruksjonar skal ikkje liggje nærare hovudvassleidninga enn 4, 0 meter til kvar side målt horisontalt.

## § 6 REKKEFØLGKRAV

### § 6.1 Infrastruktur

Krysset med FV 215, samt buss- og passeringslomme, skal være opparbeidd i tråd med reguleringsplanen for *Torhaugmyra, mindre endring 01* før utbygging av boligfeltet kan igangsettes. Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger før tilkomstvegene til de enkelte eiendommene er opparbeidet. Boligbyggingen kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard. Tilkomstvegene skal bygges ut etter detaljplaner godkjent av kommunen. Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.



Uteareal til boliger, inkludert biloppstillingsplasser, tilkomst og evt. støytiltak skal etableres samtidig med oppføring av boligene og skal være ferdigstilt før det blir gitt ferdigattest. Parkeringsplasser, slik som krevd etter planen, skal være opparbeidet før det tilhørende byggearealet tas i bruk.

## **§ 6.2 Kommunaltekniske anlegg**

Opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg og fellesanlegg må være gjennomført før en kan fradele og gi byggetillatelse for hver enkelt tomt. Alle nye bygg for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.

## **§ 6.4 Støyreducerende tiltak**

Støyreducerende tiltak i samsvar med støyrapport skal opparbeides før boliger nærmest fylkesvegen kan tas i bruk.