

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR ÅRNSET VEST 2.

Opprinnelig plan vedtatt av kommunestyret: 26.06.2008

Dato for siste revisjon er: 30.05.2018

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 30.05.2018

Dato for Arealutvalgets vedtak:

§ 1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål med feltangivelse som vist på plankart:

Byggeområder for boliger:

Frittliggende småhusbebyggelse: B2, B4 – B10

Konsentrert småhusbebyggelse: B3 og B11

Blokkbebyggelse: B1

Felles lekeområder- og uteoppholdsarealer tilknyttet boligfeltet: FL1, FL2, FL3 og FL4.

Uteoppholdsareal: FG 1 og FG 2.

Energianlegg: Trafostasjon NS

Offendlig trafikkområder:

Veg V 1, V 2, V 3.

Fortau FT 1 og FT 2.

Gangveg G/S.

Hensynssoner:

Frisiktsone S1

Frisiksone S2 og S3

Grønnstruktur:

Friområde: F1 og F2

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12 – 5 nr. 1)

Byggeområde for småhusbebyggelse: B2, B4, B5, B6, B7, B8, B9 og B10. 1111

Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse: B3 og B11 1112

Byggeområde for blokkbebyggelse, B1. 1113

Arelabruk.

Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Parkering

Det skal tilrettelegges for parkering på egen grunn. Ved søknad om byggetillatelse skal det vises plassering av garasje og 2 biloppstillingsplass pr. boenhet. Kommunen kan forlange ytterligere avsett av parkeringsplasser, for eksempel ved godkjenning av leilighet på samme tomt.

Grad av utnytting

Grad av utnytting er i bestemmelsene og på plankartet angitt som prosent bebygd areal BYA 30 %

Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen kan oppføres i 3 etasjer.

Maksimal mønehøyde over gjennomsnittelig planert terreng er 9,0 m, eller gesimshøyde på 6,0 m

Bebyggelsens utforming, plassering og orientering.

I område B1 kan det oppføres blokkbebyggelse.

I område B3 og B11 kan det oppføres småhusbebyggelse som rekke- eller kjedet bebyggelse.

I områdene B2, B4 – B10 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

Innen B2 kan det bygges samlet med en bestemt hustype som er felles, bl.a. funkishus.

Plankartet er retningsgivende for bebyggelsens plassering. Hvis bebyggelsen skal endres m.h.t. møneretning, kan dette skje under forutsetning av at bebyggelsen langs samme gatestrekning vurderes samlet. Mindre justeringer tillates innenfor grensen for bebyggelse med bakgrunn i tilpassing til naturgitte forhold som terreng, grunn- og solforhold.

Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak. Det tillates oppført bebyggelse med annen takform når denne er samlet eller i grupper.

Offentlig lekeareal tilknyttet det nye boligområdet.

FL1, FL2, FL3 og FL4. 1690

Offentlig uteoppholdsareal tilknyttet det nye boligområdet.

FG 1 og FG 2, 1600

Energianlegg

Trafostasjon, NS 1510

Hovedoppholdsrom og privat uteoppholdsplasser skal være vendt mot sør og vest.

§ 4 SAMFERDSELS OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12 – 5, nr. 2)**Opparbeidelse**

Opparbeidelse og inndeling av trafikkområde skal være i.h.t. normalprofiler vist på plankart.

KV 1. Olderveien, V 1.	2010
KV 2. Bregneveien, V2.	2010
KV 3. Einerveien V3.	2010
Fortau FT 1 og FT 2.	2012
Gang G/S, bredde 2,5 meter	2015

§ 5 HENSYNSSONER

Frisiktsone S1, 10 x 60 meter

Frisiktsone S2 og S3, 10 x 55 meter

§ 6. GRØNNSTRUKTUR (PBL 12 - 5, nr. 3)

Offentlig friområder.

Gjelder områdene F1 og F2, 3040

§ 7. FELLESBESTEMMELSER; REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

Krav om utomhusplan/ opparbeidelsesplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93, skal det for området B1 innsendes en detaljert og høydesatt opparbeidelsesplan for utbyggingsfeltet. Det skal dokumenteres et helhetlig program for utforming, gjerder, skilt postkasser, utebelysning og møbler.

Krav til universell utforming

Det skal ved opparbeidelse av felles lek- og uteoppholdsarealer samt adkomst til disse legges vekt på universell utforming, dvs. at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

Adkomst til bygninger, herunder planløsning av kommunikasjonsveier, skal tilrettelegges for orientering- og bevegelseshemmede.

Ferdigstilling av friområdene.

Friområdene skal være etablert herunder sikret med gjerde mot veg samtidig som bebyggelsen i det siste utbyggingstrinnet tas i bruk.

Ferdigstilling av terreng og utomhusanlegg

Opparbeidelse skal være etablert for hvert utbyggingsfelt og for tilgrensende fellesområder skal være ferdigstilt når bebyggelsen tas i bruk.

Anleggstrafikk

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal det foreligge godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden.

Planen skal vis hvordan trafikksikkerhet for gående er ivaretatt og e.v.t avbøtende tiltak beskrives. Avbøtende tiltak skal være etablert før bygging igangsettes.

Oppvarming

All ny bebyggelse tilrettelegges for bruk av vannbåren varme som oppvarmingsbehov.