

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KARLESTRAND VEST

A. INNLEDENDE BESTEMMELSER

- A.1. Det regulerte området er på planen vist med plangrense.
De forskjellige reguleringsformålene er vist med formålsgrense.

Planen er framstilt i målestokk 1:2000. Plankartet er basert på økonomisk kartverk og grunnkart. Lokalisering av veger og boligtomter er gjort i terrenget og målt inn med GPS. Planen er utarbeidet i programvaren WinMap 4.6.

Planområdet er på ca 120 daa er regulert til følgende formål:

1. Byggeområder:
 - *Område for boliger*
2. Offentlig trafikkområder:
 - *Kjøreveg*
 - *Annen veggrunn*
 - *Gang-/sykkelveg*
3. Friområder
 - *Park, turveg, anlegg for leik*
4. Spesialområder:
 - *Friluftsområde*
 - *Frisiktsone ved veg*
5. Fellesområder:
 - *Felles atkomst*

B. FELLESBESTEMMELSER

- B.1. Bygninger skal plasseres innenfor de byggegrensene som er vist på plankartet.

Med byggemeldingen skal følge situasjonsplan i målestokk 1:1000 eller større og som skal vise følgende:

- plassering av bebyggelse, også garasje o.l. selv om disse ikke skal oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse
- biloppstillingsplasser
- i nødvendig utstrekning planering av tomten, skråninger, forstøtningsmurer etc.

- B.2. Eventuell oppsetting og utforming av gjerde skal godkjennes av kommunen.

Kommunen skal godkjenne husenes farge og skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng.

Husplassering og høydenivå bestemmes av kommunen.

Ubebygde deler av tomter og friarealer skal gis en tiltalende utforming.

C. BYGGEOMRÅDER

- C.1. Bebyggelsen skal bestå av frittliggende boliger og sammenkjedede boliger i inntil 2 etasjer. Terrassehus for boligformål i inntil 4 etasjer, med tilhørende bygninger som uthus og garasjer kan oppføres på nærmere angitte arealer. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan kommunen tillate innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene eller innredes loftsetasje så lenge bygningene holdes innefor gitte bestemmelser om gesims- og mønehøyde i punkt C.3.

Enkelte tomter for frittliggende boliger kan etter en nærmere konkret vurdering slås sammen og benyttes til bygging av sammenkjedede boliger/rekkehus. For slike tomter skal tomteutnyttelsesgraden for sammenkjedede hus i punkt C.2. legges til grunn.

For området B1 er ikke tomtegrenser og bebyggelse angitt. Innen dette området må samlet disposisjonsplan med veier, tomtegrenser og bebyggelse utarbeides for hele området før enkelttomter blir fradelt eller ny bebyggelse tillates oppført.

For østre del av området, B1, kan det oppføres terrassehus i henhold til gitte bestemmelser for slike bygg i herværende reguleringsbestemmelser.

i område B2 kan det oppføres terrassehus i henhold til gitte bestemmelser for slike bygg i herværende reguleringsbestemmelser.

- C.2. Tomteutnyttelsesgraden for frittliggende boliger skal ikke overstige 25 %-BRA (Prosent bruksareal).
Tomteutnyttelsesgraden for sammenkjedede boliger skal ikke overstige 30 %-BRA (Prosent bruksareal).
Tomteutnyttelsesgraden for terrassehus skal ikke overstige 30 %-BYA (Prosent bebygd areal). Ved beregning av BYA skal det tas hensyn til garasje/carport med minimum 15 m² pr. leilighet selv om disse ikke bygges samtidig med hovedbyggene.
Jfr. definisjon i teknisk forskriftene (TEK) kap. III.

- C.3. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde:
For 1-etasjes bygg: Gesimshøyde: 3,5 m. Mønehøyde: 5,0 m.
For 2-etasjes bygg: Gesimshøyde: 6,0 m. Mønehøyde: 7,5 m.
For 3-etasjes bygg: Gesimshøyde: 8,5 m. Mønehøyde/høyeste nivå på takflate: 9,5 m.
For 4-etasjes bygg: Gesimshøyde: 11,0 m. Mønehøyde/høyeste nivå på takflate: 11,5 m.

Gesimshøyden og mønehøyde beregnes i henhold til teknisk forskrift (TEK) kap. IV.

- C.4. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 38°. Terrassehus kan ha flatt tak eller former for pulttak med takvinkel inntil 22°. Kommunen kan, når hensynet til annen bebyggelse, utsiktsforhold og liknende gjør det forsvarlig, tillate andre takformer og takvinkler.
- C.5. Garasjer og uthus/boder tillates oppført som frittliggende bygg. Slike bygg kan oppføres i en etasje. Byggene skal gis en utforming, materialvalg og farge som er i samsvar med hovedbygget. De skal ikke ha større grunnflate enn 50% av hovedbygget og ha lavere gesims- og mønehøyde enn hovedbygget. Jfr. også punkt C.3. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Det skal være avsatt oppstillingsplass til 1 bil pr. boenhet utenom garasjeplass.

D. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- D.1. Området for offentlig kjøreveg skal nyttes til offentlig veg for kjørende trafikk.

- D.2. Området for annen veggrunn er knyttet til offentlig kjøreveg og skal nyttes i samsvar med veglovens bestemmelser.
- D.3. Området for offentlig gang-/sykkelveg skal nyttes til veg for gang- og sykkelvegtrafikk.

E.1. FRIOMRÅDER

- E.1. Områdene skal nyttes til park, turveg, anlegg for lek. Det kan tillates mindre bygninger og anlegg som fremmer den forutsatte bruken av områdene.
Det tillates ikke bruk av motoriserte aktivitetsmidler innenfor områdene.
- E.2. Det skal være tilgang til samtlige friområder via offentlig adgang.

F. SPESIALOMRÅDER

- F.1. FELLES ATKOMST
Fellesatkomster er felles for de eiendommer som har sin hovedatkomst via de aktuelle fellesatkomster.
- F.2. FRISIKTSONER
I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende vegplan. Areal innefor frisiktsonene må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at sikt hindres.
Frisiktsonen fra Rv. 721 skal være min 6 x 70 meter.

G. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- G.1. Gang- og sykkelveg fram til nytt kryss ved Strandeneiendommen skal bygges før boligene som sokner til denne vegen tas i bruk.
- G.2. Krysset ved Strandeneiendommen skal være bygd og ferdig godkjent av vegvesenet før utbygging av feltet som sokner til denne vegen starter.
- G.3. Det skal tilrettelegges minimum 3 da til lek/aktivitet innenfor eller i umiddelbar tilknytning til planområdet før de første boligene tas i bruk.
Det skal videre tilrettelegges minimum 1 da til lek/aktivitet innenfor eller i umiddelbar tilknytning til planområdet pr. 10 hus/leiligheter som tas i bruk.

H. AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

- H1. Ved siden av disse bestemmelser gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.
- H2. Etter ikrafttreden av disse reguleringsbestemmelser er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot disse bestemmelsene.

Bjugn 18.01.2008