

## Reguleringsbestemmelser

### §1 Innledning

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Plankart dat. 23.05.2013, sist revidert 19.02.2014

Planbestemmelser dat. 23.05.2013, sist revidert 09.01.2014

Kommunestyrets vedtak: 20.03.2014 sak 20/14

### §2 Arealformål i reguleringsplanen. PBL § 12-5.

#### 1. Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

Trafo/ El.anlegg

Lekeplass

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Gang og sykkelveg

Annen veggrunn – tekniske anlegg

#### 3. Grønnstruktur

Turdrag

Friområde

Hensynssoner. PBL §12-6

Sikringssone Frisikt i kombinasjon med formål Boligbebyggelse

### §3 Generelt

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense.

---

## §4. Fellesbestemmelser

- a. I forbindelse med byggemelding/søknad skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering. Kotehøyde på murkroner for bebyggelsen samt terrengkoter for utomhusanlegg skal være påført planen. Endelig høydeplassering i terreng i forhold til adkomstveg fastsettes ved igangsettingstillatelse.
- b. Kommunen kan i forbindelse med byggesøknad kreve at det utarbeides en situasjonsplan for flere tomter under ett der dette anses nødvendig for å oppnå best mulig tilpassning til terreng og naboforhold.
- c. Gjerder og forstøtningsmurer høyere en 1 meter må meldes til kommunen som skal godkjenne plassering og høyde.
- d. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

## §5 Bebyggelse og anlegg, område B1, B2, B3 og B4.

### Boligbebyggelse

Innenfor området skal bygninger plasseres innenfor de angitte byggegrenser, med hovedmøneretning hovedsaklig langs med terrenget. Bebyggelsen utformes som åpen bebyggelse, eneboliger med eventuell utleiedel i sokkel.

### Grad av utnytting

Bebyggelsen kan oppføres med et maksimalt bebygd areal (%BYA) på 25% av netto tomt.

### Byggehøyder

På de flate tomtene 1, 3, 5, 6, 7, 8 og 9 skal bebyggelsen oppføres med 1. etasje og kjeller innenfor disse høydebestemmelsene:

Maks gesimshøyde 4,0 m.

Maks mønehøyde 7,0 m.

På de skrånende tomtene 2 og 4 kan bebyggelse oppføres med 1. etasje og sokkeletasje (evt. sokkelleilighet) innenfor disse høydebestemmelsene:

Maks gesimshøyde 6,0 m.

Maks mønehøyde 9,0 m.

Alle høyder måles fra middel planert terreng. For hus med sokkel måles maksimal høyde fra middel av forsiden av sokkel

## Takvinkel og former

Bygningene skal oppføres med loftsetasje med maksimum takvinkel på 39 grader. Taket kan ha ensidig ark eller takopplett. Boder og garasje kan ha avvikende takvinkel fra hovedhusene, men må være tilpasset disse. Det tillates pulttak betinget at taket faller med terrenget. Maksimum tillatt gesimshøyde blir da lik maksimum mønehøyde.

## Garasjer

På hver tomt skal det være plass for 1 garasje/ overdekket bilplass. Garasje tillates oppført med inntil 50 m<sup>2</sup> brutto, med maks gesimshøyde 2,8 m og maks mønehøyde 4.5 m.

## Materialbruk og fargebruk

Bebyggelsen skal ha trekledning. Det gjelder også fronter på sokkelleiligheter. Fargebruken må ses i sammenheng for bebyggelsen i delfeltet.

## Avkjørsel

Hver tomt skal ha bare en avkjørsel fra adkomstveg. Den skal anlegges på vegside som vist ved pil på plankartet.

## Parkering

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boligenhet på egen tomt.

## Lekeplass

Lekeplass L1 er felles privat for delområdene B1, B2, B3 og B4. Området skal planeres og tilsås/oppgruses som en del av den kommunaltekniske opparbeidinga av feltet.

## Trafo/ El.anlegg

Området skal brukes til evt. trafo for strømforsyningen

### §6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, gang og sykkelveg.

Mæresmovegen med tilliggende GS veg og annen veggrunn er offentlig veg.

Veg FA2 er felles privat veg for delfeltene B1, B2, B3 og B4.

Veg FA3 er felles privat veg for delfeltene B2 og B3.

Veger skal opparbeides i samsvar med normalprofiler vist i plankartet.  
Skrån timer skal tilsås.

### §7. Grønnstruktur

Turdrag T1 og T2 i plankartet er felles privat for eiendommene innenfor planavgrensingen, og skal grovplaneres og gruses opp som en del av den kommunaltekniske opparbeidinga av feltet.

Friområde FR1 er felles privat for alle delområdene i Arnstadåsen boligfelt. I friområde tillates opparbeidet enkle turstier.

### §8 Hensynssoner

Sikringssone Frisikt i kombinasjon med formål Boligbebyggelse

Innenfor området skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over kjørebane n.

### §9 Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

Turdrag T1 og T2 og lekeplass L1 vist i planområdet skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger gis.

Gang- og sykkelveg skal etableres og ferdigstilles samtidig med det øvrige vegsystemet.