



**REGULERINGSBESTEMMELSER PLAN NR. L13-1664 BEBYGGELSESPLAN FOR
FELT B3 OG B4 HVILENG III**

Dato:11.09.07
Dato for siste revisjon:28.05.08
Dato for planutvalgets vedtak:11.11.08

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

- 1. BYGGEOMRÅDER**
 - 1.1 Bolig (B3, B4-a og B4-b)

- 7. FELLESOMRÅDER**
 - 7.1. Felles lekeareal (FL1-2)
 - 7.2 Felles avkjørsel
 - 7.3 Annet fellesareal (snødeponi)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BYGGEOMRÅDER

1.1. Bolig (B3, B4-a og B4-b)

- a) Området er avsatt til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Det kan i område B3 oppføres inntil 18 boenheter.
- c) Det kan i område B4-a oppføres inntil 6 boenheter.
- d) Det kan i område B4-b oppføres inntil 6 boenheter.
- e) Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsplass på bakken på minimum 8 kvm.
- f) Alle boenheter over 50 kvm skal ha privat uteoppholdsareal på tak.
- g) Det skal avsettes areal til biloppstillingsplass for hver boenhet. For boenheter over 50 kvm skal det avsettes areal til garasje.
- h) Bebyggelsen skal utformes med flatt tak.
- i) Tillat maksimal høyde fra gjennomsnittlig planert terreng til gesims er 8,5 meter. Glassrekkverk på innsiden av gesims skal ikke regnes med i gesimshøyden.

7. FELLESOMRÅDER

7.1. Felles avkjørsel

- a) Området er avsatt til felles avkjørsel.
- b) Området er felles for parsellene 4, 5 og 6.

7.2. Felles lekeareal (FL1-2)

- a) Områdene er avsatt til nærlekeplass.
- b) Områdene er felles for alle boenheter i B3 og B4.
- c) Det skal i området FL1 avsettes plass til felles søppelhåndteringsanlegg for B3 og B4. Anlegget skal betjenes fra rundkjøring og ligge under terrenget til FL1.

7.3. Annet fellesareal

- a) Områdene er avsatt til snødeponi.
- b) Områdene er felles for alle boenheter i B3 og B4.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende fellesbestemmelser:

a) Dokumentasjonskrav:

- i. Plan for avfallshåndtering skal vedlegges søknad om rammetillatelse.
- ii. Uteromsplan i målestokk 1:200 skal vedlegges søknad om rammetillatelse.
- iii. Ved søknad om rammetillatelse skal forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap dokumenteres, og de valgte løsninger begrunnes.

- b) Utnyttingsgrad:** Bruksareal helt eller delvis under terreng beregnes på følgende måte: 0 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter, 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1.5 meter og 100 % der avstanden er over 1.5 meter.
- c) Kulturminner:** 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.
- d) Tilgjengelighet:** Tilgjengelighet til bygninger og uteareal samt opparbeiding av fellesområder skal utformes iht. bestemmelser om universell utforming.
- e) Støy:** Støy i friområder og lekeområder skal ikke overskride $L_{den} = 55\text{dBA}$. Støy i bygge- og anleggsperioden skal være innenfor rammene gitt i kommuneplanens arealdel.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

- a)** Ingen boliger kan tas i bruk før trygg skoleveg er dokumentert og etablert.
- b)** Ingen boliger kan tas i bruk før felles lekeplasser, avkjørsel og snødeponi er opparbeidet og ferdigstilt.
- c)** Ingen boliger kan tas i bruk før uteareal er opparbeidet og ferdigstilt.
- d)** Ingen boliger kan tas i bruk før felles lekeareal i reguleringsplan 1504 er opparbeidet og ferdigstilt.
- e)** Ingen boliger kan tas i bruk før offentlig trafikkareal i reguleringsplan 1504 er opparbeidet og ferdigstilt.
- f)** Ingen boliger kan tas i bruk før anlegg for søppelhåndtering er opparbeidet og ferdigstilt.

Byutviklingssjefen/larham