

Utfyllende bestemmelser for boligdelfelt B9, B10, B11, Sånum:

I tillegg til reguleringsplanens bestemmelser (godkjent 11.05.2006), gjelder følgende bestemmelser innenfor planområdet:

1. Bebyggelse og anlegg, boliger.

1.1 Bygghøyder:

For tomt 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 28, 30, 31 og 32 gjelder:

Kotehøyde på topp grunnmur er oppgitt i bestemmelsene og på plankartet.

Deler eller hele tomten har skrånende terreng og underetasje tillates. Maks mønehøyde settes til 6,6 m over oppgitt kotehøyde for topp grunnmur, og maks gesimshøyde settes til 4,1 m over oppgitt kotehøyde.

Dersom boligene nevnt ovenfor bygges uten underetasje, gjelder høydebestemmelsene som for boligene 2, 4 m.fl. (8 meter møne og 5.5 meter gesims). Men grunnmurshøyden må da senkes slik at kotehøyden på topp møne ikke blir høyere enn 6.6 meter over oppgitt kotehøyde på topp grunnmur (se kart og tabell).

For tomt 2, 4, 12, 14, 15, 17, 26, 27, 29 gjelder:

Kotehøyde på topp grunnmur er oppgitt i bestemmelsene og på plankartet.

Maks mønehøyde settes til 8 m over oppgitt kotehøyde for topp grunnmur, og maks gesimshøyde settes til 5,5 m over oppgitt kotehøyde.

Tomtene ligger i flatt terreng og det tillates ikke underetasje.

Generelt:

Takopplett inntil 1/3 av takets lengde medregnes ikke i beregningen av gesimshøyde. Dette gjelder også kvist.

Det tillates pulttak for både bolig og garasje. Høyeste gesimshøyde kan da være tilsvarende tillatt mønehøyde for disse.

Garasje kan plasseres utenfor byggegrense mot kommunal vei, renovasjon og øvrige kommunaltekniske anlegg.

Når innkjøring skjer vinkelrett på vei, skal garasje plasseres med port minimum 5.0 meter fra tomtegrense mot vei. Når innkjøring skjer parallelt med vei, skal garasje plasseres med veggliv minimum 2.0 meter fra tomtegrense mot vei.

I nedenstående tabell er maksimal kotehøyde for topp grunnmur oppgitt:

Oversikt over kotehøyder Topp Grunnmur

Tomt nr. 1	15.0
Tomt nr. 2	12.0
Tomt nr. 3	15.0
Tomt nr. 4	13.0
Tomt nr. 5	15.0
Tomt nr. 6	15.0
Tomt nr. 7	14.0
Tomt nr. 8	19.0
Tomt nr. 9	15.0
Tomt nr. 10	17.0
Tomt nr. 11	16.0
Tomt nr. 12	13.0
Tomt nr. 13	17.5
Tomt nr. 14	14.0
Tomt nr. 15	16.6
Tomt nr. 16	20.0

Tomt nr. 17	18.75
Tomt nr. 18	21.0
Tomt nr. 19	22.5
Tomt nr. 20	22.0
Tomt nr. 21	25.0
Tomt nr. 22	23.0
Tomt nr. 23	24.0
Tomt nr. 25	22.0
Tomt nr. 26	7.0
Tomt nr. 27	7.5
Tomt nr. 28	10.0
Tomt nr. 29	10.0
Tomt nr. 30	9.0
Tomt nr. 31	13.0
Tomt nr. 32	15.0

1.2 Boenheter/utnyttelsesgrad:

Det tillates maks 1 boenhet pluss en sekundær leilighet på inntil 60 m² per tomt. Utnyttelsesgraden skal maksimalt være %BRA=37% av netto tomt. Garasjer og parkeringsplasser medregnes ikke i utnyttelsesgraden.

1.3 Universell utforming:

Følgende boliger skal tilrettelegges for universell utforming: 2, 4, 6, 12, 14, 15, 17, 26, 27, 28, 29, 30 og 31.

1.4 Masseutskifting:

Før utbygging tillates på tomtene 26 og 28, må myra masseutskiftes til fast grunn.

1.5 Utforming av skjæringer:

Der fjellskjæringer blir høyere enn 3.0 meter, skal de terrasseres. Situasjonsplan som skal følge byggesøknad, skal vise eksisterende og nytt terreng, og for øvrig detaljert vise hvordan tomten skal opparbeides med planeringshøyder, adkomst m.m.

2. Samferdselsanlegg og infrastruktur:

Vei 1 og 2 er offentlig (kommunal) vei.

Vei 4 er privat (felles) vei til bolig 31 og 30.

Vei 5 er privat (felles) vei til bolig 2, 4, 6, 8, 10 og 12.

Vei 6 er privat (felles) vei til bolig 1, 3, 5 og 7.

Vei 7 er privat (felles) vei til bolig 22 og til grøntområdene ovenfor for hele boligfeltet.

Vei 8 er privat (felles) vei for bolig 29 og eksisterende bolig på gnr. 75, bnr. 241.

Vei 9 er privat vei til eksisterende bolig syd for planområdet.

Vei 10 er privat (felles) vei til grøntområdene for hele boligfeltet.

3. Felles areal

3.1 Fellesareal for søppeldunker:

For boligene som er tilknyttet privat vei 3, 4, 5, 6 og 7, er det avsatt areal for plassering av søppeldunker nær krysset med offentlig vei.

3.2 Lekeplass:

Lekeplass SL1, SL2 og SL3 er felles lekeplasser for alle boligene innenfor planområdet. Lekeplassene skal utstyres som sandlekeplasser i tråd med kommunens retningslinjer.

3.3 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal er felles for alle boligene i området. Området kan av velforening etc. opparbeides med løsninger som sikrer muligheter for uteopphold. Slike løsninger bør være enkle plattinger med sittebenker, grillplass etc.

3.4 Felles grønnstruktur

Felles grønnstruktur «f_FG» er felles for alle boligene i området. Områdene skal opparbeides med enkel naturtilpasset sti. Området «f_FG_1» mellom tomtene 14, 16 og 8, 10 og 12 skal opparbeides med enkel turveg og trappeløsninger.

Trappeløsningene skal fortrinnsvis lages i naturstein og være tilpasset nytt terreng. Regulerte høyder er bindende +/- 0,5 m.

3.5 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

Området er felles for alle boligene i planområdet. Området kan opparbeides med voll for rassikring. Området kan i byggeprosessen benyttes til fyllplass for masser.

4. Hensynssoner

4.1 Hensynssone Frisikt

Det skal ikke være beplantning eller tiltak høyere enn 0.5 meter over høyden på tilstøtende veg.

4.2 Hensynssone Ras- og skredfare

Innenfor området skal det ikke tilrettelegges med benker, bord o.l. tiltak.

4.3 Hensynssone Høyspenningsanlegg

Innenfor området er det i prinsippet byggeforbud. Mindre bygninger som garasjer, boder o.l. kan bygges dersom anleggseier godkjenner tiltaket i forhold til gjeldende høydebestemmelser for høyspentanlegg.

5. Rekkefølgekrav

5.1 Lekeplass SL_1-3

Lekeplassene SL_1-2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i delfeltene B10 og B11 (vest for fylkesveien)

Lekeplass SL_3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i delfelt B9 (øst for fylkesveien).

5.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i delfeltene B10 og B11 (vest for fylkesveien).

5.3 Felles grønnstruktur

Felles grønnstruktur FG_1-4 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i delfeltene B10 og B11 (vest for fylkesveien).

Felles grønnstruktur FG_5-6 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i delfelt B9 (øst for fylkesveien).

5.4 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

Før opparbeiding skal det i området legges til rette for nødvendig rassikring. Rassikring/voll skal være bygget før det gis brukstillatelse til den 5. boligen i delfeltene B10 og B11 (vest for fylkesveien). Dersom området benyttes som fyllplass for masser, skal det planeres og tilsås/beplantes når fyllingen er avsluttet, og senest når det gjenstår innflytting av de 5 siste boligene i feltene, referert til brukstillatelse.

Revidert etter Bystyrets vedtak 20.05.2010

Revidert etter vedtak i Planutvalget 16.02.2011

Revidert 8.03.2012

Revidert 13.08.2012 i samsvar med Planutvalgets vedtak 16.05.2012