



Reguleringsbestemmelser
Reguleringsplan for Xxxxxx
PlanID: xxxx
Vedtatt av kommunestyret: dd.mm.åååå

§ 1 Generelt

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealene brukes som vist på planen. Det regulerte området omfatter følgende:

- **Byggeområder – Pbl § 25, 1. ledd nr. 1**
 - frittliggende småhusbebyggelse
 - konsentrert småhusbebyggelse
- **Landbruksområder - Pbl § 25, 1. ledd nr. 2**
 - jord- og skogbruk
- **Offentlige trafikkområder - Pbl § 25, 1. ledd nr. 3**
 - kjøreveg
 - gang-/sykkelveg
- **Friområder - Pbl § 25, 1. ledd nr. 4**
 - friområde
 - lekeplass
 - turvei
 - friområde i vassdrag
 - badeområde
 - småbåthavn
- **Fareområder - Pbl § 25, 1. ledd nr. 5**
 - høyspenningsanlegg
- **Spesialområder - Pbl § 25, 1. ledd nr. 6**
 - privat veg
 - frisiktsoner
 - vann- og avløpsanlegg
 - kommunaltekniske anlegg
 - friluftsområde på land
 - friluftsområde i vassdrag
 - bevaring av bygninger og anlegg
- **Fellesområder - Pbl § 25, 1. ledd nr. 7**
 - felles avkjørsel
 - felles parkering
 - felles lekeareal for barn

1.2 Formål med planen er å tilrettelegge for ny bebyggelse med tilhørende infrastruktur, samtidig som naturkvalitetene i området bevares.



§ 2. Fellesbestemmelser

2.1 Generelt

Ved alle søknader og meldinger etter Plan- og bygningsloven skal det foreligge en detaljert situasjonsplan for gjeldende byggeområde som viser bebyggelsens nøyaktige plassering, samt utforming av atkomst og parkering. Situasjonsplanen skal angi terrengbehandling og husplassering med inntil tre tverrprofiler gjennom bygningskroppen. Kotehøyde for midtlinje vei og ferdig gulv i hovedetasjen skal angis på tverrprofil samt eksisterende og fremtidig planert terreng.

Situasjonsplanen som følger byggesøknaden skal leveres i målestokk 1:500 eller 1:1000 med påført rutenett. Vann- og avløpsnett samt bygninger som forutsettes revet skal vises på planen.

2.2 Radon

Ved oppføring av bygninger for varig opphold skal det gjøres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen slik at denne blir liggende under tiltaksgrensen på 200 Bq/kbm som årsmiddel for inneluft, dersom det ikke ved målinger/beregninger er sannsynliggjort at konsentrasjonen vil ligge under tiltaksgrensen.

2.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatiske fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles, jf. lov om kulturminner § 8. 2. ledd.

2.4 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis byggetillatelse for boligbygg skal det foreligge kommunalt godkjent plan for vann-avløp- og veianlegg i området samt avtale med berørte kabeletater.

Planlagt vei-, vann- og avløpsanlegg i området skal ferdigstilles før første bygg kan ferdiggodkjennes (inkludert gang- og sykkelveg).

Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i felt FS1-FS6 og KS1-KS2 gis, skal høyspentanlegget legges i jordkabel. Jordkabel skal følge veitraseen som går fra vei "x" og frem til snuhammer (ved transformator KA1).

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligene i felt KS1-KS2 skal støyskjerm ved vei "x" være ferdig opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 50 % av boligene i felt FS1-FS6, skal kvartalslekeplass F1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolighus i feltene FS1-FS6 skal felles lekeområder FL1- FL2 være ferdig opparbeidet. Det samme gjelder for bolighus i feltene KS1-KS2 hvor felles lekeplass FL3-FL4 skal være ferdig opparbeidet.

§ 3. Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

3.1 Generelt

Det skal tilstrebes en bebyggelse med god form og at bygninger i samme område får en helhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til byggevolum, høyde, takvinkel, farger og materialbruk, jf. Pbl. § 74.2.

Bruken av fyllinger, skjæringer og støttemurer skal begrenses i størst mulig grad. Silhuettvirkning skal unngås.



3.2 Plassering

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen som vist på plankartet.

Som hovedregel og spesielt ved eksponert beliggenhet skal hovedmøneretning følge terrenget.

3.3 Utnyttelse

Det skal kunne anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet i områdene regulert til frittliggende småhusbebyggelse, og 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet i området regulert til konsentrert småhusbebyggelse. En eller flere av biloppstillingsplassene kan utformes som garasje, eller den kan integreres i huset.

- For de områdene som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse¹ (**en- og to-mannsboliger**) er BYA = 22%
- For de områdene som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse² (**tre- og fire-mannsboliger og kjede-/rekke-hus**) er BYA = 30%

Garasjer kan oppføres i en etg. med en grunnflate på inntil 50 m². Garasje/parkeringsareal inngår i grad av utnyttelse.

3.4 Byggehøyder – frittliggende småhusbebyggelse (FS1-FS6)

På flate tomter tillates gesimshøyde 5,0 m, og mønehøyde 8,0 m.

På tomter i skrånende terreng skal det oppføres bygninger med underetasje. Med skrånende terreng menes at det naturlige terrenget faller minst 1.5 meter i husets bredde eller 2 meter i minst 1/3 av husets lengde. Her tillates gesimshøyde 5,5 m, og maks mønehøyde 9 m. Endringer i forhold til eksisterende terreng skal fremgå av byggemeldingen.

Alle gesims- og mønehøyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.5 Byggehøyder – konsentrert småhusbebyggelse (KS1-KS2)

For områdene som er satt av til konsentrert småhusbebyggelse kan det ved bygging av vertikal- og horisontaldelte tre- og fire-mannsboliger tillates gesimshøyde 6,0 m og mønehøyde 9 m.

For kjede-/rekkehus tillates gesimshøyde 5,0 m og mønehøyde 8,0 m.

Alle gesims- og mønehøyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.6 Bebyggelsens utseende, materialbruk.

Bebyggelsen skal gis en god form og materialbehandling, og bygninger i samme gruppe skal ha innbyrdes harmonisk utførelse.

Ved frittliggende småhusbebyggelse skal bebyggelsen ha skråtak i form av sal- eller valmtak med takvinkel mellom 22 og 35 grader.

Ved konsentrert småhusbebyggelse skal bebyggelsen ha skråtak i form av sal- eller halvvalmtak med takvinkel mellom 25 – 42 grader.

¹ Her kan man velge om man vil tillate kun enebolig eller to-mannsbolig, eller eventuelt begge deler

² Her bør man definere nærmere hva som skal tillates av boligtyper innenfor reguleringsformålet



Arker og oppløft som ikke overstiger 1/3-del av fasadens lengde inngår ikke i høydeberegningene.

Garasje og boder skal oppføres i samme materiale og med samme formspråk som hovedhuset og takvinkelen skal være lik eller mindre.

§ 4. Landbruksområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

I områdene gjelder jord- og skoglovens bestemmelser. Det kan oppføres bygninger som er nødvendig for landbruksdriften. Disse må tilpasses kulturlandskapet. Kulturlandskap- og kulturlandskapselementer som steingjerder og lignende, skal bevares. Jf. for øvrig bestemmelsens § 8.4, kulturelt bevaringsområde.

§ 5. Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

5.1 Kjøreveg

I offentlige trafikkområder skal det anlegges kjøreveg i henhold til reguleringsplan. Her inngår også annet nødvendig trafikkareal som fylling, skjæring, drengrofter, stabiliserende tiltak og lignende. Se også rekkefølgebestemmelse § 2.4

5.2 Gang-/sykkelveg

Gang og sykkelveg skal anlegges som vist på plankartet. Se også rekkefølgebestemmelse § 2.4.

§ 6. Friområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

6.1 Lekeplass

Område F1 (3 daa) – kvartalslekeplass. Området som er vist som ballplass skal planeres og opparbeides med grus eller som plen slik at man får et fast dekke. Området skal utstyres med ballmål. I øvrige arealer skal terreng og vegetasjon bevares. Det tillates ikke noen form for skade som følge av opparbeiding av byggeområder og trafikkarealer. Se også rekkefølgebestemmelse § 2.4.

6.2 Turvei

Arealet Tv1 er avsatt for tursti. Turstien skal tilrettelegges for tiltenkt bruk, og være framkommelig som sti mellom vei "a" og vei "b".

§ 7. Fareområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

7.1 Arealer under høyspentledninger, rundt transformatorstasjoner og over jordkabler som ikke er i veiareal er markert som fareområde. Bygging i området er forbudt.

§ 8. Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

8.1 Friluftsområde

Området mellom bebyggelsen og åker (L1) er avsatt til friluftsområde. Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. Naturlig vegetasjon og terreng skal beholdes. Skogskjøtsel etc. som styrker området rekreasjonsverdi er tillatt. Flatehogst er ikke tillatt.

Det går en bekk gjennom friluftsområdet. Her skal kantvegetasjonen bevares, jf. Vannressursloven § 11.



8.2 Frisiktsoner.

Arealer avsatt til frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon eller innretninger som er høyere enn 0,5 meter over vegbanen.

8.3 Kommunaltekniske anlegg.

Det kan oppføres pumpestasjoner (Pu1 og Pu2) og transformatorer (KA1) for el-tilførsel til området, som vist på planen.

8.4 Kulturelt bevaringsområde

Det er registrert en gravhaug fra jernalderen. Denne er automatisk fredet, jf. Kulturminnelovens §3. Det er ikke tillatt å gjøre fysiske inngrep/tiltak som skader gravfeltet.

§ 9. Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

9.1 Felles avkjørsel og parkering

Felles avkjørsel og parkering skal opparbeides som vist på planen. FA1 skal være felles for FS1-FS6 og FA2 skal være felles for KS1-KS2.

9.2 Felles lekeplass

FL1-FL2 skal opparbeides som anvist på reguleringskartet og skal være felles for boligene i felt FS1-FS6. Områdene skal opparbeides med sandkasse, lekestativ og benker i henhold til kommunens retningslinjer.

FL3-FL4 skal plasseres som anvist på reguleringskartet og skal være felles for boligene i felt KS1-KS2. Områdene skal opparbeides med sandkasse, lekestativ og benker i henhold til kommunens retningslinjer.

Se også rekkefølgebestemmelser § 2.4.