

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERING FOR SELFORSVEIEN 46**

Plan datert: 09.10.2015
Sist revidert:

Bestemmelser datert: 09.10.2015
Sist revidert:

**§ 1
GENERELT**

Områdets begrensning Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Reguleringsformål. Følgende reguleringsformål inngår:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse - BBB
blokkbebyggelse

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg o_SKV
Gang-/sykkelveg o_SGS

**§ 2
FELLESBESTEMMELSER**

GEOTEKNISK VURDERING Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geoteknisk vurdering for de aktuelle tiltak.

SITUASJONSPLAN Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser

- bebyggelsens plassering
- parkering, gang- og kjøremønster
- forming av terrenget (høydeangivelser) og eventuelle forstøtningsmurer
- innsådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus
- areal for uteopphold/lek
- areal for snølagring
- avfallshåndtering, plassering av søppeldunker/containere

Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen.

§ 3 EIERFORM

EIERFORM Kjøreveg og gang-/sykkelveg o_SKV og o_SGS har offentlig eierform. Boligformål har annen eierform (privat).

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

BYGGE-HØYDE Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote 27,5.

TILLATT UTNYTTELSE Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 % av regulert byggeformål. Det tillates inntil 15 boenheter innenfor området.

BYGGE-GRENSE Eksisterende bebyggelse i formåls-/eiendomsgrense mot øst tillates gjenoppbygget basert på eksisterende kjeller. Dersom bygget skal rives og bygges helt nytt gjelder vanlige avstandskrav fra eiendomsgrense.

ESTETIKK I byggesøknad skal det redegjøres for hvordan bebyggelsen får en estetisk tilfredsstillende form, farge og materialbehandling som harmonerer med omkringliggende boligbebyggelse.

FJERNVARME Bebyggelsen har tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg.

UTEOPPHOLD MUA skal tilsvare minst 20 % av boligenes bruksareal og skal tilfredsstilles ved en kombinasjon av privat og felles uteoppholdsareal. Det skal være minimum 200 m² sammenhengende felles uteoppholdsareal på bakkeplan.

Areal avsatt til lek og rekreasjon skal ha en hensiktsmessig lokalisering og utforming for ulik bruk for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsdyktighet.

Det skal etableres et fysisk skille (gjerde, beplantning, hekk, eller annet) mot gang-/sykkelveg og veger. Alt ubebygd areal skal opparbeides.

GARASJER/BILOPP-STILLING For hver boenhet skal det være minst 1 biloppstillingsplass i garasje. Garasje skal være integrert i boligbygg. Det skal opparbeides 1 gjesteparkeringsplass pr. 5 boenheter. Minst 10 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede. Gjesteparkering kan etableres på bakkeplan.

AVFALLS-ROM Avfallsrom skal være integrert i bygningsmassen. Det tillates ikke plassert søppeldunker/containere utendørs.

STØY Alle boenheter skal ha et støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk. Innendørs støynivå skal tilfredsstillende krav i teknisk forskrift sammen med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av samme forskrift.

- AVKJØRSEL** Avkjørsler skal krysse tomtegrensa i samme høyde som veikanten har der avkjørselen starter. Regulerte avkjørsler er vist med pilsymbol på plankart. Mindre avvik fra vist plassering kan tillates.
- NETTSTASJON** Bebyggelse til opphold for mennesker skal ikke oppføres nærmere enn 10 m fra nettstasjon med mindre det utføres skjermingstiltak. Magnetiske felt fra eksisterende nettstasjon må være i henhold til anbefalte grenseverdier i rom for varig opphold.
- Hensyn til fare for brann- og røykspredning ved en eventuell uønsket hendelse i eksisterende nettstasjon må ivaretas ved utforming av fasade.
- Ved bygging nært nedgravd høyspentkabel må denne flyttes i henhold til krav fra eier av kabel.
- REKKEFØLGE** Før det kan gis ferdigattest til boliger skal uteoppholdsarealer, parkeringsplasser, fysisk skille mot vei, gang- og kjøresoner opparbeides og tilrettelegges.

§ 5 HENSYNSSONE

- SIKRINGS-
SONE
FRISIKT (H140)** I frisktsonen tillates ikke beplantning (busker) eller andre sikthindre som har høyde på mer enn 0,5 m over bakken.