

Reguleringsbestemmelser for **Ratvikåsen boligfelt**

Generelle bestemmelser.

1. Det regulerte området er vist på plankart datert 7.10.95 med reguleringsgrense.
2. Unntak fra disse bestemmelsene kan -når særlige grunner foreligger- tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

Byggeområder.

3. Områdene B1-B18 kan bebygges med tradisjonell frittliggende småhusbebyggelse, med unntak av deler av B6 hvor det også kan oppføres rekkehus. Område H1 kan bebygges med fritidsboliger.
4. Kommunen skal ved behandlingen av byggesøknader påse at bebyggelsen får en enkel, enhetlig og harmonisk utforming. Nybygg bør plasseres slik at det skapes gode uterom. Bygninger innenfor samme eiendom bør ha en enhetlig utførelse med hensyn til takform og materiale.
5. Byggegrense mot offentlig veg og øvrige reguleringsformål gjelder der denne er tegnet inn. Der hvor byggegrense ikke er avmerket, gjelder formålsgrense som byggegrense. Mot nabo-eiendom gjelder bestemmelsene i lov og forskrift om avstand fra grense.
6. Bebyggelsen skal maksimalt være i 1½ etasje. På de tomtene hvor terrenget ligger til rette for å bygge sokkeletasje, kan bebyggelsen utføres i 2½ etasje inkl. sokkel. Rækkehusbebyggelse skal utføres i 2 etasjer. Største tillatte mønehøyde er 9m.

Takform på bebyggelsen bør være saltak, hvor takvinkel for hovedtak skal være mellom 22° og 40°.

7. I samband med byggemelding skal det godkjennes situasjonsplan for tomten hvor følgende forhold er angitt:
 - plassering av garasje/carport/uthus selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse,
 - planering av tomten med påført cote-høyder og evt. forstøtningsmurer,
 - plassering av søppelstativ.
8. Hver boligenhet i områdene B1-B18 skal ha opparbeidet minimum 1½ parkeringsplass for bil på egen grunn eller på område for felles avkjørsel. Kravet om parkerings-

dekning gjelder ikke for fritidsboliger i område H1.

9. Det er ikke tillatt å sette opp gjerder eller anlegge hekk nærmere vegkant enn 2,0m. Utforming av gjerde skal godkjennes av kommunen.

Landbruksområder.

10. Områdene L1-L2 skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift.

Trafikkområder.

11. Kommunen kan foreta mindre justeringer av de planlagte vegenes horisontal- og vertikal-kurvatur i samband med opparbeidelsen.
12. Avkjørsel fra offentlig veg skal utformes og plasseres slik at det er tilfredsstillende siktforhold.
13. Gangveger har en regulert bredde på 5,0m. I de områdene hvor adkomst til enkelt-tomter er vanskelig fra offentlig kjøreveg, kan det tillates å opparbeide adkomst via kjørbær gangveg.

Friområder.

14. Friområdene F1-F4 skal benyttes til lekeplasser. Det er tillatt å opparbeide området for å legge til rette for bruken. Eksisterende vegetasjon og terreng bør tas vare på.

Fellesområder.

15. Område regulert til felles avkjørsel er felles for de eiendommene som sogner til vegen. Opparbeiding og vedlikehold av avkjørselen påhviler brukerne. Felles adkomst har en regulert bredde på maksimalt 2,5m.
16. Område regulert til felles gangsti er felles for de som har gangstien som adkomst til sin eiendom. Opparbeidelse og vedlikehold påhviler brukerne.

Spesialområder.

17. I spesialområde friluft skal det legges vekt på å opprettholde eksisterende terreng og naturlig vegetasjon. Vesentlige inngrep utover ordinær skjøtsel i området skal godkjennes av kommunen.
18. I spesialområde friskt er det ikke tillatt med sikthinder høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers plan.