

Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boligbebyggelse og tjenesteyting med tilhørende parkeringsplasser. Planen legger også til rette for at eksisterende sti gjennom planområdet skal være åpen for allmennheten.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Tomtedeling

Før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter eller igangsetting av tiltak skal det foreligge en godkjent delingsplan for hele området.

Ved fradeling av tomtene kan det i henhold til delingsloven § 3-2 foretas mindre justeringer av grensene.

Hver enkelt fradelt bolig gis i Tinglyst dokument bruksrett til adkomstveg over eiendommen, gnr. 21, bnr. 225, i henhold til avtale med grunneiere/tomtekjøpere som sikrer tomtene adkomst, jfr pbl § 27-4.

1.2 Byggehøyder

Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate, tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

Ved bruk av to pulttak med høyeste gesimser mot hverandre, kan gesimshøyden for høyeste gesims tilsvare de tillatte mønehøydene.

1.3 Utforming av bygninger og anlegg

Bygninger skal plasseres slik at de virker visuelt tiltalende i terreng/landskap og i forhold til tilgrensende bebyggelse.

Naturlig terreng og vegetasjon (naturmark) skal ivaretas innenfor hver tomt.

De naturgitte omgivelsene skal være førende ved valg av bygningstype og ved plassering av disse slik at bruk av skjæringer/fyllinger og støttemurer begrenses i størst mulig grad.

Ny bebyggelse skal tilpasses tradisjon og/eller eksisterende omkringliggende bebyggelse mht. material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggehøyder m.m.

1.4 Gjerde og hekk

Det tillates plassering av gjerder, hekker, steiner o.l. i eiendomsgrensene.

Maksimal tillatt høyde på gjerde og hekk er 1,1m. Gjerde og hekk må ikke være til hindre for frisikt mot kommunal vei.

Materialvalg og fargebruk skal være avstemt mot omgivelsene.

1.5 Kabler og ledninger

Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og liknende skal innenfor området legges som jordkabler.

1.6 Kulturminner:

Dersom det under anleggsarbeid eller virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles.

1.7 Støy

I forbindelse med gateopprusting av Lørenveien skal støynivå for eksisterende støyfølsomme bruksformål tilfredsstille Klima- og miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer.

1.8 Vann og avløp

Det skal oppgraderes og påkobles eksisterende privat avløpssystem på eiendom gnr. 21 bnr. 225.

Bebyggelse skal tilkobles kommunal vannledning.

1.9 Trafo og andre tekniske anlegg

Innenfor planområdet kan det oppføres trafokiosk, pumpestasjon, eller andre innretninger for teknisk anlegg der det er hensiktsmessig. For alle slike tiltak skal planer med plassering og forslag til utforming fremlegges kommunen for godkjenning.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)

2.1 Boligbebyggelse (B):

2.1.1 Utforming

Innenfor områdene regulert til boligbebyggelse (B1-B5) tillates det etablert frittliggende boliger med tilhørende frittliggende eller sammenhengende garasje.

Byggegrenser er satt 10 meter fra veiens senterlinje i område B1-B4.

For B1-B4 er maks tillatt gesims- og mønehøyde settes til henholdsvis 7 m og 8 m over gjennomsnittlig planert terreng.

For område B5 er byggegrense satt 5 meter fra veiens senterlinje. Byggegrensen settes lik tomtegrensen mot kommunal eiendom, og 4 meter fra området regulert til BKB.

Maks tillatt gesims- og mønehøyde for B5 settes til henholdsvis 7 m og 8 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates flatt tak eller vinkeltak med røstvegger i retning sør/vest-nord/øst

Bebyggelse innenfor formålet skal bygges i tre.

2.1.2 Utnyttelse

I områder avsatt til boligbebyggelse(B1-5) i plankartet tillates det oppført 1 bolig per tomt, på inntil 2 etasjer.

Maksimalt tillatt bebygget areal (BYA), settes til 180kvm.

2.1.3 Teknisk infrastruktur

Det tillates etablering av avfallshåndtering og evt. tekniske anlegg som nettstasjon innenfor formålet. Behov og plassering av nettstasjon avklares med leverandør.

2.1.4 Parkering

Det skal avsettes 1,5 biloppstillingsplasser pr boenhet. Krav til parkering skal løses på egen tomt eller innenfor område benevnt som f_SPH.

2.2 Bolig/tjenesteyting (BKB):

2.2.1 Utforming

Innenfor formålet BKB tillates det etablering av bygg som skal benyttes til treningssenter/helsefremmende formål, og leiligheter.

Byggegrenser settes lik tomtegrense mot kommunal eiendom og 10 meter fra veiens senterlinje.

Maks tillatt gesims- og mønehøyde settes til henholdsvis 7 m og 8 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates flatt tak eller vinkeltak med røstvegger i retning sør/vest-nord/øst

Bebyggelse innenfor formålet skal bygges i tre eller Sandwich-elementer i stålkonstruksjon.

2.2.2 Utnyttelse

Innenfor formålet tillates det et bygg i inntil 2 etasjer, med tjenesteyting i en etasje, og utleieleiligheter i den andre etasjen.

Maksimalt tillatt bebygget areal (BYA) innenfor formålet er 400 kvm.

Maksimal mønehøyde er 8 meter

2.2.3 Parkering

Parkering skal løses delvis på egen tomt og i område benevnt f_SPH.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

3.1 Kjøreveg (SKV)

Arealer regulert til Kjøreveg (SKV) skal være offentlig.

Kjørevegen skal opparbeides iht. prinsippene i veinormalen.

3.2 Gang-/sykkelvei (SGS)

Innenfor formålet tillates opparbeidelse av grøft og drenering.

3.3 Annen veigrunn-grøntareal (SVG)

Det tillates etablering av møbleringselementer som lysmaster, skilter, trær, tekniske anlegg, grøft o.l. innenfor formålet.

Innenfor annen veggrunn tillates det at kjørevegen forskyves noe ut ifra det arealet som er satt av til kjøreveg. Ved justering av kjørevegen må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur og lignende.

3.4 Parkering (SPH)

Det skal det opparbeides minimum 2 parkeringsplasser til personer med nedsatt funksjonsevne. Parkeringsareal avsatt for personer med nedsatt funksjonsevne skal være 4,5x5 m.

Det kan opparbeides inntil 15 parkeringsplasser for gjester.

Innenfor formålet tillates det å bygge garasje, med plass til inntil 8 parkeringsplasser. Garasje kan føres opp med maks mønehøyde på 4,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Innenfor formålet tillates det mellomlagring av avfall i containere.

På formålets søndre del skal det etableres felles renovasjonsløsning for alle boligene i form av søppelcontainere.

4 Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

4.1 Turvei (GT)

Det tillates opparbeid sti langs tomtegrensen og allmenn ferdsel gjennom eiendom gnr. 21 bnr. 30 til Kleivan boligfelt.

4.2 Naturområde (GNI)

Området avsatt til naturområde skal være offentlig.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

5 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt byggetrinn):

- Situasjonsplan
- Overordnet VA-plan.

6 Utforming og dokumentasjonskrav

Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det foreligge godkjent vann- og avløpsplan.

Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det foreligge godkjent plan for nye adkomster. Planen skal viser gangfelt, avkjørsler og frisiktsoner. B5 skal ha egen avkjørsel fra kommunal vei.

Ved søknad om igangsettingstillatelse for opparbeidelse av gate skal det foreligge godkjent byggeplan. I byggeplanen skal bygningenes beliggenhet i forhold til nabobebyggelsen, eksisterende terreng og adkomstveg framgå av fasadetegninger, snitt og situasjonsplan. Tegningene skal redegjøre for:

- Bygningenes beliggenhet i forhold til eksisterende terreng, og hvordan terrenget er tenkt arrondert med skjæringer/fyllinger.
- Garasje skal inntegnes på situasjonsplan selv om den ikke oppføres samtidig med boligen
- Eventuelle gjerders utforming, høyde og tilpasning til øvrig bebyggelse må ikke komme i konflikt frisikt.

Før ferdigattest kan gis skal adkomstveier og VA-anlegg være ferdig opparbeidet.