

**Forslag til
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
OMRÅDEREGULERING LINDÅSEN, AUDNEDAL KOMMUNE**

**§ 1
GENERELT**

Området reguleres til følgende formål iht. PBL § 12-5:

- Nr. 1 Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
 - Frittliggende småhusbebyggelse
 - Lekeplass
 - Renovasjon
 - Kommunaltekniske anlegg
- Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
 - Fortau
 - Annen veigrunn – grøntareal, AVG
- Nr. 3 Landbruk, natur og friluftsområde
- Landbruk
Friluftsområde
- NR. 4 Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

**§ 2
BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5, nr. 1**

Frittliggende småhusbebyggelse (BFS 1)

BFS1 planlegges med eneboligtomter, tomt 1- 11. For tomt 1 og 2 er det tillatt med 2 enheter pr. tomt og boligene kan være enebolig i rekke. Totalt gir det 13 boenheter.

Tomt nr.	Størrelse (Tomteareal m ²)	Maksimal BYA %	Kotehøyde ok_gulv 1. etg	Takvinkel med saltak	Maksimal Gesims-/ mønehøyde
1	1000	45	139	22-35 g	9 m
2	800	45	138	22-35 g	9 m
3	700	35	138	27-30 g	7 m
4	800	35	137	27-30 g	7 m
5	1000	35	136.5	27-30 g	6.5m/9m
6	900	35	135	27-30 g	6.5m/9m
7	1000	35	133	27-30 g	6.5m/9m
8	1100	35	134	27-30 g	6.5m/9m
9	1100	35	136	27-30 g	7 m
10	1000	35	135.5	27-30 g	7 m
11	900	35	136	27-30 g	7 m

OK-gulv 1 etasje kan avvike med +/- 0,5 meter.

Det tillates murer og trapper for å ta opp terrengforskjeller. Murer kan ha maksimal høyde på 1,5 m.

Privat uteoppholdsareal forutsettes løst på egen tomt.

Tillatt takform er saltak og pulttak.

Byggegrense vist på plankartet.

Mellom tomt 7, 8, 9, 10 og 11 er det byggegrense på 4 meter til nabogrense, dette blant annet for å sikre utsikt for bakenforliggende tomter.

Mot vei(SKV4) er det ikke satt en byggegrense, men annet vegareal (grøntareal) ligger 2 meter fra veikant. Garasje kan derfor plasseres inn til formålgrense annet vegareal(grøntareal) dersom den ligger parallelt med veien.

Parkering

Minst 2 parkeringsplasser, inkludert garasjeplasser, skal være tilgjengelig for hver boenhet.

Garasje

Innenfor maksimal % BYA er det tillatt å oppføre garasje med redskapsbod på inntil 70 m². Garasjedelen skal ikke være større enn 50 m². Mønehøyde er 5.5 meter og takvinkel skal samsvare med hovedhus. Høydene måles fra ferdig planert terreng.

For tomt 1 og 2 tillates takterrasse over garasjen. Maks gesimshøyde er 4 meter.

Lekeplass

Lekeplassen skal inneholde sandkasse, klatrestativ/anlegg og huske. Lekeplassen skal gjerdes inne.

Renovasjon

Renovasjonsløsning er søppeldunker tilhørende hver boligtomt.

Kommunaltekniske anlegg

Bygg for kommunaltekniske anlegg tillates inntil 15 m² BYA. Takform er saltak. Mønehøyde er 3 meter.

Ny boligbebyggelse i området skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg.

Boligbebyggelse (B2- B7)

Tiltak som er nevnt i plan—og bygningsloven § 20-1 kan ikke iverksettes før det foreligger en detaljregulering for det aktuelle delområdet.

Flere delområder kan reguleres i samme detaljregulering. Hver detaljregulering må ivareta en avgrensning som viser tiliggende friluftsområde og del av o_SKV1.

Detaljreguleringen skal blant annet fastsette:

Formål, atkomstveger, avkjørslar, utnyttelsesgrad, tomteinndeling, byggegrenser, antall boenheter, høyder, takform, parkeringsplasser, lekeplasser, kommunaltekniske anlegg, terreng/planeringshøyder og hensynssoner.

Bebyggelsen innenfor hvert delområde bør ha et helhetlig preg.

§ 3

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 2

Kjørevei (SKV)

Veger kan opparbeides og vedlikeholdes med bredder og kurvatur slik det er påført plankartet.

o_SKV1 er hovedveien for hele planområdet. Veien har avkjørsel fra fv. 503. Veien er også adkomstvei for B4, B5 og B6.

o-SKV2 er adkomstvei for GB 59/3 og 94. Eiendommene ligger i områdeplan for Byremo sentrum.

o_SKV3 er adkomstvei for boliger vest for Lindåsen og gang-/sykkelvei til sentrum.

o_SKV4 er adkomstvei for område BFS1.

o_SKV5 er adkomstvei for B2.

O_SKV6 er adkomstvei for B3

O_SKV7 er adkomstvei for B7

Fortau (SF)

Fortau skal som hovedregel opparbeides med kantstein mot kjørebane, men kan ved avkjørsler opparbeides med senkede kantstein som viser avgrensning.

Bredde: 2,5 m inkludert eventuell skulder og kantstein.

Annen veggrunn – grøntareal, SVG

Arealet kan benyttes til snøopplag, grøfter, fordrøyning, murer, rekkverk og lignede konstruksjoner, og traser for teknisk infrastruktur.

Arealet tillates benyttet i forbindelse med justering av vei for optimal løsning.

Fyllinger og skråninger skal revegeteres etter endt anleggsarbeid.

Arealet kan benyttes i forbindelse med velteplasser og uttak for tømmer.

§ 4

Landbruk, natur og friluftsmål (PBL § 12-5, nr. 5)

Landbruk og friluftsmål (LS og LT)

Omfatter areal til fri benyttelse i tråd med allemannsrett.

Det er tillatt å opparbeide turstier, etablere benker og bord samt mindre bygg inntil 15m² og høyde 3m som kan fremme allmennbruk av området.

Høydeforskjeller i byggeområdene skal tas opp inne i feltet, og ikke i overgangen mot overordnet grønnstruktur.

Fyllinger/Skråninger skal revegeteres etter endt anleggsarbeid.

Arealene kan benyttes i forbindelse med velteplasser og uttak for tømmer.

§ 5
Friluftsområde i sjø og vassdrag (PBL § 12-5, nr. 6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

Bekken VFV 2 tillates lagt i kulvert/rør der den krysser o_SKV1 og o_SKV4.

§ 6
HENSYNS-/FARE-/BÅNDELEGGINGSSONER PBL § 12-6

Hensynssone frisikt

H 140_frisikt.

Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5/n over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates dersom denne ikke er høyere enn 0.5m over tilstøtende vegers nivå».

Hensynssone fareområde

H320_1 - flom

Areal som ligger nedstrøms bru i sentrum, ved Øvre Øydnevatn: Det tillates ikke bygningsmessige tiltak ment for varig opphold under kote 115.5. Areal kan bebygges dersom det fylles opp til kote 115.5.

§ 7
REKKEFØLGEBESTEMMELSER PBL § 12-7, NR. 10

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjente tekniske planer.

I byggeområdene for felt B2 – B7 skal det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger godkjent detaljregulering.

Før det gis brukstillatelse til boliger i BFS1, skal lekeplass være ferdig opparbeidet i henhold til kommunens norm for opparbeidelse av lekeplasser.

31.05.2017
Rambøll Norge AS