

Bestemmelser til reguleringsplan for solbakken 3C

§1. Generelt

1.1 Hensikten med reguleringsplanen

Reguleringsplanen skal legge til rette for endring av bygningsmasse og formål til boligbebyggelse med oppdeling av eksisterende bygg.

1.2 Området reguleres med følgende formål jf. BL §12-5 1. ledd.

Boligområde B1.

§2. Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgekrav. Jf. PBL §12-7 10. ledd.

- a) Før det gis tillatelse til tiltak skal forebyggende tiltak mot støy i form av støyskjerm være ferdig prosjektert og godkjent av kommunen. Tiltaket skal dokumentere tilfredsstillende støynivåer ut ifra Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, med et fratrekk på 3dB.
- b) Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides redegjørelse for hvordan infiltrasjon av overvann håndteres på egen eiendom.
- c) Før det gis brukstillatelse skal tiltak mot støy være ferdig utført.
- d) Leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse. Dersom det søkes om brukstillatelse i vinterhalvåret kan dette kravet utsettes til senest juli i påfølgende sommer.

2.2 Dokumentasjonskrav

- a) Med søknad om tillatelse skal det være utarbeidet en utomhusplan som viser plassering av støytiltak, parkering, utearealer, gangveier mm. Jf. PBL §12-7 1. ledd.
- b) Tiltak som medfører økt bygningsmasse må dokumentere at tiltaket ikke tilsidesetter hensynssone for kulturlandskap. Dette kan være gjennom bruk av vegetasjon, oppbrytning av fasade, materialvalg mm. Jf. PBL §12-7 6. ledd.

2.3 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet

øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

2.4 Byggegrense. Jf. PBL §12-7 2. ledd.

- a) Mot Fv. 118 er det avmerket byggegrense på 30m. Bebyggelse skal plasseres innenfor denne.
- b) Støyskjerm/ annet støytiltak kan plasseres utenfor byggegrensen.

2.5 Infrastruktur.

- a) Dersom det viser seg å være behov for større effektbehov kan nettstasjon opprettes på eiendommen innenfor boligformål. Plasseringen skal ikke være til sjenanse for beboere, hverken innenfor planområdet eller for øvrig.
- b) Kommunale vann og avløps- ledninger som ligger over eiendommen skal hensyntas ved tiltak på eiendommen iht. kommunens norm for bygging mot vann- og avløpsledninger.

§3. Reguleringsformål

3.1 Antall boenheter. Jf. PBL §12-7 5. ledd.

- a) Ved evt. brann, rivning og nybygg eller lignende tiltak skal det ikke etableres mer enn 3 enheter.

3.2 Bygningers høyde, grad av utnytting med mer for område B1. Jf. PBL §12-7 1. ledd.

- a) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 20% BYA.
- b) Mønehøyde skal ikke overskride 9m målt fra gjennomsnittlig planer terreng.
- c) Bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til takform og takvinkel.

3.3 Krav til utendørsoppholdsareal. Jf. PBL §12-7 4. ledd.

- a) Det skal avsettes 50m² utendørs oppholdsareal pr. Enhet.
- b) Minimum 10m² skal avvikles på privat terrasse eller balkong.

3.4 Parkering. Jf. PBL §12-7 7. ledd.

- (a) Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. enhet for enheter over 60m² BRA.
- (b) Det skal avsettes 1 parkeringsplass for enheter under 60m² BRA.