



**BESTEMMELSER TIL:
REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE AVGRENSA AV
ARNE GARBORGS VEG, KONG HAAKONSVEG,
NORHEIMSVEGEN OG HÅBAKKEN VEST – PLAN 248**

§ 1 FORMÅL

Området reguleres til:

- Byggeområder; bolig
- Offentlig vegareal; kommunal veg
- Spesialområder; frisiktsoner

§ 2 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG

Utnyttelse

Hver tomt kan ha et bebygd areal på inntil 40 % (BYA 40 %) inklusiv garasje/carport.

Høyde

Felt B1

Boliger med kjeller eller som er oppført på planert terreng, kan ha mønehøyde på inntil 7 meter målt fra topp grunnmur. Gesimshøyden kan være inntil 6 meter målt fra topp grunnmur.

Boliger med underetasje kan ha mønehøyde på inntil 8,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden kan være inntil 7,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Felt B2

Boliger med kjeller eller som er oppført på planert terreng kan ha mønehøyde på inntil 8 meter målt fra topp grunnmur. Gesimshøyden kan være inntil 7 meter målt fra planert terreng.

Boliger med underetasje kan ha mønehøyde på inntil 9,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden kan være inntil 8,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Parkering

For hver boenhet skal det tilrettelegges parkeringsareal i henhold til tabellen nedenfor.

| Størrelse på boenhet | Felles parkering | Individuell parkering |
|--------------------------------|------------------|-----------------------|
| over 80 m ² | 2 | 2 + 0,5 |
| mellom 30 og 80 m ² | 1,5 | 1,5 + 0,5 |
| mindre enn 30 m ² | 1 | 1 + 0,5 |

Avkjørsler

Plassering av avkjørsler vist med piler på reguleringsplan er ikke juridisk bindende, men viser hvilken veg tomtene skal ha avkjørsel til.

Terrengtilpasning og estetikk

Ved nybygg eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse skal bebyggelsen tilpasses den enkelte tomt og særlig vise omsyn til bolig og terreng på tilgrensende tomt.

Støy

Før innflytting i nye boenheter skal det dokumenteres at innendørs støynivå ikke overstiger 30 dBA og at det er tilstrekkelig uteoppholdsareal for hver boenhet som har støynivå under 55 dBA.

Ubebygde del av tomt/ sol- og skyggeanalyse

For tomter med mer enn en boenhet må det være plass til et lekeområde på omtrent 50 m².

Hver boenhet skal ha et uteareal på minimum 25 m². Noe av dette arealet skal være privat.

Ved nybygg eller vesentlig endring av eksisterende bygg, skal det i byggesøknad dokumenteres at det er sol på minimum 25 % av utearealene ved høst/vårjevndøgn kl. 1500. Sol- og skyggeanalysen skal og vise sol- og skyggeforholdene ny bebyggelse gir på nabotomtene.

Byggegrenser

Garasje/carport kan plasseres nærmere tomtegrense enn det byggegrensen viser. Langs offentlig veg kan garasje/carport plasseres 1 meter fra vegkant hvis den står langs vegen. Står garasjen vinkelrett på vegen skal det være 5 meters avstand. Hvis plassering av garasje i tomtegrensen gjør at det blir nødvendig med branntiltak skal disse tas på garasje. Ved plassering i tomtegrense må det tas hensyn til bebyggelsen på naboområdet og deres uteareal med tanke på sol- og utsiktsforhold.

Kloakkledninger

Over tomt 19/380 og 2/175 går det private kloakkledninger. Disse må flyttes eller tas hensyn til ved bygging på tomtene.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kommunal veg

Vegen skal være 4 meter bred og opparbeidet med snuhammer dimensjonert for liten lastebil.

Stengning av veg

Vegsperringen skal sperre for biler, men slippe sykler gjennom.

Annet vegareal – støyvoll

Topp støyvoll skal være kote 32,5. Vollen kan kombineres med skjerm i dette området.

§ 4 SPESIALOMRÅDER

Frisiktsone

I området merket frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 5 REKKEFØLGEKRAV

Før innflytting kan tillates på gnr. 19 bnr. 380 skal støyvoll være forhøyet slik at topp på støyvoll/skjerm ikke er lavere enn kote 32,5. Offentlig veg skal være ferdig opparbeidet før innflytting i nye boenheter kan skje.

Datert: 08.06.04, revidert 15.11.05 og 20.12.05.