



**Planbestemmelser: REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN
SKILLEBEKK – PUTTEN – GJELLERÅSEN**

Plan-id 124

Planens navn: REGULERINGSPLAN FOR SKILLEBEKK – PUTTEN – GJELLERÅSEN

Reguleringsbestemmelser er vedtatt endret av kommunestyret: 15.6.2015

Plankart vedtatt: 26.8.1974 i K-sak 0192/74

Planbestemmelser endret 21.10.2014, revidert 19.5.2015.

NB: AREALPLANKARTET ER IKKE OPPDATERT ETTER ENDRING I PLANBESTEMMELSENE AV 21.10.2014.

Merk: Bestemmelsene gjelder ikke for del av plan-id 124D, «Bebyggelsesplan for Syd for Ospelia».

Generelt

§ 1.

Det regulerte området er i planen vist med svart, stiplet reguleringsgrense. Innenfor planavgrænsningen skal bebyggelsen plasseres innenfor de ulike avmerkete feltene (A-Ø).

Ved motstrid gjelder planbestemmelsene foran plankart når det gjelder angivelse av utnyttelsesgrad.

§ 2.

Planområdet er feltvis inndelt i følgende utbyggingsområder med formål:

Felt A-G, I, del av M, O-T: Boliger

Felt U, V, W: Allmennyttig formål

Felt Y og Z: Industri

Felt K og X: Lekeareal, fellesareal

Felt Ø: Friområde

Fellesbestemmelser

§ 3. Utomhusplan

Utomhusplan skal utarbeides i forbindelse med byggesøknad.

§ 4. Vann og avløp, vei.

Tiltak skal være i henhold til den til enhver tids gjeldende vei- og VA-norm.

§ 5. Støy

Boliger og annen støyømfintlig bebyggelse må ikke oppføres i områder der støybelastningen overskrider anbefalte verdier i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)» eller den til enhver tids gjeldende retningslinje. I områder der støynivået overskrider anbefalte verdier må det dokumenteres at det med støydempingstiltak kan oppnås lydnivå under grenseverdiene.

§ 6. Flom og stabilitet/geotekniske forhold

Det skal dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet i forhold til fare for skred og flom i henhold til gjeldende retningslinjer, før tillatelse til tiltak etter Plan- og bygningssloven kan gis.

§ 7. Parkering og garasje

Parkering frittliggende småhus:

For tomter med enebolig eller tomannsbolig tillates en garasje/ et uthus med størrelse inntil totalt 50 m², i tillegg kan det settes opp mindre bygninger (under 15 kvm) som ikke er godkjent for beboelse innenfor begrensninger gitt av PBL og tillatt BYA.

Det kreves 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Hver parkeringsplass beregnes til

18 m² på terreng. Tillegg for sekundærleilighet (1-2roms) er 1 parkeringsplass.

For tomter med flere enn to boenheter tillates det en garasje plass på 18 m² BYA per boenhet. Garasjer kan plasseres 2,0 meter fra formålsgrense mot vei når garasjen plasseres parallelt med vei, hvis dette ikke kommer i konflikt med frisktsoner. Slik plassering tillates ikke mot Holumskogen og Gamle Trondheimsvei hvor byggegrensene skal følges.

Parkering barnehage

Minimum 1,5 p-plasser/100 m² BRA. Maksimalt 2 p-plasser/100 m² BRA.

Parkering andre formål for bebyggelse og anlegg.

Max. 1 p-plass/100 m² BRA for kontor/ andre arbeidsplassintensive virksomheter.

Max. 2 p-plasser/100 m² BRA for detaljhandel.

§ 8. Overvanns- og avfallshåndtering

Overvannshåndtering skal prosjekteres og må skje på egen tomt. Overvann bør benyttes som en ressurs og som et positivt landskapselement og for å fremme biologisk mangfold. Det skal beregnes 20% klimapåslag eller benyttes en klimafaktor på 1,5 for overvann.

Avfallshåndtering skal skje i tilknytning til atkomst fra vei eller i felles miljøstasjon.

§ 9. Vedr. private servitutter

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Boligbebyggelse

§ 10. Frittliggende småhusbebyggelse

Frittliggende småhusbebyggelse er tillatt på eiendommer som allerede er benyttet til dette formålet. Det tillates oppført tilhørende garasje. Denne bestemmelsen gjelder også for annen eksisterende, frittliggende småhusbebyggelse som er oppført innenfor annet formål innenfor planen. Det tillates ikke rom tilhørende hoveddel i frittliggende garasje.

Minimum tomtareal for en enebolig er 500 m² netto tomt og for tomannsboliger 400 m² netto tomt pr. boenhet. Dette gjelder for beregning av areal i tilknytning til boligen og for deling av eiendom.

Bebygd areal (BYA):

Maksimal utnyttelsesgrad for enkelttomter settes til BYA=30 %. Det tillates ett småhus (enebolig, enebolig med sekundærleilighet, eller tomannsbolig) pr. tomt.

Minste uteoppholdsareal (MUA):

Enebolig: MUA \geq 200 m².

Tillegg for sekundærleilighet i enebolig (1-2-rom): MUA \geq 25 m²

Tomannsbolig: MUA \geq 150 m² pr. boenhet.

Uteoppholdsareal på terrasse og balkonger kan medregnes.

Høyder:

Maksimal tillatt mønehøyde er 9,0 meter og maksimal tillatt gesimshøyde er 7,0 meter. Høyeste tillatte gesimshøyde for pulttak er 7,5 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 11. Allmennyttig bebyggelse

a) Felt U, V og W er avsatt til allmennyttige formål.

b) I felt U, V og W skal utnyttelsesgraden ikke overstige BYA=50%.

§ 12. Friområder, park og lekeplasser.

Felt Ø er avsatt til park og felles lekeplasser.

§ 13. Industriområde, lager og servicebedrifter

a) Felt Y og Z reguleres til industriformål av blandet karakter. Innenfor området tillates oppført bebyggelse for industriell virksomhet (industri, lager, servicebedrifter av industriell karakter) og anlegg i tilknytning til denne.

b) Utnyttelsesgraden for hver industritomt skal ikke overskride BYA=70%.