

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN TØMMERDALEN/FEDJEDALEN
RL1309, MED REVIDERTE ENDRINGER**

RL1655

DATERT 19.12.2000

REVIDERT; § 33 - 12.11.2010 - VEDTATT AV PLANUTVALGET 23.11.10

(Nummeringen 1.7 tilsvarer punktene i pbl.§ 25 1. ledd, pkt. 9 tilsvarer pbl. § 25 2. ledd og punkt 10 pbl. § 26)

Korrigert av Enhet for byutvikling 06.02.2013 – vedtatt av planutvalget 27.08.13.

Korrigert av Enhet for byutvikling 05.12.13, §18 utgår, saksnr 14/9109

1.1. BYGGEOMRÅDE BOLIGER

§ 1. Det kan på hver tomt bygges en hovedleilighet med sekundærleilighet på maks. 65 m² (BRA) i sokkeletasje der terrenget tillater dette.

§ 2. Tillatt bebygd areal (BYA) er 30 %, inklusive garasjer, uthus og lignende.

§ 3. *Bygninger med mønetak:*

Maks mønehøyde 8,5 meter og maks gesimshøyde 6 meter fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset.

Takopplett/arker som er mindre enn 1/3 av fasadelengden regnes ikke med ved beregning av gesimshøyden.

For bygninger med annen takform, som for eksempel flatt tak eller pulttak, skal gesimshøyden ikke overstige 7,5 meter.

På de tre tomtene vest for Anna Nilssens gate, g.nr. 4 b.nr. 333, 334 og 335, skal det oppføres bygninger med mønetak.

§ 4. Det kreves 2 biloppstillingsplasser pr. hovedleilighet og 1 biloppstillingsplass pr. sekundærleilighet.

§ 5. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i pbl. og bygningsforskriftene tillates oppført i nabogrense. Maks. bebygd areal er 50 m². Takvinkel skal primært tilpasses boligen og skal være maks. 40 grader. Loft tillates ikke innredet og takflaten tillates ikke oppbygd med ark. Plass for garasje på min. 3,5 x 6 m og parkeringsplass skal være inntegnet på situasjonskart ved byggemelding av boligen. Avstand fra regulert veg til garasje skal være min. 6 m når garasjen står i rett vinkel til vegen og 1 m når garasjen er plassert parallelt med vegen. Det skal være snuplass på egen eiendom.

§ 6. For eiendommer langs vegen Tømmerdalen kreves det støyberegning og på bakgrunn av denne at det anlegges uteareal som oppfyller kravene i retningslinjene 50-55 dBA ekvivalent støynivå (for eks. bak bolig, garasje eller skjerm). Yttervegene må ha en lydisolasjonsevne som tilfredsstiller kravene i retningslinjene om 30-35 dBA ekv. støynivå innendørs.

§ 7. Innenfor område Tømmerdalsbekken Nord er det ikke tillatt å utføre noen form for bygge- eller anleggstiltak før vedkommende myndighet har gjennomført eventuell nødvendige frigivingsbetingede arkeologiske undersøkelser og eksplisitt frigitt området for utbygging.

1.2 BYGGEOMRÅDE FOR KONSENTRERT BEBYGGELSE: OMRÅDE A

§ 8. I området tillates oppført konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Før utbygging kan skje må det foreligge godkjent detaljreguleringsplan (M. 1:500). Denne skal vise tomtedelingen, bebyggelsens plassering, funksjon og ytre dimensjoner, fasadetegninger og snitt, atkomstforhold inkl. snuplass dimensjonert for liten lastebil, terrengbearbeidelse, opparbeidelse av felles funksjoner

som parkering, lekeplasser, kildesorteringsstasjoner o.l. Det skal tilrettelegges for nedgravde avfallscontainere.

- § 9. Utnyttelsesgraden for området under ett er BYA=40% inkl. garasjer og evtl. andre bygninger, minimum tomtestørrelse settes til 250 m² og maksimum tomtestørrelse settes til 350 m².
- § 10. Det skal opparbeides 1,5 biloppstillingsplasser og 15 m² lekeplass pr. boenhet/leilighet samtidig med øvrige tekniske anlegg. Dette innbefatter også 2 ladningspunkter for El-bil, til hver bygningskropp. Areal som er brattere enn 1:3 eller som er smalere enn 2 m regnes ikke med i lekearealet.
- § 11. Maks- mønehøyde settes til 9,0 m for boliger og 4 m for garasjer målt fra tilgrensende terrengs gjennomsnittsnivå.
- § 12. For område B kreves det støyberegning og på bakgrunn av denne at det anlegges uteareal som oppfyller kravene i retningslinjene 50-55 dBA ekvivalent støynivå (for eks. bak bolig, garasje eller skjerm). Yttervegene må ha en lydisolasjonsevne som tilfredsstiller kravene i retningslinjene om 30-35 dBA ekv. støynivå innendørs.

2. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

- § 13. Det tillates ikke direkte avkjørsler til private eiendommer fra vegen Tømmerdalen utover de som er vist i planen.
- § 14. Frisiktssoner er båndlagt område som kan opparbeides som hage- eller grøntareal. Det må imidlertid ikke plantes busker, trær, eller settes opp andre sikthindrende elementer innenfor sikttrekantene som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers planum.
- § 15. Rabatter og vegskråninger skal gis en parkmessig behandling og opparbeides samtidig med øvrig trafikkareal.
- § 16. Støyvoll/-skjerm på østsiden av Fedjedalsvegen fram til p-plass skal opparbeides av utbygger for veg slik at kravene i retningslinjene blir oppfylt (utendørs støynivå: 55 dBA og innendørs støynivå 35 dBA).
- § 17. Parkeringsplassen i Fedjedalen skal opparbeides parkmessig og slik at den er et attraktivt utgangspunkt for turer i Byheiene. Det skal plantes minimum et høytstamma tre pr. 3 parkeringsplasser.

3. FRIOMRÅDER

3.1. PARK

- § 19. Park/grøntdrag kan opparbeides slik at verdien økes gjennom bl.a. åpning av Tømmerdals- og Fedjedalsbekken, beplanting m.v. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det tillates også anlegg for sport og lek etter planer godkjent av kommunen. Nødvendig sikring av bekker, myrer og bekkeinnløp i rør må foretas.

3.2. TURVEGER

- § 20. Turveg skal opparbeides samtidig med tilgrensende byggeområder. Standarden er grusdekke med belysning og trase som vist i planen.

3.3. LEKEPLASSER

- § 21. Lekeplasser, kvartalslekeplasser og ballplasser skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg og før tilgrensende boligarealer tas i bruk. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

NY formulering:

Steingarden som finnes i området nær/rundt lekeplassen mot vest skal tilbakeføres i lekeområde/friområde, og fortrinnsvis benyttes som elementer på lekeplassen. Utforming av arealet avtales nærmere med Driftsavdelingen, park/friluft.

4. SPESIALOMRÅDER

4.1. OMRÅDE FOR BEVARING AV ANLEGG - FORNMINNER.

§ 22. Det er ikke tillatt å sette i gang noe tiltak innenfor spesialområde bevaring som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme fornminnene innenfor området for spesialområde bevaring. Ethvert tiltak innenfor området som innebærer inngrep i bakken krever derfor at man har fått tillatelse fra vedkommende myndigheter etter Lov om kulturminner. Innenfor disse rammene skal området vedlikeholdes og tilrettelegges for å gi informasjon om funnet/historien.

4.2. OMRÅDER FOR ANLEGG OG DRIFT AV KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET

§ 23. Område skal nyttes til samle plass/miljøstasjoner (kildesortering), mindre trafokiosker, pumpestasjoner og lignende som angitt på plankartet.

§ 24. Utnyttelsesgraden er BYA=50%. Maks. høyde for bygninger og anlegg settes til 3,5m over tilstøtende terreng.

§ 25. Utearealene og eventuelle utendørs lager skal holdes i ryddig stand. Det skal opparbeides en vegetasjonssone på min. 1,5 m langs eiendommens ytre grense.

5. FELLES OMRÅDER

§ 26. Felles avkjørsler skal opparbeides og vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer og eiendommer med bruksrettigheter.

6. UTBYGGINGSREKKEFØLGE

§ 27. Dersom støynivået langs eksisterende veger ligger over grensene i retningslinjene, må utbygger av tilgrensende byggeområde opparbeide støyskjermen før bebyggelse kan godkjennes.

7. ØVRIGE BESTEMMELSER

Tillegg til bestemmelsene etter planutvalgsmøte 23.11.10.

Det må tas hensyn til krav om sykkelparkering ved opparbeidelse av felter for konsentrert bebyggelse ihht gjeldende parkeringsnorm.