



REGULERINGSBESTEMMELSER DETALJPLAN FOR ABB 3b - ABB 10 TUNNELEN II

§ 1. GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn – grøntareal
- Energinett

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Friområde

Hensynssone (PLB § 12-6)

- H140 Frisiktsone

§ 2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 **Bygningers plassering**

Der byggegrenser ikke er vist kan det bygges i formålsgrensen. Boder og garasjer kan bygges utenfor byggegrensen (dvs i formålsgrense og inntil 1 meter fra tomtegrense med unntak av langs f_v5, der gjelder 3 meter fra tomtegrensen).



2.2 Bygningers utforming

Bebyggelse i området skal ha en arkitektur som tilpasser seg terrenget, og gjenspeiler den tidsepoke det bygges i. Bygninger som har saltak skal ikke ha vinkel brattere enn 37 grader. Bygningers høyder og arealer skal måles iht gjeldende TEK og Norsk Standard.

2.4 Byggesøknad

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan som også viser plassering av framtidige bygg, biloppstillingsplasser og hvordan den ubebygde delen av tomte skal planeres og utnyttes. Det skal også foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen.

2.5 Ubebygd areal

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig. Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekket med matjord/torv og tilsås senest første vekstsesong etter at bygninger er ferdig bygd. Ved tilsåing/beplantning skal stedegen og hardføre vegetasjonstyper benyttes.

2.6 Parkering

Det skal opparbeides 2 p-plasser pr boenhet. For flermannsboliger skal det etableres minst 1,5 parkeringsplass på leilighet. P-plasser skal regnes med i utnyttingsgraden.

2.7 Strøm/vann/avløp

Ny bebyggelse i områdene skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg. Alle typer kabler skal legges i bakken.

2.8 Renovasjon

Boder til avfall og kildesortering skal være skjermet slik at avfallsdunker ikke står synlig. Bygg for avfall og kildesortering skal inngå i situasjonsplan for flermannsboliger.

2.9 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatiske fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskommunens kulturvern avdeling må varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marken gjøres kjent med denne bestemmelse.



§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse (B1-B3)

Generelt

Områder der det både kan bygges «Boligbebyggelse – frittliggende» og «Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse». På plankartet er det inntegnet tomtegrenser. Ved bygging av flere enheter kan tomter slås sammen. Før tomter kan slås sammen skal det utarbeides situasjonsplan som viser konsekvenser for områdene som ligger inntil de sammenslåtte tomtene. Denne skal ligge ved bygge/delingssøknad.

B1 og B2

I området skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse eller eneboliger. %BYA = 25%, maks mønehøyde 8,0 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

B3

I området skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse eller eneboliger. %BYA = 30%, maks mønehøyde 8,0 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

3.2 Boligbebyggelse – frittliggende (BFS1-BFS2)

I områdene skal det bygges eneboliger. %BYA = 25%, maks mønehøyde 8,0 meter i BFS1 og 6,0 meter i BFS2 målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Boligene bør bygges med sokkel. Det er ikke lov med mer enn ett bolighus på hver av tomtene. Det er tillatt med en utleiedel/sekundærleilighet.

3.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Generelt

På plankartet er det inntegnet tomtegrenser. Ved bygging av flere enheter kan tomter slås sammen.

BKS1

Område for flermannsboliger, %BYA = 30% pr tomt, maks mønehøyde 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det kan bygges inntil 4 enheter innenfor området.

BKS2

Område for tomannsboliger, %BYA = 30% pr tomt, maks mønehøyde 7,5 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det kan bygges inntil 8 enheter innenfor området.



BKS3

Område for tomannsboliger, %BYA = 25% pr tomt, maks mønehøgde 7 meter for tomtene 26 og 27 og 8,0 meter for tomt 28 målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det kan bygges inntil 6 enheter innenfor området.

BKS4

Område for flermannsboliger eller mindre eneboliger, %BYA = 30% pr tomt, maks mønehøyde 8,0 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det kan bygges inntil 12 enheter innenfor området.

3.4 **Lekeplass**

Områdene BLK1-3 er felles lekeplass for tilstøtende boligområder. Lekeplassene skal være tilpasset barn i ulike aldersgrupper med sandkasser, husker, benker mm. Hensynet til universell utforming skal vektlegges.

§ 4.

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 **Veger**

Vegene innenfor planområdet skal betjene beboerne og besøkende i området.

Byggegrense langs vegene er 4 meter fra utsiden av formålet annen veggrunn.

Kjøreveg o_V1 er samleveg i området og adkomst for tilstøtende byggeområder. Regulert bredde er 4,5 meter + 2,0 meter annen veggrunn på hver side.

Kjøreveg o_V3 er adkomstveg til området ABB2, ABB3-a, B3 og ABB11. Regulert bredde er 4,0 meter + 2,0 meter annen veggrunn på hver side.

Kjøreveg o_V4, o_V5, o_V7 og o_V8 er adkomstveger med regulert bredde er 4,0 meter + 2,0 meter annen veggrunn på hver side.

Kjøreveg f_V6 er felles adkomstveg til tomtene 30 og 31 i BKS2 samt for utkjøring av skogvirke fra eiendommen gnr 10 bnr. 1. Regulert bredde er 5,0 meter.

Kjøreveg f_V9 er felles adkomstveg til tomtene 22 og 23 i BKS4. Regulert bredde er 5,0 meter.

Kjøreveg f_V12 er felles adkomstveg for tilstøtende tomter.



Fortau langs kjøreveg o_V1 er regulert med 2,5 meter bredde.

§ 5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Friområde (GF)

Grøntareal er område for allmenn ferdsel. Teknisk anlegg som trafo, fordelingskap, brønn, ledningstraseer osv. kan etableres innen området. Bygninger i samband med tekniske anlegg skal skjermes med vegetasjon. Det kan lages gangstier gjennom området for å sikre alternative gangruter for beboerne, i tillegg til fortau langs samleveg.

§ 6. HENSYNSSONER

6.1 Sikringssoner (H140_1 og H140_2)

Regulerte frisiktsoner ved alle vegkryss. I områdene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m til 3,0 m over tilgrensende vegbane. Dette gjelder også for snøopplag.

§ 7. REKKEFØLGEKRAV

- 7.1 Lekeplassene BLK1-BLK3 skal være etablert før det blir gitt brukstillatelse for tilstøtende boenheter.
- 7.2 Når 50 % av boligområdet er tatt i bruk skal regulert fortau innenfor «Tunnelen 2 - revidert områdeplan» etableres.