

PLAN 984C

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VARHAUG SENTRUM.

Godkjent 31. oktober 1991

Mindre vesentlig reguleringsendring for eiendommen gnr. 42, bnr 152, 28.08.07, sak 17/07.

Mindre reguleringsendring for gangveg mellom Løehagen og Dysjalsvegen, 17.11.2009, sak 182/09

Reguleringsendring etter forenklet prosess, revisjon C. Delegert vedak 10.10.2022, Sak 22/1098

§ 1. AVGRENSNING

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen og bygningsutformingen være som angitt på planen og i disse reguleringsbestemmelsene.

§ 2. INNDELING

Planområdet er inndelt i:

A. Bygeområder

- Frittliggende eneboliger
- Erverv
- Offentlig
- Blandet erverv/ bolig

B. Trafikkområder

- Kjørveger og parkeringsplasser
- Jernbane
- Gang- og sykkelveger og fortau.

C. Friområder

- Lekeplass
- Park

D. Spesialområder

- Kommunaltekniske anlegg.

E. Fellesområder

- Felles privat avkjørsel

F. 3. BEBYGGELSESPLAN

Hvis en byggesøknad anses å ville binde eller vanskeliggjøre arealdisponeringen av naboeiendom, kvartal eller del av dette, skal det, før byggetillatelse kan gis, utarbeides bebyggelsesplan for kvartalet eller en naturlig avgrenset del av dette, som viser bebyggelse, adkomst, parkering og beplantninger.

§ 4. AVKJØRSLER

Bygningsrådet skal godkjenne alle avkjørsler.

Regulert gangveg mellom Løehagen og Dysjalsvegen, kan nyttes til kjøreadkomst for gnr. 54, bnr. 52 og parsell som deles fra denne.

§ 5. DISPENSASJON

Unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

§ 6. PRIVATE SERVITUTTER

Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt med privat servitutt å etablere forhold som står i strid med bestemmelsene.

§ 7. FRITTLIGGENDE ENEBOLIGER

A. Eksisterende bygninger skal i størrelse, form og materialvalg, danne mønster for eventuelle nybygg og ombygninger.

Bebyggelsen skal være frittliggende i maks. 1 etasje. Hvor terrengforholdene gjør det nødvendig, kan bygningsrådet kreve at det bygges kun i 1 etasje med underetasje. Nybygg utformes med saltak eller valmtak med takvinkel 25 - 40 grader.

Mindre bygninger som garasjer og boder kan, når hensyn til utsikt og lignende forhold tilsier det, utformes med flatt tak, pulttak eller med takvinkel mindre enn 25 grader.

Bebyggelsens grunnflate skal ikke overstige 35% av tomtas nettoareal. Garasje kommer i tillegg.

Garasje kan, når den ligger parallelt med vegen, plasseres i en avstand av 1 m fra vegkanten. Når garasjen ligger vinkelrett på vegen, skal avstanden være min. 5 m.

Ved nyetablering skal det på egen tomt være vist plass til garasje pluss oppstillingsplass for en bil.

B. Ved ombygging/ tilbygging i planens nordøstre hjørne må det i størst mulig grad nyttes støydempende/ støyisolerende materialer.

§ 7.1 KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE

Eiendommen gnr. 42, bnr. 152 kan utbygges med inntil 3 boliger i inntil 2 etasjer.

Bebyggelsens grunnflate skal ikke overstige 40 % av tomtas nettoareal, garasje/carport kommer i tillegg.

Mønehøgde skal ikke overstige 8 m.

§ 8. FORRETNING OG KONTOR

A. Området skal inneholde kontor, forretning, hotell, kafé, restaurant, bensinstasjon. Bygningsrådet kan tillate mindre innslag av bolig i øverste etasjer.

B. Maks tomteutnytting skal være 75% og bebyggelsen skal oppføres med maksimalt 3 etasjer.

Bygningene skal avsluttes med skrå takflate som saltak eller valmtak, med takvinkel 24 - 40 grader.

Oppbygg eller nedskjæringer i takflaten kan bare tillates av bygningsrådet når dette etter rådets skjønn gir en tilfredsstillende estetisk løsning, og ikke strider mot branntekniske krav.

C. Før endelig byggemelding, skal det sendes inn til teknisk etat et forprosjekt til foreløpig behandling.

Det omsøkte prosjekt skal vises i gateopprikk som omfatter bebyggelsen på naboeiendommene på begge sider.

D. Hver tomt skal ved nyetablering, tilbygging eller ombygging, ha et tilstrekkelig areal til av- og pålessing. Av- og pålessingsarealet kan eventuelt gjøres felles for flere eiendommer.

Såfremt av- og pålessing til en virksomhet med rimelighet kan anordnes direkte fra gate, fordi vedkommende vareslag er beskjedent i omfang og mengde, kan bygningsrådet frafalle kravet om areal til av- og pålessing.

E. Ved byggemelding skal det innenfor tomtegrensen vises tilstrekkelig antall parkeringsplasser til dekning av beregnet behov. Dersom parkeringsbehov ikke kan dekkes innenfor egen tomt, kan bygningsrådet tillate at behov dekkes gjennom et samarbeid med en eller flere naboer.

§ 9. BLANDET FORMÅL BOLIG/ERVERV

A. Området skal bebygges med konsentrert boligbebyggelse blandet med kontor og forretning med nødvendige lagerlokale.

I det nordøstlige kvartalet kan tillates oppført konsentrert boligbebyggelse uten innblanding av forretningsbebyggelse.

For den øvrige del av området skal det være forretninger i 1. etasje av bebyggelsen.

B. Før utbygging finner sted skal det utarbeides bebyggelsesplan. Innholdet i bebyggelsesplanen skal være i h.h.t. § 3. I tillegg skal blandingsforhold mellom bolig og erverv komme klart fram.

C. Maks. tillatt tomteutnyttelse skal være 75%. Tomteutnyttelsen er tillatt bruksareal i prosent av netto tomt. Bebyggelsen skal ha maks. 3 etasjers høyde.

D. Det skal avsettes plass til 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet og tilstrekkelig parkeringsarealer til ervervsfunksjonene.

E. Området nærmest jernbanelinjen må nyttes til parkeringsareal for bebyggelsen.

Døgn-ekvivalent støynivå må ikke overstige 55 dBA ved selve bebyggelsen. Ved søknad om byggetillatelse må det innsendes dokumentasjon for tiltak som sikrer dette.

§ 10. FRIOMRÅDER

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppføring av mindre kommunaltekniske anlegg, f.eks. trafokiosk og mindre bygninger for områdenes bruk som friområde.

§ 11. REKKEFØLGEKRAV

- A.** Regulert gangveg mellom Løehagen og Dysjalansvegen, må opparbeides i henhold til vedtaket i sak 182/09 før det gis brukstillatelse for nybygg på parsell delt fra gnr. 54, bnr. 52. Det må monteres sperrebøyer mot Dysjalandsvegen. Nåværende gangveg må fjernes/stenges.
- B.** Statens vegvesen skal gi teknisk godkjenning til alle tiltak som berører fv. 153, Dysjalandsvegen, før det gis brukstillatelse til nye bygg.