

## Reguleringsbestemmelser

---

### Reguleringsplan for Urheifeltet øst, PlanID 992

## 1. Bestemmelser til arealformål

---

### 1.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Bebyggelsen skal være maksimum 2 etasjer.
- b) Maks høyde for bebyggelse er
  - Flatt tak: gesimshøgde 6,5m.
  - Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m.
  - Saltak og øvrige taktyper: mønehøgde 7,5m og gesimshøgde 6m.
- c) Takterrasse tillates ikke på bebyggelse.
- d) Garasje skal ikke være større enn BYA 50 m<sup>2</sup>. Garasje kan oppføres utenfor byggegrense men minimum 1 meter fra nabogrense og kan være sammenbygd med bolighuset. Garasje med utkjøring rettvinklet på kjøreveg skal være minst 5,5 meter fra kant kjørebane.
- e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som hindrer friskt fra utkjørsler.
- f) Før godkjenning av nye tiltak innenfor sone H320\_flaum i kommuneplan skal fagkyndig vurdering av fare for flom og utredning av konsekvenser, òg nedstrøms, dokumenteres med skildring av eventuelle avbøtende tiltak, jf. TEK17 §7-2. Utredningen skal gjøres ved regulering eller senest ved byggesøknad.

#### 1.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF16)

- a) Bebyggelsen skal bestå av frittliggende eneboliger eller tomannsboliger. Som enebolig forstås her også bygning med en familieleilighet og tilleggsleilighet på inntil 70 m<sup>2</sup>.
- b) Tomtene skal ha parkering for 2 biler. Hvor det er tilleggsleilighet skal det på tomta være parkering for 3 biler.
- c) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 40 % bebygd areal (BYA), inkl. garasje, bod og parkering.
- d) Ved seksjonering/fradeling/etablering eller oppføring av ny boenhet kan søknadspliktig tiltak/seksjonering/fradeling tillates uten reguleringsplan dersom følgende vilkår er oppfylte:
  - Samlet tomteareal utgjør mindre enn 1200 m<sup>2</sup>.
  - Samlet BRA utgjør mindre enn 500 m<sup>2</sup>.
  - Tiltaket åpner ikke for ei økning med mer enn 2 nye boenheter.
  - Minste bredde på ny bolig er 8 meter.
  - Hver tomt får direkte tilkomst til offentlig veg eller felles parkering.
  - Hver tomt får tilstrekkelig størrelse til å sikre god kvalitet på bolig- og uteareal. Dette innebære at krav til privat uteoppholdsareal og solforhold skal

tilfredsstillende gjeldende bestemmelser i kommuneplanen, og ta samme omsyn til eksisterende tilgrensende eiendommer.

- Infrastrukturkapasiteten i området er tilstrekkelig for økt fortetting.

### 1.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

- Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50%.
- Utnyttelsesgrad skal være innenfor 60-100% BRA med 6 til 8 boenheter.
- Uteoppholdsareal skal ha minst 50 % soldekning kl. 15:00 ved vårjevndøgn. I område BK1 skal bebyggelsen tilpasses slik at bebyggelsen bak også får minst 50 % soldekning på samme tidspunkt.
- Området skal nyttes til rekkehus, kjedehus eller firemannsboliger. Det tillates eneboliger eller tomannsboliger innenfor området, forutsatt at alle kravene innenfor § 1.1.2, er innfridd.
- Det skal utføres en fagkyndig vurdering av fare for flom og utredning av konsekvenser, òg nedstrøms, dokumenteres med skildring av eventuelle avbøtende tiltak, jf. TEK17 §7-2. Vurderingen skal legges ved byggesøknad.
- Minst 60m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal per boenhet for rekkehus, tomannsbolig, kjedehus og enebolig. For firemannsbolig er kravet minst 8 m<sup>2</sup> per boenhet. Minste dybde på hagearealet til rekkehus, tomannsbolig, kjedehus og enebolig er 8 meter.
- Maksimalt 1,8 parkeringsplasser per boenhet. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp.
- Minimum 2,5 sykkelparkeringer per boenhet.
- Garasje eller carport med utkjøring rett vinklet på kjørevei skal være minst 5,5 meter fra kant kjørebane.

## 1.2 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 1.2.1 Friområde (FRI)

- Kommunen kan i friområdene tillate oppføring av trafokiosk og andre mindre byggverk tilknyttet kommunaltekniske anlegg. I tillegg kan kommunen tillate oppført bygninger som er nødvendige for området bruk som friområde.
- Det tillates gangveger med bredde på opptil 3 meter i o\_FRI.
- I friområdet tillates lekeapparater og lignende.
- o\_FRI5 skal være et grøntområde som kan inneholde lekeapparater, kommunaltekniske anlegg og/eller fordrøyning/flomtiltak.

## 2. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

### 2.1 Sikringssone friskt (§ 11-8 a) (sone H140)

I frisksone mellom vegger og frisktlinjer må det ikke settes beplantning som kan bli høyere enn 0,5 m over de kryssende veggers planum.



### 3. Rekkefølgebestemmelser

---

#### 3.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt BK1)

- a) Før det kan gis ferdigattest for boligene i BK1, må o\_FRI5 være opparbeidet.