

RE KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR RØDSÅSEN R 60/0012

BESTEMMELSER

PLANBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO
Varsel om oppstart av regulering	04.11.2005
1. gangs behandling av "Det faste utvalget for plansaker" (DEN)	13.12.2006
Høring og offentlig ettersyn i tidsrommet	15.12.2006-26.01.2007
2. gangs behandling av "Det faste utvalget for plansaker" (DEN)	26.04.2007
Kommunestyrevedtak	08.05.2007
E1 Mindre vesentlig endring i § 6 – rekkefølgebestemmelser (DEN)	25.10.2007
E2 Mindre endringer i § 6 – rekkefølgebestemmelser – (DEN sak 056/10)	14.10.2010
Mindre endringer i § 3, 4, 5, og 6 (DEN sak 010/15)	10.02.2015

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 2.9.2020. I henhold til plan- og bygningsloven disponeres området til følgende formål:

Byggeområder (PBL § 12-5)

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse.

Landbruksområder (PBL §25, 1. ledd nr. 2)

- Landbruk

Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1.ledd nr. 3)

- Kjørevei
- Fortau

Friområder (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- Lekeområder
- Turstier
- Andre friområder

Spesialområder (PBL §25, 1. ledd, nr 6)

- Frisiktsone ved vei
- Kommunaltekniske anlegg

§ 2 Generelle bestemmelser

2.1 Generell bestemmelse

Det er et siktemål at ny bebyggelse skal ha høy estetisk kvalitet, være tilpasset omgivelsene og ta hensyn til det landskapsrom den blir en del av.

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet veier og parkeringsplass.

Så langt det er mulig bør det tas hensyn til rullestolbrukere, Blinde/Svaksynte og allergikere jfr. "Tilgjengelighet for alle og Universell utforming over alt".

Når det gjelder anleggelse av nye stier/turveier innenfor planområdet bør disse tilpasses rullestolbrukere der stigningsforholdet bør være mindre enn 1:20 og ikke brattere enn 1:15.

2.2 Kulturminner

Tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet har ansvaret for å stanse og melde i fra til kulturminneforvaltningen dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, jfr. kulturminnelovens § 8, andre ledd første punktum.

2.3 Trafikkstøy

Før boliger oppføres skal kravene til trafikkstøynivå jfr. MDs retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 være oppfylt. Innvendig støynivå skal ikke overstige 30 dBA om dagen eller 24 dBA om natten, og utvendig støynivå skal ikke overstige 55 dBA jfr. Norsk Standard 8175.

Før lekeplasser opparbeides skal kravene til trafikkstøynivå på samme måte være oppfylt. Utvendig støynivå på lekeplasser skal ikke overstige 55 dBA.

I utbyggingsperioden gjøres støydempende tiltak i boligområde B1 mot veg A.

2.4 Grunnforhold

Før tomter fradeles og boliger oppføres skal det dokumenteres at byggegrunnen har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe. Der hele eller deler av tomta består av leire skal dokumentasjonen alltid foreligge fra geoteknisk fagkyndig. Dokumentasjonen skal også omfatte en vurdering av om det er fare for at byggetomta kan inngå i skred utløst i naboområder, herunder beskrivelse av nødvendige sikringstiltak.

Kravet til geoteknisk dokumentasjon gjelder også ved graving av grøfter og bygging av veier der grunnforholdene er leire eller andre masser som kan være ustabile.

§3 Byggeområder

Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen, inkl. frittstående konstruksjoner og installasjoner som for eksempel skilt, belysning og rekkverk, får en god form, materialbehandling og fargesetting (kommunen kan nekte godkjenning av farger som vil være skjemmende for området eller vil framtre uheldig i landskapet). Bebyggelsen skal ha en tilfredsstillende estetisk utforming som er godt tilpasset omgivelsene og eksisterende terreng.

Områdene B1-B4 – konsentrert småhusbebyggelse

a) Type bebyggelse

I områdene kan det oppføres boliger som konsentrert bebyggelse, i form av tett-lav bebyggelse (f. eks. rekkehus eller kjedehus).

Før tomtedeling eller tillatelse til bygging gis skal det utarbeides en tomtedelings- og byggeplan samlet for det enkelte byggeområde som viser:

- Tomtegrenser
- Bygningers plassering, etasjetall, høyder og takform, herunder bebyggelse som tilhører senere byggetrinn (det skal alltid vises plassering av garasjer, selv om det ikke omfattes av byggesøknaden)
- Oppfylling og terrassering (eksisterende og nytt terreng)
- Parkeringsareal
- Eksisterende vegetasjon (områder med busker og trær), hva som skal beholdes og hva som skal fjernes.
- Utendørs områder for lek og opphold
- Plassering av avfalls- og poststativ, avfallsbeholdere og sykkelparkering
- Støyskjermer
- Tekniske forhold som overflatevann/slukplassering, beleg, renovasjon, belysning, gjerder, samt høyder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper, rekkverk mm.

b) Utnyttelse

Maksimalt arealutnyttelse %-BYA=35%.

c) Utforming av bebyggelse og anlegg

Største gesimshøyde 6,0 m, største totalhøyde 9,0 m over terreng. Bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Bebyggelsen skal som minimum romme 1,6 boliger pr. daa for hvert byggeområde. Radonsperre vil bli krevet for alle bygninger som inneholder boliger.

d) Adkomst og parkering

For område B1 skal det for området samlet bare opparbeides en adkomst til regulert kjørevei.

Det skal avsettes minst 1 oppstillingsplass pr. bolig, som også skal kunne opparbeides som garasje. I tillegg skal det opparbeides 0,5 biloppstillingsplasser pr. bolig. Oppstillingsplass foran garasjedører kan ikke medregnes i fellesanlegg.

e) Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankartet.

f) Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides nærlekeplasser som tilfredsstillt krav til lekeområdet. Dersom området omfatter mer enn 5 boliger skal det innenfor uteoppholdsarealene opparbeides nærlekeplass på minst 150 m² for hver 25 boliger. Nærlekeplass skal tilrettelegges for minst 3 aktiviteter og sittemuligheter og ikke ligge lenger fra tilhørende boliger enn 100 m. Det ønskes ikke sandkasser.

Områdene B5-B14 – frittliggende småhusbebyggelse

a) Type bebyggelse

I områdene kan det på hver tomt oppføres en enebolig med tilhørende anlegg. Det tillates etablert utleiedel/sekundærleilighet i eneboligene.

Det er totalt 57 eneboligtomter.

På eiendommene gbnr. 442/55 og 442/56 kan det oppføres tomannsboliger.

b) Utnyttelse

Maksimal arealutnyttelse %-BYA=25%. Minste tomtestørrelse er 750m².

c) Utforming av bebyggelse og anlegg

Største gesimshøyde 5,5 m, største totalhøyde 8,5 m over terreng. Bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Høydeforskjellen mellom inngangsparti og tilstøtende adkomstvei skal tilpasses til tomtenes topografi og utforming av boligene. Bygningskroppene skal være orientert nord/sør eller øst/vest. Radonsperre vil bli krevet for alle bygninger som inneholder boliger. Det tillates frittliggende dobbeltgarasje og boder oppført i én etasje, med max. mønehøyde 3,6 m over gulv og grunnflate inntil 50 m². Garasje og boder skal ha form, materialvalg og farge tilpasset bolighuset.

d) Byggegrenser

Byggegrenser er påført plankartet, og skal sikre en minste avstand mellom nabobygg på min. 8 m. Innenfor de avsatte byggegrensene kan bygninger oppføres uten særskilt samtykke fra nabo for redusert byggeavstand til nabogrense eller spesiell brannteknisk sikring (brannvegg). Frittliggende garasjer og boder under 50 m² kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense uten særskilt samtykke fra nabo for redusert byggeavstand til nabogrense og 5,0 m fra reguleringsgrense til offentlig vei. Der det er enighet om det, kan naboer bygge boder eller garasjer vegg-i vegg i nabogrense.

e) Adkomst og parkering

Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr. enebolig, garasjeplass inkludert. Oppstillingsplass foran egen garasjeport kan medregnes. For utleiedel/ sekundærleilighet skal det opparbeides maks én biloppstillingsplass. Plassering av garasje og bod skal vises på situasjonsplan selv om de ikke bygges samtidig med bolighuset.

For gbnr 442/55 og 442/56 skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet for tomannsboliger. Det tillates maks en adkomst pr tomt.

§4 Friområder

4.1 Generelt

I områdene kan det oppføres mindre bygg/anlegg, turveier, stier som er til nytte for bruken som friområde. Det kan også oppføres mindre bygg/anlegg til bruk for kommunaltekniske formål, energiforsyning, kommunikasjons- og andre viktige samfunnsformål når dette ikke er til hinder for bruken av området som friområde generelt og ikke innskrenker friområdetets omfang utover selve bygningen/anlegget.

4.2 Lekeområder (LEK1-6)

Det skal avsettes areal innenfor hvert enkelt felt på minst 100 m² pr. bolig/leilighet egnet til lek og utendørsopphold og som er sikret for allment bruk. Arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 m, arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), arealer avsatt til kjørevei, parkering, fareområde og arealer som er belagt med restriksjoner som hindrer barns fri lek, regnes ikke med.

- f_LEK 1 tilrettelegges spesielt som "natur-lekeplass", med eksempelvis hinderløyper, klatremuligheter eller annet som baserer seg på naturlig terreng/vegetasjon.
- f_LEK 3 skal anlegges med akebakke syd for kommunal pumpestasjon for spillvann(KA1) og med lekeapparater nord for KA1.
- f_LEK 2-5 skal anlegges som nærlekeplasser.
- f_LEK 6 skal anlegges som løkke, hvorav min. 500m² skal være egnet til ballspill og skøyter. Det skal være mulighet for annen plasskrevende lek, som for eksempel akebakke. En del av området skal være skogbevokst.

Generelt skal naturlig vegetasjon og terreng i stor grad ivaretas og utnyttes i lekeområdene. Det anlegges smale turstier, som ikke er i konflikt med lekeaktivitetene, gjennom lekeområdene.

Opparbeiding skal før den gjennomføres godkjennes av kommunen. Lekeområdene skal tilfredsstillende gjeldende sikkerhetsforskrifter for lekeplasser.

4.3 Turstier (ST1, ST2 og ST3)

Turstier skal opparbeides der det er vist på plankartet. Turstiene skal være smale (1,2 – 1,5 m bredde), gruslagte og tilpasses eksisterende terreng – med minst mulig inngrep i terreng og vegetasjon. Opparbeiding skal godkjennes av kommunen før den gjennomføres. Viktige ferdselsårer til de omkringliggende områdene skal bevares eller så skal erstatningstraseer opparbeides. Det åpnes ikke for dispensasjon i forhold til byggegrensene mot turstiene.

4.4 Andre friområder

I områdene skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Eksisterende veier og stier i områdene bevares så langt det er hensiktsmessig og tilknyttes det nye vei- og stisystemet i planområdet.

§ 5 Spesialområder

5.1 Frisiktsone

I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonen skal opparbeides samtidig med kryssområdet.

5.2 Område for kommunalteknisk virksomhet (KA1-KA2)

Innenfor området kan det oppføres bygg og anlegg for kommunaltekniske funksjoner, tele-kommunikasjon og transformatorstasjoner for det lokale el-forsyningsnettet.

Maks. grunnflate 15 m² og maks. mønehøyde 3 m. Behovene skal så langt det er praktisk mulig søkes lagt til ett bygg/ konstruksjon. Bygninger skal ligge 5 m fra vei (tilsvarende byggegrensen for det tilgrensende boligområdet) og minst 1 m fra nabogrense. Bygning kan legges nærmere nabogrense enn 4 m uten særskilt samtykke fra nabo for redusert byggeavstand til nabogrense.

§5.3. KA1. Kommunal pumpestasjon for spillvann.

Området reguleres til kommunal pumpestasjon for spillvann med adkomstvei fra vei o_KV2.

§6 Rekkefølgebestemmelser

Utbyggingen skal starte med vei o_KV1 og deretter i hht. etterspørsel og kommunens boligprogram. Utbyggerne kan selv bestemme utbyggingsrekkefølgen etter utbygging langs vei o_KV1.

Lekeområder og turstier skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigmelding i hht tabell:

BYGGEOMRÅDE	LEKEOMRÅDE	TURSTIER
BK1-BK2	Nærlekeplass innenfor feltene	f_ST 1
BK3	f_LEK 6	
BK4a og BK4b	f_LEK 1 f_LEK 6 og nærlekeplass innenfor BK 4a	
BF5, BF9 og BF13	f_LEK 3 og f_LEK 6	f_ST 2
BF6 og BF10	f_LEK 4 og f_LEK 6	f_ST 2
BF7, BF11 og BF 14	f_LEK 4 og f_LEK 5	f_ST 3
BF8 og BF12	f_LEK 2	f_ST 1

§7 Andre bestemmelser

7.1 Endringer av planen

Mindre vesentlige endringer fra disse bestemmelsene kan tillates av "Det faste utvalg for plansaker", hvor særlige grunner taler for det.

7.2 Dispensasjon

Dispensasjon fra reguleringsplanen og dens bestemmelser kan gjøres av kommunen dersom det foreligger særlige grunner, jfr. § 7 i plan- og bygningsloven.

7.3 Privatrettslige avtaler

Etter at denne reguleringsplanen med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

Datert 24.11.06, rev. 03.04.2007, rev. 25.10.2007, rev. 14.10.2010, sist revidert 16.01.2015.

Endring vedtatt UPB i møte 29.9.2020, sak 179/20