

Planbestemmelser

211 GRINDHAUG

Arkivsak: 99/01646
Arkivkode: L12
Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR GRINDHAUG
Revisjon: 6.02.2002 i.h.t. HST 0025/02 31.01.02 (R211.8)

Stadfestet 22/12-1975.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor det regulerte område skal arealbruken være som angitt i reguleringsplanen.

1. BYGGEOMRÅDER.

A. Områder for boligbebyggelse.

§ 2.

Bortsett fra garasjer til boligene, tillates bare boligbebyggelse oppført. På areal merket X kan det etter bygningsrådets nærmere bestemmelse tillates oppført 2 etasjes bygg med forretning i 1. etasje.

§ 3.

På areal merket I skal det oppføres konsentrert bebyggelse i inntil 2 etasjer. På areal merket II kan det oppføres atriumshus i 1 etasje. Arealene kan ikke bebygges uten etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet. På areal merket XI på plankartet kan det oppføres rekkehus. Forøvrig skal bebyggelsen være frittliggende eneboliger i 1 etasje.

§ 4.

Tomt tillates bare utskilt i henhold til tomteinndelingsplan godkjent av bygningsrådet.

§ 5.

Bygningsrådet kan kreve bebyggelsesplan for kvartalet før byggemelding behandles.

§ 6.

Planen skal vise lekeplass for småbarn på ikke under 200 m² pr. kvartal eller husgruppe etter bygningsrådets bestemmelser.

§ 7.

Utnyttelsesgraden for frittliggende eneboliger skal ikke overskride $u \Rightarrow 0,15$ beregnet på brutto tomteareal, for atriumshus og rekkehus ikke over $u = 0,35$ og for annen konsentrert bebyggelse ikke over $u = 0,25$.

Bebygget areal må likevel ikke overskride 12 % av eneboligtomters nettoareal. Garasje på inntil 25 m² regnes ikke med i utnyttelsesgraden.

For rekkehus er minste uteoppholdsareal (MUA) er 150 m² pr. boenhet. Ved bygging av omsorgsboliger kan en i det enkelte tilfelle vurdere å tillate mindre areal, men likevel ikke mindre enn 60 m².

§ 8.

Garasje for enkelt bil kan oppføres i nabogrense uten brannmur innen rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. I området for konsentrert bebyggelse tillates ikke frittstående enkeltgarasjer.

Innenfor område merket XI kan en for garasjer tilpasset rullestolbruk i det enkelte tilfellet vurdere å tillate garasjer i tilknytning til de enkelte boenhetene når dette er tilstrekkelig begrunnet. Det er i slike tilfeller også krav om at boenheten skal være fullt ut rullestoltilpasset.

§ 9.

Ved byggemelding skal garasje henholdsvis garasjeanlegg vises på situasjonsplanen selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med bolighuset. Snuplass på egen grunn skal likeledes vises på situasjonsplanen. I tillegg skal det for bebyggelsen i område I og II være oppstillingsplass for en halv gjestebil pr. boligenhet.

Ved bygging av omsorgsboliger i område merket XI på planen gjelder krav om 1 parkeringsplass pr. boenhet inkl. gjesteparkering + 3 parkeringsplasser for personale.

§ 10.

Hvor ikke annet er vist ved byggegrensler skal bebyggelsen (inkludert garasje) være minst 5 m tilbaketrukket fra regulert veikant.

§ 11.

Gesimshøyden skal for 1 etasjes hus ikke være over 3,5 m for 1 1/2 etasjes hus ikke over 4,5 m over tilstøtende terrengs høyeste punkt. Rekkehus kan oppføres i 2 etasjer med største gesimshøyde 5,5 m. Bebyggelsen skal ha sadeltak.

Bygningsrådet kan for grupper av hus tillate annen takform.

B. Områder for forretningsbebyggelse.

§ 12.

I området kan oppføres bebyggelse for virksomheter som forretninger og kontorer. Hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke vil sjenere naboene, kan dessuten tillates bevertningssteder og mindre håndverksbedrifter. Hvor bygningsrådet finner det ubetenkelig kan tillates innredet leiligheter, dog ikke i første etasje.

§ 13.

Før utskillelse eller bebyggelse tillates, må det utarbeides tomtedelings- og bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet. Utnyttelsesgraden skal ikke overskride $u=0,7$.

§ 14.

Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etasjer og de i planen angitte byggegrenser skal følges. Det skal i alle tilfelle fundamenteres for 2 etasjer. Bygningskonstruksjonene skal være branntrygge.

§ 15.

Det skal anordnes bilhenstillingsplass for 1 bil pr. 50 m² gulvflate i forretning og kontor, 1 bil pr. 100 m² for håndverksbedrift og lager, 1 bil pr. 7 sitteplasser i bevertningslokale og 1 bil pr. bolig.

Minst halvdelen av de krevde bilhenstillingsplasser skal anordnes på egen grunn og fellesarealet. Det manglende antall må dekkes på grunn i ikke over 200 meters avstand fra forretning.

§ 16.

Ved byggemelding skal vises 1 laste- og losseplass pr. selvstendig forretning. All manøvrering og lasting og lossing skal foregå utenfor gategrunn.

C. Område for offentlig bebyggelse/allmennyttig formål.

§ 17.

I området tillates oppført bebyggelse for skoleformål og for offentlige og halvoffentlige institusjoner.

§ 18.

Areal mrk. III utlegges til offentlig formål for eventuell utvidelse av yrkesskolen og for event. andre offentlige eller halvoffentlige bygg. Plan for disponering av tomten skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 19.

Areal merket V, VI og VII utlegges til skoletomt, areal VIII til tomt for daginstitusjon og areal IX til tomt for forsamlingshus.

§ 20.

Bebyggelsen skal ikke være mer enn 2 etasjer. Utnyttelsesgraden må ikke overstige $u=0,40$.

§ 21.

Bygningsrådet kan forlange bebyggelsesplan.

§ 22.

Det skal anordnes henstillingsplass for 1 bil pr. ansatt. For elever (avhengig av skolens art) kreves 1 plass pr. 10 elever.

2. LANDBRUKSOMRÅDER.

§ 23.

Tomter tillates ikke utskilt eller bortfestet. Bygninger tillates bare oppført i den utstrekning de har tilknytning til landbruket, og da etter tillatelse fra jordstyret. Mer enn 2 bolighus pr. bruk vil ikke bli tillatt. For bygningers utforming etc. henvises til foranstående punkter.

3. FRIOMRÅDER.

§ 24.

I friområdene tillates ikke bebyggelse, dog kan bygningsrådet med formannskapetets samtykke tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til området og som ikke vil være til hinder for forutsatt bruk. Hvor det kan innpasses uten å sjenere kan bygningsrådet også tillate oppførelse av trafokiosker.

4. FELLESBESTEMMELSER.

§ 25.

Det tillates ikke private avkjørsler direkte til riksveg eller fylkesveg. Det samme gjelder andre veger som etter bygningsrådets skjønn kan få en slik trafikkbelastning at fare vil kunne oppstå.

§ 26.

I vegkryss skal byggegrensene brytes minst 25/25 m målt i de kryssende gaters krysslinjer. I kryss med riks- og fylkesveg følges veglovens bestemmelser. Langs riks- og fylkesveger skal det i de viste friskiktriangler være uhindret sikt ned til 50 cm over de kryssende vegers planum.

§ 27.

Innhegninger skal i samme vegflukt være av ens materiale og ha samme høyde. Gjerde skal ikke være høyere enn 0,8 m over vegplanum; i skjæring og på fylling kan bygningsrådet fastsette annen høyde. Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 28.

Forstøtningsmurer langs veg tillates ikke. Hvor særlige grunner foreligger kan bygningsrådet godkjenne forstøtningsmurer og sette krav til høyde, utforming og utførelse av disse. Skjæringer over 1,8 meter bør unngås.

§ 29.

Eksisterende vegetasjon bør bevares mest mulig.

§ 30.

Bygningsrådet kan fastsette utvendig materiale og taktekningsmateriale og kan kreve at grupper av hus skal farvesettes etter en samlet plan.

§ 31.

Terrengnivå må ikke forandres med mer enn 1.0 meter uten bygningsrådets tillatelse. Som slike forandringer regnes nedskjæringer, terrasseringer, forstøtningsmurer, fyllinger m.v. I spesielt vakkert eller karakteristisk terreng kan bygningsrådet kreve utarbeidet en plan som viser hvordan terrenget kan bevares.

§ 32.

Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen.