

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NÆRBØ SENTRUM ØST

Stadfestet 8. oktober 1980

Mindre reguleringsendring 02.12.05

Mindre reguleringsendring 24.10.06

Reguleringsendring etter forenklet prosess, revisjon C. Delegert vedtak 23.09.2022

Reguleringsendring etter forenklet prosess – sak 26/373: Høringsforslag AUGUST 2026

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Hvor bebyggelsen er inntegnet skal denne i hovedtrekkene oppføres som vist på planen.

§2

OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE

- a. Bolighus tillates oppført i inntil 1,5 etasje. Underetasje bør nyttes der hvor forholdene ligger til rette for det.
- b. Ved behandling av byggemeldinger skal bygningsrådet påse at nye bygninger passer inn blant den omkringliggende bebyggelse.
- c. Bygningsrådet kan for rekker eller grupper av hus gi retningslinjer for takvinkel og materialvalg.
- d. Husene skal fargesettes slik at store fargeavvik unngås.
- e. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- f. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virkesjenerende for den offentlige ferdsel.
- g. På gnr. 26 bnr. 33 kan bygningsrådet tillate håndverksmessig virksomhet dersom denne ikke skaper for mye trafikk, eller på annen måte er til sjenanse for boligområdet.
- h. På gnr. 26 bnr. 382 kan det på grunn av gravhaugen 51416 R13 ikke fradeles boligomteller foretas arbeider som skader gravhaugen.
- i. Tillatt bebygd areal (BYA) skal for frittliggende boligbebyggelse ikke overstige 40 % inkl. garasje og parkering.
- j. Tillatt bebygd areal (BYA) skal for offentlige bygninger ikke overstige 40 % inkl. garasje og parkering.

k. For gnr. 26 bnr. 1242 (felt BF) gjelder følgende:

Tomten skal bygges ut med to boenheter.
Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser.
Utenfor byggegrensene er det tillatt med mindre bygg og tiltak som frittliggende bod, støttemur, planering, gjerde, oppstillingsplass kjøretøy, ledninger i bakken o.l. Murer, gjerder/levegger og støyskjerming kan oppføres i tomtegrense med maksimal høyde 1,8 meter. Plassering av ovennevnte tiltak utenfor byggegrense forutsetter at de ikke kommer i konflikt med frisiktlinjer og vedlikehold av eksisterende VA-nett.
Bolighus tillates oppført i to etasjer. Maks byggehøyde for bebyggelsen er:

- Flatt tak: gesimshøyde 6,5m.
- Pulttak: høyeste gesimshøyde 7m, laveste gesimshøyde 6m.
- Saltak og øvrige taktyper: mønehøyde 8m og gesimshøyde 6m.

§3

OMRÅDER FOR INDUSTRI

- a. Bebyggelsen kan nyttes til industri- og håndverksvirksomhet, verksteder og lagerlokaler.
- b. Industriell virksomhet som etter bygningsrådets skjønn medfører særlige ulemper i form av støy, røyk, lukt, sjenerende trafikk eller lignende tillates ikke.
- c. Piper, ventilasjonskanaler og andre nødvendige takoppbygg skal samles og anordnes slik at de etter bygningsrådets skjønn ikke blir sjenerende for omgivelsene.
- d. Opplagsplasser og skjemmende tekniske innretninger skal søkes unngått og i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer, beplantning eller lignende etter bygningsrådets bestemmelser.
- e. Parkeringsplasser på egen tomt skal anlegges slik at behovet for den enkelte bedrift etter bygningsrådets skjønn blir dekket.
- f. Industriområdene tillates ikke bebygget med bygg høyere enn 2 etasjer. Utnyttingsgraden må ikke overstige 50 % BYA.

§4

OMRÅDER FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE

- a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- b. Ved behandling av byggemeldinger skal bygningsrådet påse at parkering kan ordnes på en forsvarlig måte.

§5

FRIOMRÅDER

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til området. Dessuten kan bygningsrådet tillate mindre byggverk for kommunaltekniske anlegg, f.eks. trafokiosk og pumpestasjon.

§6

OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIGE FORMÅL

Eksisterende bolighus på gnr. 26, bnr. 44 kan nyttes til bolig.

Tillatt bebygd areal (BYA) skal for eiendommer for allmennyttige formål ikke overstige 50 %.

§7

FELLESBESTEMMELSER

- a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og i samme byggefelt en enhetlig og harmonisk utførelse medhensyn til takvinkel og materiale.
- b. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Innenforviste frisiktsoner må det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.
- c. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§8

BESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSENDRING DAT. 02.12.05 FOR GNR. 22, BNR. 85,86 OG 87

- a. Tomt for frittliggende boligbebyggelse kan bebygges med BYA inntil 40% og med max.kotehøgde 38,0.
- b. Tomt for konsentrert boligbebyggelse kan bebygges med BYA inntil 45% og med max kote-høgde 39,0.