



## Plannummer 1121.0248.00

# REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE AVGRENSA AV ARNE GARBORGS VEG, KONG HAAKONS VEG, NORHEIMSVEGEN OG HÅBAKKEN VEST – PLAN 248

---

REGULERINGSBESTEMMELSER  
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0248.00

Saksnummer <20/3288>

## 1. PLANENS HENSIKT

---

Området reguleres til:

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

## 2. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

---

### 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BF1, BF2, BF3 og BK1)

##### Utnyttelse

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

##### 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.

Ubebygd del av tomt/ sol- og skyggeanalyse

For tomter med mer enn en boenhet må det være plass til et lekeområde på omtrent 50 m<sup>2</sup>.

Hver boenhet skal ha et uteareal på minimum 25 m<sup>2</sup>. 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.

## **Bestemmelser for boligbebyggelse (felt BF1, BF2, BF3 og BK1)**

### **Høyde**

#### **Felt BF1**

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 BF2, BF3 og BK1**

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**

### **Felt BF1, BF2 og BF3**

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

Størrelse på boenhet	Felles parkering	Individuell parkering
over 80 m <sup>2</sup>	2	2 + 0,5
mellom 30 og 80 m <sup>2</sup>	1,5	1,5 + 0,5
mindre enn 30 m <sup>2</sup>	1	1 + 0,5

### **Felt BK1**

For hver boenhet skal det tilrettelegges for 2 bilparkeringsplasser og 3 sykkelparkeringsplasser.

#### **Spesielt for Felt BK1**

Innenfor felt BK1 tillates etablert 3 boenheter, med 1 hybel tilknyttet hver boenhet.

Det tillates etablert trapp utenfor byggegrensen

Murer kan etableres iht. plankartet og tilpasses til eksisterende murer og terrengforhold.

Biloppstillingsplass skal ikke regnes med i BRA.

I anleggsperioden skal det etableres midlertidig snuplass for lastebil på egen tomt.

## **2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (KV1 m.fl.)**

#### **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.

## **3. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

---

### **3.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)**

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

#### **4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

---

##### **4.1 Før innflytting på gnr. 19 bnr. 380**

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.