

# REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan for Skageåsen III – trinn 4

|                     |                   |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Dokumenter:         | Datert:           | Sist revidert:    |
| Plankart            | 19.05.2017        | 04.01.2018        |
| <b>Bestemmelser</b> | <b>19.05.2017</b> | <b>04.01.2018</b> |
| Planbeskrivelse     | 19.05.2017        | 04.01.2018        |

Endringer er markert med rød skrift.

## 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)  | 33,928      |
|   | 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)  | 2,336       |
| 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 ubebygde deler av tomter skal benyttes, samt hvordan løsninger for overvannshåndtering er tenkt. Det skal framgå av dokumentasjon i byggesøknaden hvordan universell utforming er ivarettatt, 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 stilles det krav til geoteknisk prosjektering før tiltaksrealisering. Geoteknisk prosjektering skal vise tilfredsstillende stabilitet av byggegrunn.**

### § 2 Forminner

- 2.1 Dersom det under anleggsarbeidet 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. **Denne lekeplassen skal utformes med universell utforming.**
- 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 skjæringskråninger 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 kjørebanners nivå.