

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering: SANDVIKSBERGET PANORAMA
Plan-ID: 1633201302

Reguleringsplankart datert 02.09.13.
Reguleringsbestemmelser revidert 02.09.13.

§ 1 Planområdet reguleres til følgende formål (PBL § 12-5)

Bebyggelse og anlegg

- Bolig
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Uthus/naust/badehus
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Energianlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Parkeringsplasser (på grunnen)

Grønnstruktur

- Turveg
- Friområde

Sikringssoner

- Frisikt

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2-1 Byggegrenser

Byggegrense fra senterlinje fv4 er 12,5 meter.

Byggegrense fra sjø er 30,0 meter.

§ 2-2 Kulturvern

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jfr. Lov om kulturminner.

§ 2-3 Forurensning

Forurensning i grunnen og i bygninger skal tilfredsstillende krav i gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende forskrift. Grenseverdier for luftkvalitet skal tilfredsstillende forurensningsforskriften.

§ 2-4 Universell utforming

Det er ikke krav om universell utforming.

§ 2-5 Støy

Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets skriv, T-1442/2012 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

§ 2-6 Radon

Det er ikke foretatt radonundersøkelser. Dette må måles i forbindelse med prosjektering av bygninger, eller at bygninger uansett oppføres med tiltak for å fjerne radon.

§ 2-7 Rekkefølgebestemmelser

Før ny bolig/fritidsbebyggelse kan tas i bruk skal det være etablert adkomstveg, vann, avløp og strøm fram til bolig, og lekeplass skal være tilrettelagt og klar for oppføring av lekeutstyr.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3-1 Fellesbestemmelser for Bolig (B1 – B5)

Det tillates oppført enebolig, rekke- eller kjedehus og flermannsbolig, garasje og tilhørende anlegg.

Bygninger skal ha flate tak, pulttak eller en kombinasjon av flate tak og pulttak.

Det tillates tre, murstein, naturstein, fasadeplater og betong som utvendig bekledning. På malte utvendige flater skal det kun benyttes farger i grå, brun, beige eller hvite nyanser (både mørke og lyse nyanser tillates). Farge på tak skal være rød, rødbrun, grå eller svart og ikke reflekterende. Fargevalg skal oppgis ved søknad om byggetillatelse.

Det tillates frittliggende garasje, felles garasjeanlegg eller garasje sammenbygd med bolig. Garasje tillates oppført i en etasje. Takvinkel og takform skal tilpasses bolighusenes form, takform, materialbruk og farge.

Det skal avsettes minimum en parkeringsplass pr. boenhet under 75 m² BRA og to parkeringsplasser pr. boenhet over 75 m² BRA. Parkeringsplasser skal avsettes innenfor område B1 – B5 og GAR1.

Det er i plankart angitt linje for planlagt bebyggelse og parkeringsfelt. Disse linjene er ikke bindende men kun ment som en retningslinje.

Området B1 – B5 er privat.

§ 3-1-1 Bolig (B1 – B2)

Bolig tillates oppført i en etasje. Høyeste tillatte relative gesimshøyde er 5,0 meter målt over gjennomsnittlig planert terreng. Høyeste tillatte absolutte gesimshøyde er kote +13,000.

Maksimalt tillatt bebygd areal for den enkelte tomt skal være %-BYA = 50 %.

§ 3-1-2 Bolig (B3)

Bolig tillates oppført i inntil to etasjer. Høyeste tillatte relative gesimshøyde er 8,0 meter målt over gjennomsnittlig planert terreng. Høyeste tillatte absolutte gesimshøyde er kote +16,000.

Maksimalt tillatt bebygd areal for den enkelte tomt skal være %-BYA = 50 %.

§ 3-1-3 Bolig (B4)

Bolig tillates oppført i inntil to etasjer. Høyeste tillatte relative gesimshøyde er 8,0 meter målt over gjennomsnittlig planert terreng. Høyeste tillatte absolutte gesimshøyde er kote +18,500.

Maksimalt tillatt bebygd areal for den enkelte tomt skal være %-BYA = 55 %.

§ 3-1-4 Bolig (B5)

Bolig tillates oppført i inntil to etasjer. Høyeste tillatte relative gesimshøyde er 8,0 meter målt over gjennomsnittlig planert terreng. Høyeste tillatte absolutte gesimshøyde er kote +18,500.

Maksimalt tillatt bebygd areal for den enkelte tomt skal være %-BYA = 50 %.

§ 3-2 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (GAR1)

Det tillates oppført felles garasjeanlegg i en etasje.

Fasade og tak skal tilpasses boligbebyggelses form, takvinkel, materialbruk og farge.

Det tillates også opparbeidet utomhus parkeringsplasser.

Høyeste tillatte relative gesimshøyde er 4,0 meter målt over gjennomsnittlig planert terreng. Høyeste tillatte absolutte gesimshøyde er kote +14,500.

Maksimalt tillatt bebygd areal for den enkelte tomt skal være %-BYA = 50 %.

Garasjeanlegg er forbeholdt bolig for områdene B1 – B5.

Det er i plankart angitt linje for planlagt bebyggelse og parkeringsfelt. Disse linjene er ikke bindende men kun ment som en retningslinje.

Området er privat.

§ 3-3 Lekeplass (LEK1)

Området tillates benyttet til lekeplass. Lekeplass skal være åpen for allmennheten. Lekeplass skal ha helling mindre enn 1:3. Område LEK1 er privat.

§ 3-4 Energianlegg (E1)

Området er avsatt for energianlegg (trafostasjon).

Område E1 er offentlig.

§ 3-5 Uthus/naust/badehus (UN1)

Området er avsatt for naust.

Maksimalt tillatt bebyggd areal for den enkelte tomt skal være %-BYA = 25 %.

Naust tillates oppført i en etasje. Maksimal gesimshøyde er 2,5 meter over planert terreng. Naust skal ha saltak med møneretning tilnærmet vinkelrett mot sjø. Størrelse på naust skal ikke overstige 40 m².

Yttervegg skal ha stående kledning i tre. Farge på fasader/yttervegg skal være i rød farge. Tak skal være svart matt tak eller torvtak. Det tillates to-fløyet port i tre. Vinduer tillates i utgangspunktet ikke. Enkeltstående vindu kan tillates der dette er i tråd med annen nærliggende naustbebyggelse. Vindu skal når naust ikke er i bruk være tildekket med vinduslem lik kledning på yttervegg.

Det tillates ikke oppføring av gjerde eller større skråplan/båtopptrekk på tomte.

Det tillates anlagt vegfylling som følge av opparbeidelse av TV1.

Naust (UN1) er privat.

§ 3-6 Renovasjonsanlegg (REA1)

Det tillates oppstilling av renovasjonsbeholdere.

Det tillates også oppføring av leskur for renovasjonsbeholdere. Fasade og tak skal tilpasses bolighusenes form, takvinkel, materialbruk og farge.

Renovasjonsanlegg (REA1) er privat.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4-1 Avkjørsel

Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje ihht. vegnormalene for Statens vegvesen og forskrifter til Veglovens § 43.

§ 4-2 Veg (V1 – V2)

Veg V1 er privat. Regulert bredde er 5,0 meter.

Veg V2 er offentlig. Regulert bredde er 5,0 meter. Veg V2 skal ha fast dekke.

§ 4-3 Gang-/sykkelveg (GS1-GS2)

Gang-/sykkelveg GS1-GS2 er offentlig.

§ 4-4 Annen veggrunn (VT1 – VT2)

Annen veggrunn VT1 – VT2 er offentlig.

Regulert bredde er 2,0 meter.

§ 4-5 Parkeringsplasser (på grunnen) (PP1)

Området er avsatt for utomhus biloppstillingsplasser. Parkeringsplass skal ha fast dekke.

Det er i plankart angitt linje for planlagt parkeringsfelt. Disse linjene er ikke bindende men kun ment som en retningslinje.

Det tillates oppført felles nedgravd slamavskiller for avløp fra område B1 – B5 innenfor området PP1.

Parkeringsplasser PP1 er offentlig.

§ 5 Grønnstruktur

§ 5-1 Turveg (TV1 – TV4)

Området skal tilrettelegges for bruk som tursti.

TV1 er offentlig. Regulert bredde er 3,0 meter.

TV2 – TV4 er privat. Regulert bredde er 2,0 meter.

§ 5-2 Friområde (FO1 – FO4)

Friområde (FO1 – FO4) skal være allment tilgjengelig.

Det tillates opparbeidet grillplass, benker og bord.

For område FO2 tillates det anlagt vegfylling som følge av opparbeidelse av V2/PP1 og TV1.

Friområde (FO1 – FO4) er offentlig.

§ 6 Sikringssoner

§ 6-1 Frisikt

Innenfor frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende vegers plan.