

# Planbestemmelser

## 359-6 MELSTOKKE, ENDRING

### Vedr. Gesimshøyde og fjerne gangsti mellom lek og off. friområde

**Arkivsak:** 99/03355  
**Arkivkode:** L12  
**Sakstittel:** REGULERINGSPLAN FOR MELSTOKKE – ENDRING – vedr. Gesimshøyde og fjerne gangsti mellom lek og off. friområde – 61/130 mfl.

#### Plan 359-6 – forslag til endringer i rødt

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

Området reguleres for følgende formål:

#### I. Byggeområder:

A. Boliger (PBL 1985 og PBL 2008)

B. Offentlige bygninger

C. Lekeklass (PBL 2008)

#### II. Trafikkområder

#### III. Friområder

#### IV. Spesialområder

Naturvernområde

Område for trafokiosk

#### V. Fellesområder

Felles båtøpptrekk/naustområde

Felles avkjørsel

#### VI . Andre bestemmelser

Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge

## I. Byggeområder

### A. Boliger (PBL 1985 og PBL 2008)

- Prgf. 1 I boligområde skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- Prgf. 2 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25% av tomtas nettoareal. I felt A og B1 kan tillatt bebygd areal (BYA) ikke overstige 30%. Garasje på inntil 35 m<sup>2</sup> regnes ikke med i utnyttelsesgrad.
- Prgf. 3 Det skal på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Der boligene bygges ut samlet med felles parkeringsplass kan kommunen godkjenne en parkeringsdekning på ned til 1,5 p-plasser pr. boenhet.
- Prgf. 4 Mønehøyden skal ikke overstige 8,0 m. Høyden måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.
- Prgf. 5 I felt B1 skal mønehøyde ikke overstige 8,0 m, gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 m og ikke mer enn 2 etasjer. Høyden måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.
- Prgf. 6 Garasjer med bodareal kan oppføres i inntil 50 m<sup>2</sup>. Garasje tillates oppført med mønehøyde inntil 6 m og gesimshøyde inntil 5 m. Det tillates ikke oppført garasjer med ark eller karnapper. Garasje kan plasseres inntil 1 m fra og parallelt med regulert vegside. **Garasjer og uthus kan ikke inneholde rom for varig opphold.**
- Prgf. 7 De regulerte nærlekeplasser og kvartalslekeplasser skal være ferdig opparbeidet når bebyggelse tas i bruk.
- Prgf. 8 Gjerder og forstøtningsmurer må ikke være høyere enn 0,8 m.

### B. Offentlige bygninger

- Prgf. 9 I området tillates oppført bebyggelse for skole med tilhørende anlegg.
- Prgf. 10 Kommunen skal ved behandling av byggemelding, spesielt vurdere hensynet til omgivelsene ved plassering av bygg på tomte, høydefastsetting og takutforming.
- Prgf. 11 Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 10 m.
- Prgf. 12 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 35% av tomtas nettoareal.
- Prgf. 13 Kommunen kan i det enkelte tilfelle stille krav til parkeringsdekning.

### C. Lekeplass (PBL 2008)

- Prgf. 14 Arealet skal brukes til lek, rekreasjon og sport. Det tillates ikke satt opp stengsel som på noen måte hindrer bruken av og tilgjengeligheten til området.

## II. Trafikkområder

- Prgf. 15 Det kan anlegges fartsreducerende tiltak i boligvegen. Behovet for slike tiltak skal vurderes spesielt ved utarbeiding av planer for de tekniske anlegg i området.

Prgf. 16 I område mellom frisiktlinje og vegformål skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

### ***III. Friområder***

Prgf. 17 Friområder skal nyttes til sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for området bruk som friområde kan oppføres. Nødvendige bygninger for området infrastruktur kan oppføres i friområde dersom det etter kommunens skjønn ikke er til hinder for området bruk som friområde.

### ***IV. Spesialområde***

#### **Naturvernområde/landskapsvern**

Prgf. 18 I område skal terreng og vegetasjon vernes og det kan ikke settes i verk tiltak som eller etableres anlegg som endrer landskapets art eller karakter. Skjøtsel av vegetasjon skal skje i samråd med kommunens fagkyndige personell.

#### **Område for trafo**

Prgf. 19 I området kan oppføres trafokiosk. Kiosken kan oppføres inntil 1 meter fra regulert vegkant.

### ***V. Fellesarealer***

Prgf. 20 I område for felles båtopptrekk/naust kan det etableres anlegg for ilandsetting av båter og naust. Før det iverksettes tiltak i området skal det utarbeides en samlet plan for hele området som skal godkjennes av kommunen. Høyde på naust fastsettes av kommunen etter en konkret vurdering av forholdene på stedet. Tiltak i sjøen skal forelegges havnemyndighetene for godkjenning før eventuelle arbeider blir igangsatt.

Prgf. 21 Område for felles adkomst skal nyttes til adkomst for de tilgrensende eiendommer.

### ***VI. Andre bestemmelser***

Prgf. 22 Utbedringen av krysset mellom Bråtavegen og RV511 og utvidelsen av Bråtavegen, skal gjennomføres samtidig med etableringen av krysset mellom veg A og RV511.

Prgf. 23 Fradeling av tomter skal skje etter plan godkjent av kommunen.

Prgf. 24 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

### ***VII. Fellesbestemmelser***

Prgf. 25 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Prgf. 26 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.