



Reguleringsplan for Gommerudveien m.fl.

Reguleringsbestemmelser

reguleringsplaner

PlanID: 2024015

Saksnummer: 24/21107

Dokument: 7319227

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for:

- Ivaretagelse av områdets stedsspesifikke kvaliteter og verdier knyttet til eksisterende hage- og bebyggelsesstruktur, byggeskikk, kulturmiljø, landskap, siktlinjer og åpenhet langs vei.
- Ny bebyggelse i området etter tilpassede bebyggelsesprinsipper med utgangspunkt i de stedsspesifikke kvalitetene.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Bevaring av store trær

- § 2.1 Store trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over bakkenivå skal bevares. Topping av trærne tillates ikke. Inngrep eller beskjæring som gir trærne dårligere vekstvilkår tillates ikke. Bestemmelsen gjelder uavhengig av søknadsplikt.
- § 2.2 Ved terrengarbeid og byggearbeid skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over bakkenivå, inkludert røtter og trekroner, sikres og følges opp av arborist/fagkyndig. Bestemmelsen gjelder uavhengig av søknadsplikt.
- § 2.3 Ved søknad om tiltak som berører trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over bakkenivå, skal det fremlegges dokumentasjon i form av marksikringsplan.

Overvann og flomveier

- § 2.4 Ved oppføring/utførelse av tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 1-6 og 20-1, skal overvann fordrøyes og infiltreres lokalt på egen eiendom. Overvannet skal fanges opp og infiltreres ved bruk av åpne overvannsløsninger som regnbed, trær og grønne grøfter, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og/eller bruk av vegetasjon. Valgte løsninger skal begrunnes.
- § 2.5 Flomveier skal hensyntas.

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse, felt B1, B1A, B2, B3, B3A, B4, B5 og B6

Nye eiendommer

- § 3.1 Det tillates ikke deling av tomter innenfor planområdet med unntak av der det fremgår av plankartet. Nye eiendommer er vist som egne felt B1A, B3A og B6. Delelinje skal følge

regulert tomtegrense. Deling forutsetter at gjenværende og ny eiendom overholder øvrige krav i planen.

Byggegrenser

§ 3.2 Tiltak skal plasseres innenfor de angitte byggegrensene på plankartet. Med tiltak menes her tiltak etter pbl. §§ 1-6 og 20-1, herunder tiltak som mindre frittliggende bygninger, plattinger, gjerder, støttemurer eller terrengendringer med videre, samt midlertidige tiltak. Følgende tiltak kan tillates utenfor byggegrensen, gitt at tiltaket er i tråd med øvrige bestemmelser og plankart:

- Gjenoppføring av bolig innenfor eksisterende fotavtrykk som følge av brann eller annen naturskade
- Fasadeendringer på eksisterende bebyggelse, herunder utvendig etterisolering av boligbygg inntil 30 cm inkludert panel ut fra eksisterende fasade
- Rivning av eksisterende byggverk som ikke er regulert til bevaring, samt reetablering av terreng etter rivning
- Garasjer og snuplass for felt B1 og B2
- Én biloppstillingsplass på terreng for felt B6
- Terrasse og levegg forbundet med bygning for felt B6
- Etablering av nye avkjørsler der disse er vist i plankartet
- Støttemurer og terrengendringer i forbindelse med nye avkjørsler
- Gjerder og søppelskur innenfor arealer regulert til bebyggelse og anlegg
- Nettstasjoner

Parkering, avkjørsler og snuplass

§ 3.3 For ene- og tomannsboliger i felt B1, B1A, B2, B3, B3A, B4 og B5 kreves to biloppstillingsplasser per boenhet. For eneboliger i felt B6 kreves én biloppstillingsplass.

§ 3.4 For sekundærleilighet kreves én biloppstillingsplass

§ 3.5 Det tillates kun nye avkjørsler der disse er markert med symbol i plankartet. Følgende unntak gjelder:

- For felt B6 som grenser til felt f_V1 tillates det én ny adkomst per eiendom fra f_V1.
- For felt B6 som grenser til f_V2 tillates det én ny adkomst per eiendom fra f_V2.

§ 3.6 Snuplass, parkeringsplass og avkjørsler skal opparbeides med permeable flater.

Tiltak og bevaring av store trær, vegetasjon og terreng

§ 3.7 Nye tiltak skal plasseres slik at de ikke berører store trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over bakkenivå. Det tillates ikke byggegrop innenfor trees rotsone. Bestemmelsen gjelder tiltak nevnt i pbl. § 1-6 og § 20-1, uavhengig av søknadsplikt, og uavhengig av eiendomsgrenser.

§ 3.8 Der det ikke er mulig å oppnå tillatt bebyggt areal (BYA) for boligformål ved tilpasning gjennom utforming eller plassering, kan kommunen etter søknad gi tillatelse til felling av store trær innenfor byggegropen. Unntaket gjelder kun for eneboliger og tomannsboliger, ikke garasjer og annen bebyggelse. Redegjørelse skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse. I redegjørelsen skal det dokumenteres at ulike alternativer er vurdert og at det ikke felles flere trær enn det antall som er nødvendig for å oppnå tillatt BYA.

Terrengendringer og støttemurer

§ 3.9 Det tillates ikke terrengendringer utover +/- 1 meter fra eksisterende terreng.

§ 3.10 Støttemurer skal ikke være høyere enn 1 meter.

Støyskjerm, levegg, gjerder og andre mindre tiltak langs vei

§ 3.11 Det tillates ikke støyskjermer.

- § 3.12 Levegger tillates kun forbundet med bygning. Slike levegger kan ha en maksimal høyde på 1,8 meter og en lengde på inntil 5 meter.
- § 3.13 Det tillates gjerder med maksimal høyde på 1 meter, plassering i nabogrensen og/eller inntil 0,5 meter fra regulert veiformål. Gjerder skal ha en åpen og lett konstruksjon, for eksempel flettverksgjerder eller stakittgjerder.
- § 3.14 Det tillates søppelskur med maks høyde inntil 2 meter og inntil 5m² BRA. Søppelskur må plasseres minimum 2 meter fra regulert veikant.

Takvinkel, takterrasser og tiltak på tak

- § 3.15 Bebyggelse skal ha saltak, pulttak eller valmtak. Takvinkel skal være minimum 20 graders helning. Bebyggelse skal ha møneretning som vist på plankartet der dette er vist.
- § 3.16 Takterrasser tillates ikke på, i, eller i forlengelse av boligens hovedtak, definert som boligens største sammenhengende takflate, og/eller på, i, eller i forlengelse av øverste tak.
- § 3.17 Takterrasser tillates ikke på mindre frittliggende bygninger, som f.eks. garasjer, unntatt der bygningen ligger helt eller delvis under terreng og utearealene blir en naturlig del av uteområdet.
- § 3.18 Takopplett eller takarker kan tillates der disse er tilpasset boligens arkitektur i dimensjonering, materialbruk og detaljering. Bredde på takopplett eller takarker kan ikke overstige 1/3 av takflatens totale lengde.

Frittliggende småhusbebyggelse, felt B1, B1A, B3, B3A og B4

- § 4.1 Innenfor formål frittliggende småhusbebyggelse tillates maksimalt én enebolig per eiendom. Det kan alternativt tillates én tomannsbolig der eiendommens boligformål er større enn 1400 m².
- § 4.2 Det kan tillates en sekundærleilighet på maksimalt 55m² per enebolig. Sekundærleilighet er ikke tillatt i tomannsbolig.
- § 4.3 Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 20 %.
- § 4.4 Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 og 7 meter, målt fra eksisterende terreng langs den enkelte fasade.
- § 4.5 I felt B1 kan garasjer på inntil 36 m² BRA tillates plassert utenfor byggegrense mot vei, med minimum 2 meters avstand fra regulert veiformål. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 4 og 3 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- § 4.6 For felt B3 og B3A skal boligbebyggelse videreføre opprinnelig bebyggelsesstruktur, og plasseres skråstilt på vei med møneretning øst-vest.

Uteoppholdsareal

- § 4.7 Ene- og tomannsboliger skal ha minimum 300 m² uteoppholdsareal (MUA) per boenhet. Minimum 240 m² uteoppholdsareal skal ligge på terreng. Minimum 150 m² av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- § 4.8 For sekundærleilighet skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- § 4.9 Areal med helning brattere enn 1:3 medregnes ikke i minste uteoppholdsareal.
- § 4.10 Arealer med støynivå over L_{den} 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal.

Frittliggende småhusbebyggelse, felt B2

- § 5.1 Innenfor formål frittliggende småhusbebyggelse tillates maksimalt én enebolig eller én tomannsbolig per eiendom.
- § 5.2 Det kan tillates en sekundærleilighet på maksimalt 55m² per enebolig. Sekundærleilighet er ikke tillatt i tomannsbolig.

- § 5.3 Grad av utnytting, skal ikke overstige %-BYA = 20 %, for den del av eiendommen som ligger innenfor felt B2.
- § 5.4 Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 og 7 meter, målt fra eksisterende terreng langs den enkelte fasade.
- § 5.5 I felt B2 kan garasjer på inntil 36 m² BRA tillates plassert utenfor byggegrense mot vei, med minimum 2 meters avstand fra regulert veiformål. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 4 og 3 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Uteoppholdsareal

- § 5.6 Eneboliger skal ha minimum 300 m² uteoppholdsareal (MUA). Minimum 240 m² uteoppholdsareal skal ligge på terreng. Minimum 150 m² av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- § 5.7 Tomannsbolig skal ha minimum 250m² uteoppholdsareal (MUA) per boenhet. Minimum 200 m² uteoppholdsareal per boenhet skal ligge på terreng. Minimum 150 m² av uteoppholdsarealet per boenhet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- § 5.8 For sekundærleilighet skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- § 5.9 Areal med helning brattere enn 1:3 medregnes ikke i minste uteoppholdsareal.
- § 5.10 Arealer med støynivå over L_{den} 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal.

Frittliggende småhusbebyggelse, felt B5

- § 6.1 Feltet er fullt utbygget. Det tillates ikke ytterligere bebyggelse. Det tillates ikke etablering av nye boenheter. Det tillates ikke påbygg, takark eller takoppløft.
- § 6.2 Ved gjenoppføring av byggverk skal ny bebyggelse ha samme plassering, bebygd areal, høyder, takvinkel, utforming og detaljering som opprinnelig bebyggelse.
- § 6.3 Ved fasadeendringer/repasasjon/vedlikehold skal følgende videreføres:
- Hvitmalte hjørnekasser, vindskier og vindusomramming
 - Smårutete vinduer
 - Asymmetrisk takform for boligene som har dette
 - Pulttak for carport/garasje som er forbundet med bolig

Frittliggende småhusbebyggelse, felt B6

- § 7.1 Det tillates maksimalt én enebolig per eiendom.
- § 7.2 Det tillates ikke sekundærleilighet.
- § 7.3 Grad av utnytting skal ikke overstige 100 m² BYA.
- § 7.4 Det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen. Denne skal ikke overbygges.
- § 7.5 Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 6 og 4 meter, målt fra eksisterende terreng langs den enkelte fasade. Der det etableres takopplett/takark er maksimalt tillatt gesimshøyde 5,5 meter for denne bygningsdelen.
- § 7.6 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel minimum 30 graders helning. Møneretning skal være som vist på plankartet
- § 7.7 Terrasser/platting på inntil 20m² og høyde inntil 0,5 meter over terreng tillates utenfor regulert byggegrense.

Uteoppholdsareal

- § 7.8 Eneboliger skal ha minimum 300 m² uteoppholdsareal (MUA). Minimum 240 m² uteoppholdsareal skal ligge på terreng. Minimum 150 m² av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

§ 7.9 Areal med helning brattere enn 1:3 medregnes ikke i minste uteoppholdsareal.

§ 7.10 Arealer med støynivå over L_{den} 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Veg, felt o_V, f_V1, f_V2 og f_V3

§ 8.1 For felt f_V1, f_V2 og f_V3 skal atkomstvei være felles for tilstøtende eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresone (pbl. § 11-8 a)

Andre sikringssoner, H_190

§ 9.1 Det tillates ikke tiltak etter pbl. §§ 1-6 og 20-1, herunder tiltak som mindre frittliggende bygninger, plattinger, gjerder, støttmurer eller terrengendringer med videre, samt midlertidige tiltak.

§ 9.2 Det tillates ikke sprengning, pigging og boring i grunnen.

Særlige hensyn til landbruks, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

Hensyn landskap, felt H_550

§ 10.1 Terreng og vegetasjon skal opprettholdes. Det tillates normal skjøtsel, vedlikehold og erstatning av vegetasjon.

Bevaring naturmiljø, felt H_560

§ 11.1 Eksisterende naturtyper skal bevares. Det er kun tillat med skjøtsel som opprettholder og styrker naturmangfoldet.

§ 11.2 Der det skal bygges nær hensynssonen skal naturverdier sikres med fysisk beskyttelse i bygge- og anleggsfasen.