

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN TØMMERDALEN/FEDJEDALEN RL 1309

DATERT 19.12.2000

(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 05.12.2014, §24 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 følgende ni tomter skal det oppføres bygninger med mønetak: G.nr. 4, b.nr. 14 (3 tomter), g.nr. 4, b.nr. 48, g.nr. 3, b.nr. 330, g.nr. 3, b.nr. 331, g.nr. 3, b.nr. 332 og g.nr. 3, b.nr. 72 (to tomter).*
- § 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). Ytterveggene 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 TERRASSEBEBYGGELSE

- § 8. I området tillates oppført terrasse- eller blokkbebyggelse for boliger med tilhørende anlegg. Før utbygging kan skje må det foreligge godkjent bebyggelsesplan (M. 1:500). Denne skal vise

tomtedelingen, bebyggelsens plassering, funksjon og ytre dimensjoner, fasadetegninger, snitt, atkomstforhold inkl. snuplass dimensjonert for lastebil, gangforbindelser (min. en til friområde i nordøst), terrengbearbeidelse, opparbeidelse av felles funksjoner som parkering (inkl. bil for gjester og sykler, lekeplasser, samleplass for renovasjon o.l.

- § 9. Utnyttelsesgraden er maks. BYA=35% inkl. garasjer og maks. BRA = 15.000m². Gesimshøyden begrenses til 11 m målt fra tilstøtende terrengs laveste nivå., minimum privat uteareal settes til 25 m² og minimum felles uteareal settes til 35 m² pr. leilighet.
- § 10. Det kreves opparbeidet biloppstillingsplasser i.h.h. til kommunens vedtekter.
- § 11. Utearealene skal opparbeides inklusive en vegetasjonssone på min. 2 m langs området yttergrenser og en nærlekplass på min. 100 m² per 15 boenheter. Gangveg til friområde i nord/øst skal opparbeides.

1.3. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG OMRÅDE

1.3.1. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG OMRÅDE – DELOMRÅDE FOR BYDELSSENTER

- § 12. Området skal nyttes til offentlig formål med blant annet følgende funksjoner: barnehage, bedehus, skoler, idrettshall, bydelshus, arbeidskirke, sykehjem, omsorgsboliger og tilhørende uteanlegg som oppholds- og lekeareal, idrettsanlegg, amfi/torg, gangveger, kjøreveger, p-plasser m.v.. Tillatt samlet bebygd areal (BYA) er 25 %.
- § 13. Prinsippene i valgt løsning for ideskissen (vist stiplet på kart) med en gågate fra nord til sør gjennom området, skal følges.
- § 14. Bygningene kan oppføres med inntil 3 etasjer og med takhøyde (mønehøyde ved mønte tak) på 9 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- § 15. Utearealene som er beregnet for lek, idrett og opphold skal ha et maks. støynivå på 50 dBA og nødvendige skjermingstiltak skal anlegges sammen med bygninger/anlegg. Øvre grense for innvendig støynivå er 30 dBA.
- § 16. Det kreves opparbeidet biloppstillingsplasser i.h.h. til kommunens vedtekter. Plassering av biloppstillingsplasser, snuplasser også for buss, sykkelparkering, gangveger, leke- og oppholdsarealer, vegetasjonssoner samt øvrige utendørsanlegg skal vises i byggemeldingen.

1.3.2. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG OMRÅDE – BARNEHAGE

- § 17. Området skal nyttes til barnehage. Tillatt bebygd areal (BYA) er 20 %.
- § 18. Bygningene kan oppføres med 1 etasje. Maks. mønehøyde 5,5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset.
- § 19. Det kreves opparbeidet biloppstillingsplasser i.h.h. til kommunens vedtekter. Plassering av biloppstillingsplasser, snuplasser, boder, sykkelparkering, gangveger, leke- og oppholdsarealer, vegetasjonssoner samt øvrige utendørsanlegg skal vises i byggemeldingen.

2. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

- § 20. Det tillates ikke direkte avkjørsler til private eiendommer fra vegen Tømmerdalen utover de som er vist i planen.
- § 21. 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 siktretkantene som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

- § 22. Rabatter og vegskråninger skal gis en parkmessig behandling og opparbeides samtidig med øvrig trafikkareal.
- § 23. 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).

3. FRIOMRÅDER

3.1. PARK

- § 25. 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

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

3.3. LEKEPLASSER

- § 27. 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.

4. SPESIALOMRÅDER

4.1. OMRÅDE FOR BEVARING AV BYGNINGER – BOLIG.

- § 28. Eksisterende bygninger tillates ikke revet. Bygningenes eksteriør skal bevares ved at målestokk, takform, vindusinnndeling, dør og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Tilbygg eller separat nybygg tillates på samme eiendom og skal tilpasses den verneverdige boligen. Sakkyndig uttalelse skal innhentes før byggetillatelse gis.

4.2. OMRÅDE FOR BEVARING AV ANLEGG - FORNMINNER.

- § 29. 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.

4.3. OMRÅDER FOR ANLEGG OG DRIFT AV KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET

- § 30. Område skal nyttes til samle plass/miljøstasjoner (kildesortering), mindre trafokiosker, pumpestasjoner og lignende som angitt på plankartet.
- § 31. Utnyttelsesgraden er BYA=50%. Maks. høyde for bygninger og anlegg settes til 3,5m over tilstøtende terreng.

§ 32. 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

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

6. UTBYGGINGSREKKEFØLGE

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