

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN "FREI SENTRUM" I FREI KOMMUNE

**Dato: 29.4.06**

Det regulerte område er på plantegningen nr 01 C, revidert 29.4.06 vist med reguleringsgrense.

Innenfor planområdet skal det enkelte område utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelser.

### § 1 Generelt

Planen har følgende reguleringsformål:

- Bygeområder
- Offentlige trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder

### § 2. Felles bestemmelser

#### 1. Plankrav:

Område B6 er flatregulert. Før området kan utbygges skal det foreligge godkjent tomteplan og situasjonsplan.

Planen skal vise:

- bebyggelsens plassering,
- bebyggelsens høyde og møneretning
- avgrensning av tomter og fellesarealer
- lekearealer, parkeringsløsning (garasje/carport)

#### 2. Utforming av bygg

Bebyggelsen skal utformes slik at den får et enhetlig og harmonisk uttrykk og i størst mulig grad følger terrenget.

#### 3. Fargebruk

Fargebruken skal der det er naturlig sees i sammenheng for hele bebyggelsen. Det godtas imidlertid at hver gruppe/felt har sitt eget fargemessige særpreg.

#### 4. Murer, gjerder

Oppføring av forstøtningsmur og gjerde inntil veg skal byggemeldes. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan være sjenerende for avkjørsel til offentlig vei.

#### 5. Utnytting

- Maksimal utnytting i Bygeområde B1 – B6 er satt til %-BYA = 35%
- Maksimal utnytting i Bygeområde F, FK1-FK10 og FKB er satt til %-BYA=35%
- Maksimal utnytting i Bygeområde U er satt til %-BYA = 15%

#### 6. Takvinkel

Takvinkel skal maksimum være 38 grader.

#### 7. Høyspentlinjer, kabelanlegg

Eksisterende høyspentlinjer i området skal legges fra luftspenn og ned i bakken. Det samme gjelder fremtidige kabelanlegg av enhver art (strøm, telefon mv).

### § 3

#### Byggeområde

##### 1. Boliger

I områdene B1 – B6 kan det oppføres eneboliger, tomannsboliger, konsentrert småhusbebyggelse, kjedehus eller rekkehus. Gesimshøyde skal ikke overstige 6 meter, mønehøyde ikke over 9 meter, målt fra planert terreng. Der boligene oppføres med sokkeletasje måles høyden foran denne. Garasjer og boder kan bare oppføres i 1.etasje med grunnflate ikke over 50 m<sup>2</sup> og skal tilpasses bolighuset mht. materialvalg. Takvinkel kan avvike fra boligen. Tak innenfor samme husgruppe bør ha samme takvinkel. Viste tomtegrenser kan justeres om bebyggelsens art tilsier det.

For område B1, Tomtene 1-3 skal uteplass plasseres i områder som har tilfredsstillende støyforhold, eventuelt ved skjerming.

##### 2. Forretning

Område F skal bebygges med bygg for dagligvarehandel o.l.

Gesimshøyde skal ikke overstige 9 meter, mønehøyde ikke over 12 meter, målt fra planert terreng. Plan for utomhusanlegg og parkeringsplasser mv. tilpasset virksomhetens art skal medfølge søknad om byggetillatelse.

##### 3. Forretning/Kontorer

Områdene FK1 – FK10 skal bebygges med forretnings- og kontorbygg o.l.

Gesimshøyde skal ikke overstige 9 meter, mønehøyde ikke over 12 meter, målt fra planert terreng. Plan for utomhusanlegg og parkeringsplasser mv. tilpasset virksomhetens art skal medfølge søknad om byggetillatelse. Tomtegrenser mellom de enkelte FK-områder kan justeres tilpasset den enkelte virksomhets behov.

##### 4. Forretning/Kontorer/Bolig

Område FKB bebygges med forretnings- og kontorbygg o.l. med inntil 4 boenheter i tilknytning til denne bygningsmassen.

Gesimshøyde skal ikke overstige 9 meter, mønehøyde ikke over 12 meter, målt fra planert terreng. Plan for utomhusanlegg og parkeringsplasser mv. tilpasset virksomhetens art skal medfølge søknad om byggetillatelse.

##### 5. Offentlig bygg

Område U er avsatt til offentlig formål undervisning evt. andre bygg for offentlig formål.

Gesimshøyde skal ikke overstige 9 meter, mønehøyde ikke over 12 meter, målt fra planert terreng. Plan for utomhusanlegg og parkeringsplasser mv. tilpasset virksomhetens art skal medfølge søknad om byggetillatelse.

#### § 4 Offentlig trafikkområde

I trafikkområdet er det avsatt arealer til:

- Kjøreveier
- Gangveier
- Bussholdeplasser
- Annen veigrunn
- Støyskjerming

Veibredder, siktlinjer i kryss mv. er påført plankart. Veg 2 som viser avkjørsel fra fylkesvei skal være enveiskjørt.

Støyskjerming skal bygges som vist i plan og i samsvar med anvisninger fra Asplan-Viak, jfr. notat dat. 27.4.06 og støykart dat. 26.4.06. Skjerm skal være etablert før boliger tas i bruk.

#### § 5 Friområde

I friområde er avsatt areal til:

- Friområder
- Lekeplasser

Friområdene skal nyttes til lek, rekreasjon, turveier samt atkomst til disse. Bygninger tillates ikke oppført i friområde. Unntak kan gjøres når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig til og ikke hindrer bruken av områdene.

Lekeplassene skal opparbeides og utstyres samtidig med utbygging av områdene.

#### § 6 Spesialområde

Spesialområde er avsatt til:

- Privat vei
- Friluftsområde
- 

Avkjørsler til byggeområde F, FK6, FK7, og FK10 er regulert som privat vei.

I friluftsområdene kan det ikke oppføres bygg eller anlegg som er til hinder for områdets bruk.

#### § 7 Unntak fra bestemmelsene

Mindre vesentlige unntak fra bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av bestemmelser i plan- og bygningsloven med vedtekter.