



Reguleringsbestemmelser

Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven § 12-7. Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.

Bestemmelsenes virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankartet.

Reguleringsformål

Planområdet består av følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Boligbebyggelse
 - Fritidsbebyggelse - frittliggende
 - Skiløypetrasè
 - Lekeplass
 - Trafo
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn - grøntareal
3. Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3)
 - Friområde

Planområdet består av følgende hensynssoner (§ 12-6)

- Båndlegging etter lov om kulturminner

Felles bestemmelser (§ 12-7 nr. 4 og 6)

- 3.1 Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.
- 3.2 Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og utearealer. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i den enkelte byggesøknad.

Bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse (§12-7 nr. 1, 2, 4, 5, 7 og 10)

4.1 Utnytting

På hver boligtomt (unntatt tomt 13 og 15) kan det oppføres en frittliggende enebolig samt garasje. På tomtene 13 og 15 kan det oppføres tomannsboliger samt garasjer/uthus. Grunnflaten av alle bygninger inklusiv areal til parkering skal ikke overstige 30 % BYA. Garasje/uthus skal maksimalt være på 50 m² BYA.

Tomtene som er regulert til tomannsboliger kan oppdeles, de øvrige tomter kan ikke oppdeles ytterligere.

4.2 Byggehøyde

Tomt	Tillatt gesimshøyde	Tillatt mønehøyde
1 til 6 og 12	4 m	7,5 m
7 til 21 (ikke 12)	6 m	9 m



Gesimshøyde og mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen. Gesimshøyden gjelder for hovedtaket og ikke for ark/tak-oppløft. Gesimshøyde for ark må likevel ikke gå over mønehøyde.

Garasje skal maksimalt ha en gesimshøyde på 3 m og en mønehøyde på 5,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Det tillates ikke med sokkeletasje på tomt 1 til 6. Disse tomtene utbygges med plate på grunn. Nivået på plate på grunn skal legges slik at det er tilstrekkelig fall på avløp fra den enkelte tomt til avløpsledningen som går langs V1.

4.3 Byggegrense

Byggegrense langs vegene er 5 m fra formålsgrense. Byggegrensen gjelder ikke for garasjer. Disse kan plasseres inntil 2 m fra areal regulert til annen veggrunn om de ligger langs med vegen. Garasjer kan plasseres inntil 2 m fra formålsgrense mot friområder og lekeplass.

Byggegrense på tomt 12 mot tomtgrense for gnr.14 bnr.15 er 8 meter.

4.4 Tomtegrense

Mindre justeringer av tomtegrensene ved utstikking er tillatt.

4.5 Terreng/planering

Det tillates maksimalt fylling på 1,5 m i forhold til eksisterende terreng.

4.6 Atkomst

Atkomst til hver tomt er vist veiledende på plankartet. Kommunen kan godkjenne annen plassering dersom det er formålstjenlig med tanke på trafikksikkerhet og utnyttelsen av den enkelte tomt.

4.7 Biloppstillingsplasser

På hver tomt skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser. Parkeringsareal skal være opparbeidet på den enkelte tomt før det kan gis brukstillatelse. Areal krav pr. biloppstillingsplass er 18 m² BRA ihht.

Teknisk forskrift. Parkeringsplass i garasje teller som biloppstillingsplass, men areal fremfor garasjeport teller ikke som biloppstillingsplass. På tomtene avsatt til tomannsboliger (13 og 15) skal det etableres minst 4 parkeringsplasser.

4.8 Utforming

Garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til form, farge og materialvalg. Garasjeloft kan benyttes som uthus, men ikke som rom for varig opphold.

Bygningene skal ha takvinkel mellom 22 og 35 grader. Takdekket skal ha avdempede farger.

Ved behandling av byggesøknader skal kommunen legge vekt på at boligene og tilhørende bygninger får en god utforming, materialbehandling og plassering i terrenget.

Ubebygde areal skal gis en tiltalende behandling og holdes i orden og god stand. Eventuell utendørs lagring må plasseres på en tiltalende måte og skjermes mot innsikt.

4.9 Krav til utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse for oppføring av bolig skal det utarbeides en utendørsplan i målestokk 1:200 for den enkelte tomt. Utendørsplanen skal vise plassering av bolig, garasje, atkomst, parkering, ledningsgrøfter, terrengbehandling, støttemurer, gjerde, material- og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.



4.10 Rekkefølge

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor de enkelte tomtene skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsning. Det skal også være etablert tilfredsstillende atkomst, parkering og tekniske anlegg for elektrisitet og renovasjon.

Bebyggelse og anlegg, Fritidsbebyggelse - frittliggende (§12-7 nr. 1, 2 og 7)

5.1 Utnyttelsesgrad

På hver av de regulerte tomter til fritidsboliger (14 og 16) innen planområdet kan det bygges en frittliggende fritidsbolig. Samlet bygningsmasse skal ikke overstige BRA= 150 m². På hver tomt kan det i tillegg til hovedbygget bygges ett frittliggende uthus/anneks på inntil 30 m² BRA (NS3940). Sidebygget skal funksjonelt fungere sammen med hovedbygget.

Det skal avsettes areal til 2 vinterbrøytete parkeringsplasser på hver tomt. Areal til parkering kommer i tillegg til bygningsmassen og utgjør 18 m² BRA pr. parkeringsplass. Den totale utnyttelse pr. tomt inklusiv parkeringsareal blir dermed 186 m² BRA.

5.2 Byggehøyde

Maks. tillatt mønehøyde for fritidsboligene er 5,5 meter. Maks. tillatt mønehøyde for uthus/anneks er 4,5 meter. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Hems/loft kan innredes.

5.3 Øvrige bestemmelser for fritidsboliger

Bestemmelsene i pkt. 4.3 til 4.10 gjelder også tomtene avsatt til fritidsboliger.

Bebyggelse og anlegg, lekeplass (§12-7 nr. 4 og 10)

6.1 Arealet avsatt til lek kan opparbeides med installasjoner/utstyr som fremmer bruk av områdene til lek- og idrettsaktiviteter. Installasjonene må ikke berøre hensynssonen i lekeområdet.

6.2 Før det gis brukstillatelse til den første nye bolig langs V1 (det vil si tomt 1 til 12) skal det være fremmet en enkel situasjonsplan for lekeplassen og lekeplassen skal være opparbeidet.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr. 2, 4 og 14)

7.1 Veg V1, V2 og V3 er offentlige.

7.2 V1 er regulert med en kjørebanebredde på 5 m. V2 og V3 er regulert i tråd med dagens situasjon.

7.3 Der det ikke er til hinder for funksjonaliteten og vedlikeholdet, skal areal avsatt til annet trafikkareal få en grønn utforming.

Grøntstruktur (§12-7 nr. 1 og 2)

8.1 Friområdene skal beholde sin naturkarakter. Flatehogst er ikke tillatt. Tynning er tillatt etter avtale med grunneier. I et belte på 10 m fra grense til en boligtomt kan eieren av tomten kreve at trehøyden ikke går over 8 m.

8.2 Friområdene skal sikre allmennheten god tilgang til omkringliggende naturområder. Det tillates ikke med privatiseringstiltak i grønstrukturen.

8.3 I Grønstrukturen kan det legges ledninger og rør i grunnen og graves grøfter i forbindelse med opparbeidelse av feltet. Når disse er lagt skal overflaten istandsettes med tilsåing/beplantning.

Hensynssoner (§12-7 nr. 2 og 6)

9.1 I området som er båndlagt etter lov om kulturminner er det en automatisk fredet kulturminne i form av en kullgrop. Det må ikke forekomme noen inngrep i grunnen eller andre inngrep innen den båndlagte sonen.

9.2 Av hensyn til kulturminnet tillates det ikke med fremføring av noen form for ledninger i lekearealet nord for V1.



23.1.2012

Revidert 28.01.2013

9.3 Innen frisiktsonene tillates det ikke med terreng eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over vegbanen.