

Planbestemmelser

108 FLADABERG

Arkivsak: 00/02328
Arkivkode: L12
Sakstittel: PLAN NR. 108 - REGULERINGSPLAN FOR FLADABERG

del av gnr. 44, 45, 46, 47 og 57

Plan 108-20 – forslag til endringer i rødt

stadfestet fylkesmannen den 13.01.78.
revidert 01.07.04 (del.sak 558/04)
Sist revidert 09.10.08 (reg.endring, sak 212/08)

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor det regulerte området skal arealbruken være som vist på kartet.

Område for boligbebyggelse.

- § 2. Bortsett fra garasjer som hører boligene til, tillates ikke bebyggelse for annet enn boligformål.
- § 3. Tomt tillates bare utskilt på grunnlag av tomtedelings- og bebyggelsesplan for angjeldende kvartal godkjent av bygningsrådet.
- § 4. Utnyttelsesgraden må ikke overstige $u = 0,25$. For området merket konsentrert bebyggelse må ikke utnyttelsesgraden overstige $u = 30 \%$.
- § 5. Gesimshøyden på frittliggende eneboliger skal ikke være over 3,5 m fra tilstøtende terrengs høyeste punkt. For området merket konsentrert bebyggelse skal ikke gesimshøyde overstige 5,5 m fra tilstøtende terrengs høyeste punkt. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet, som også kan fastsette ensartet takform for grupper av hus.
I område A kan oppføres bebyggelse med gesims på 5,5 m og mønehøyde 11 m. Høyde måles som i tekniske forskrifter.
- § 6. Med byggemelding skal følge situasjonsplan som viser garasje, selv om den ikke aktes oppført samtidig med våningshuset. Det skal vises plass for 1 garasje og 1 biloppstillingsplass pr. bolig for frittliggende eneboliger. For området merket konsentrert bebyggelse skal det avsettes 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.
Innenfor område A skal det avsettes og opparbeides en nærlekeplass i.h.h.t. kommunal norm. Solbergvegen skal opparbeides fra avkjørsel til gnr. 47/613 og frem til området, samt gangvegforbindelsen mellom Solbergvegen og Dr. Jensens veg. Tiltakene nevnt innenfor område A skal opparbeides før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

Område for forretninger.

- § 7. I området tillates også oppført bebyggelse for turistrettet virksomhet så som herberge og bevertningssted. Også annen virksomhet i tilknytning til formålet kan oppføres når det etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for beboerne i området.
- § 8. Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,15.
- § 9. På egen grunn skal anordnes henstillingsplass for 1,5 bil pr. gjesterom, samt 1 bil for hver 7 sitteplass i restaurant/-kafé.
- § 10. Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan som viser tomteinndeling og bebyggelse for vedkommende delområde.

Område for offentlig bebyggelse.

- § 11. I området tillates oppført bebyggelse for skoleformål, og for offentlig og halvoffentlig institusjoner.
- § 12. Bebyggelsen skal ikke være i mer enn 2 etasjer.
- § 13. Utnyttelsesgraden må ikke overstige $U = 0,25$.
- § 14. Det skal anordnes bilhenstillingsplass for 1 bil pr. ansatt.

Område for allmennyttig formål.

- § 15. I området tillates oppført bebyggelse for allmennyttig formål. Bygningsrådet kan sette krav til bebyggelse angående utforming og utnyttelsesgrad, samt krav om parkeringsplasser og utearealer.

Lekeplass LEK1-2 (PBL 2008)

- § 16. Felles formål lekeplass (LEK1-2) skal fungere som nærlekeplass for omkringliggende boligbebyggelse og føres opp iht. kommunal norm.

Trafikkområder.

- § 17. I planen er utlagt kjøreveger og gang- og sykkelveger. Gang- og sykkelvegen skal ikke beferdes med motorkjøretøy. For alminnelig vedlikehold gjøres unntak.

Kjøreveg KV1 (PBL 2008)

- § 18. Kjøreveger med tilhørende anlegg skal opparbeides iht. kommunens norm. f_KV1 skal opparbeides med minimum asfaltert vegbredde 3,5 m.

Friområder.

- § 19. I friområder kan bygningsrådet med formannskapetets samtykke tillates oppført bygninger som har naturlig tilknytting til friområdet og som ikke vil være til hinder for områdets bruk som friområde. For fornminner gjelder lov om fornminner av 19. juni 1951.

Grønnstruktur TV1 (PBL 2008)

- § 20. Formål turveg TV1 skal opparbeides som vist i plankart. Turvegen kan anlegges med grus, bark eller annet naturmateriale, eller som natursti. Det er ikke tillatt å sette opp gjerder eller annen form for stengsler som hindrer ferdsel på turvegen

Fellesbestemmelser. (PBL 1985) og (PBL 2008)

- § 21. Det tillates ikke privat avkjørsler direkte fra riksveg. Avkjørslene fra lokalvegene skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.
- § 22. Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0,8 meter inklusive eventuell sokkel.
- § 23. Regulert støttemur kan oppføres som vist i planen, støttemur må ikke overstige 3,0 meter.
- § 24. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling, og beplantning må ikke virke sjenerende for den allmene ferdsel. Innenfor de regulerte frisiktslinjer i vegkryss skal være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.
- § 25. Når grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen.