

Planbestemmelser

2034-1 BEBYGGELSESPLAN FOR STEINARSKOGEN

Arkivsak: 08/3882
Arkivkode: PLANR 2034-1
Sakstittel: PLAN NR. 2034-1 - BEBYGGELSESPLAN FOR STEINARSKOGEN

Godkjent i HTS – 03.09.2009 – sak 146/09.

Plan 2034-1 – forslag til endring i rødt

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på kartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- I. BYGGEOMRÅDE**
 - A. Område for blokkbebyggelse/ konsentrert boligbebyggelse

- II. FRIOMRÅDE**
 - A. Friområde/ park/ grøntdrag

- III. SPESIALOMRÅDE**
 - A. Frisiktsoner

- IV. FELLESOMRÅDER**
 - A. Felles gårdsplass
 - B. Felles parkering
 - C. Felles gangveg
 - D. Felles lekeplass
 - E. Felles oppstillingsplass for renovasjon

- V. FELLESBESTEMMELSER**

- VI. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

I. BYGGEOMRÅDE

A. Område for blokkbebyggelse/ konsentrert boligbebyggelse

- § 1. I området kan det oppføres flermannsboliger som lavblokker eller 2-4 mannsbolig, eller konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus eller kjedehus med tilhørende anlegg.
- § 2. Tillatt bebygd areal skal være maksimalt 40% BYA av tomta sitt nettoareal. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA. Ved full utnyttelse innebærer dette at det ikke kan bygges garasje over parkeringsplass. Boligene skal plasseres slik at det gis mulighet for soleksponert og skjermet uteplass med god kvalitet for alle beboerne. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15.
- § 3. Flermannsboliger kan oppføres i 3 etasjer pluss underetasje med høyde inntil 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. 1 blokk med skrå vegg i nordøstre halvdel av planområdet kan oppføres i 3 etasjer pluss underetasje med høyde inntil 10,2 m over gjennomsnittlig planert terreng. Konsentrert småhusbebyggelse kan oppføres i 2 etasjer med høyde inntil 6 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- § 4. Det skal anlegges 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet samtidig med boligene i felles parkeringsanlegg eller enkeltvis inne på egen grunn. Enkeltstående garasjer/ boder kan kun oppføres i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.
- § 5. Utforming av bebyggelsen skal ha samordnet form, farge, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Det tillates ikke støttemurer høyere enn 1,5 m. Støttemurer skal sikres og tilpasses terrenget.
- § 6. Alle fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.
- § 7. Innenfor BB1 (gnr/bnr 2/427) skal det etableres en gangforbindelse fra vegen/regulert felles gårdsplassen i øst til friområdet i vest.

II. FRIOMRÅDE

A. Friområde/ park/ grøntdrag

- § 8. Området skal nyttes til rekreasjon, sport og fri lek. Nødvendige anlegg for dette (stier, gangveger, sitteplasser, skilt mv) kan tillates etter kommunens skjønn. Øvrig bebyggelse eller anlegg er ikke tillatt, heller ikke lagring.

III. SPESIALOMRÅDE

A. Frisiktzone

- § 9. Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget for øvrig. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

IV. FELLESOMRÅDER

A. Felles gårdsplass

- § 10. Felles gårdsplass skal opparbeides i tråd med planen og samtidig med tilgrensende eiendommer eller de eiendommer gårdsplassen betjener. Felles gårdsplass skal skiltes som gatetun (skilt nr. 540 og 542) og opparbeides som uteareal for alle trafikantkategorier. Vegens tverrprofil skal ikke ha gjennomgående høydeforskjeller og all kjøring skal foregå på fotgjengernes vilkår og i gangfart. Kryss mot Rundhaugen skal opparbeides med kantstein. Det skal utarbeides en teknisk plan for felles gårdsplass som skal godkjennes av kommunen. Felles gårdsplass skal vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer eller av eiendommer som gårdsplassen betjener, fram til offentlig veg.

- § 11. Felles gårdsplass skal sikres varig adkomst for liten lastebil.

B. Felles parkering

- § 12. Felles parkering skal opparbeides i tråd med planen. Felles parkering skal vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer eller av eiendommer som parkeringen betjener, og være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

C. Felles gangveg

§ 13. Området skal nyttes til gangveg. Felles gangveg skal vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer eller av eiendommer som gangvegen betjener, og være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

D. Felles lekeplass

§ 14. Felles lekeplass skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunal norm. Arealene skal være solrike og lune, og hele lekeplassen skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl. 15.

§ 15. Lekeplassen skal sikres med gjerde mot eventuelle fjellskrenter og andre potensielle farer før den tas i bruk. Detaljplan for lekeplass skal godkjennes av kommunen. Lekeplassen skal opparbeides og ferdigstilles med utstyr før bebyggelsen den skal betjene tas i bruk. Lekeplassen skal disponeres og vedlikeholdes av rettighetshaverne i området.

E. Felles oppstillingsplass for renovasjon/ annet fellesområde

§ 16. Området skal tilrettelegges for- og benyttes til- oppstilling av renovasjonsdunker og innsamling av avfall med renovasjonsbil.

V. **FELLESBESTEMMELSER**

§ 17. Det skal innenfor området tilstrebes universell utforming i plan og utførelse. All virksomhet innen reguleringsområdet må ta hensyn til "Forskrift om miljøretta helsevern"

§ 18. Utbygging av kommunaltekniske anlegg som veg, vann og avløpsnett skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan for hele utbyggingsområdet.

§ 19. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er godkjent kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

§ 20. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

- § 21. Spredning av slirekne er ikke tillatt. Tiltaksområdet skal kontrolleres for slireknearter. Finner en slirekneart skal det utarbeides en tiltaksplan for å kontrollere forekomsten og håndtering av løse masser i anleggsperioden. Dokumentasjon på fravær av slirekne eller tiltaksplan skal godkjennes av naturforvalteren i kommunen.

VI. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- § 22. Balløkke skal opparbeides som vist i planen og være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan utstedes.