



## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FERGEVEGEN 4, EIENDOM 17/1/65 OG 17/1, PLAN NR. 1851

Dato: ..... 28.01.16  
Dato for siste revisjon: ..... 18.04.17  
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: ..... 31.05.17

### I

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.*

### II

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:*

#### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1 Boligbebyggelse (B1)
- 1.2 Lekeplass (BLK1)
- 1.3 Øvrig kommunalteknisk anlegg – Trafo (BKT)

#### 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1 Kjøreveg
- 2.2 Annen veggrunn – teknisk anlegg
- 2.3 Parkering

### III

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:*

#### HENSYNSSONER

- a) Sikringssoner – Frisikt (H140)
- b) Innenfor området tillates ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over vegens nivå.

## IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

### FELLESBESTEMMELSER:

**a) Overvann**

Det må etableres dreneringsløsning for overvannsom eller overflatebaserte overvannsløsninger i henhold til tilhørende VAO-rammeplan.

**b) Utomhus**

Tilhørende utomhusplan skal legges til grunn for opparbeiding/ detaljert utomhusplan.

### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 1.1 Boligbebyggelse

**a) Utnyttingsgrad**

Bebyggelsen kan oppføres med den utnyttelsesgrad som er angitt på plankartet. Det tillates inntil 8 boenheter samt fellesfunksjoner innenfor området.

**b) Høyde**

Bebyggelsen kan føres opp med maksimum høyde som er angitt på plankartet.

**c) Bebyggelsens plassering.**

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensene som angitt på plankartet. Carport tillates oppført utenfor byggegrensen, inntil 1 meter fra eiendomsgrense.

**d) Bebyggelsens utforming**

Bebyggelsen skal ha saltak med innslag av pulttak eller flatt tak for å bryte opp bygningsvolumet. Saltak skal utgjøre minimum 50% av takflaten. Bebyggelsen skal plasseres med retning på langs av Carl Bertheussens veg som nabobebyggelsen. Deler av fasaden langs Carl Bertheussens veg skal differensieres i volumoppbygging og/eller fasadematerialer.

**e) Parkering**

Det skal anlegges parkering for i alt 8 biler inklusiv carport/garasje jf. punkt 1.1.c). Av de 8 plasser skal det være minimum 2 handicaplass. Det skal avsettes minimum 16 sykkelparkeringsplasser.

**f) Uteareal**

Det skal avsettes minimum 25 m<sup>2</sup> felles uteareal pr. boenhet og 6 m<sup>2</sup> privat uteareal pr. boenhet.

**g) Avfallsøsning**

Det skal anlegges nedsenket container for avfall.

#### 1.2 Lekeplass

a) BLK1 er avsatt til offentlig lekeplass.

b) Lekeplassen skal være universelt utformet.

c) Lekeplassen skal maksimalt ha støy Lden <55dB.

d) Leskur m/toalettfasiliteter på inntil 50 m<sup>2</sup> tillates oppført innenfor BLK1.

e) BKL1 skal avgrenses mot veg med gjerde eller beplantning.

1.3 Øvrig kommunalteknisk anlegg – Trafo

a) BKT er avsatt til trafostasjon.

## **2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

2.1 SKV1 er avsatt til offentlig kjøreveg med annen veggrunn – teknisk anlegg

2.2 SPA1 er avsatt til offentlig parkering for trafostasjon.

### **V**

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:*

#### **Dokumentasjonskrav:**

a) Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt både internt og i omkringliggende områder i planområdet.

### **VI**

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:*

#### **Infrastruktur og felles arealer innenfor planområdet:**

a) Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innen planområdet før:

- kravene til utomhusarealer er oppfylt
- løsninger for vann- og avløp er opparbeidet
- løsninger for avfallhåndtering er opparbeidet.

b) I forbindelse med søknad om igangsetting skal det foreligge detaljert utomhusplan i målestokk 1:200

#### **Infrastruktur og offentlige arealer innenfor og utenfor planområdet:**

a) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for boliger innen planområdet før:

- Den tilordnete kvartalslekeplass BLK1 er opparbeidet i henhold til utomhusplan.
- Tilstrekkelig slokkevanns kapasitet er ivaretatt.

b) Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale, sikkerhetsstillelse, eller på annen måte foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at rekkefølgekravene er opparbeidd senest samtidig med at byggene tas i bruk. Brukstillatelse kan i alle tilfelle ikke gis før kravene er oppfylt.

- c) Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser følge Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442.
- d) I forbindelse med byggesøknad må det dokumenteres at stråling fra trafostasjon ligger innenfor tillatte grenseverdier.