

Planbestemmelser

217 SEVLAND

Arkivsak: 99/01905
Arkivkode: L12
Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR SEVLAND

Stadfestet, 30.05.1979.
Endret HTS 27.10.05
Endret HTS 24.06.10 - Plan nr. 217.10

Plan 217-13 Endring fra offentlig til privat veg – Høringsutkast 01.07.2022.
Forslag til endringer er vist med rød skrift.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor det regulerte område skal arealbruken være som planen viser.

I. BYGGEOMRÅDER

A. Områder for boligbebyggelse.

- § 2. Bortsett fra garasjer for bebyggelsen tillates bare boligbebyggelse oppført.
- § 3. Bebyggelsen skal bestå av frittliggende eneboliger.
- § 4. Bebyggelsen skal være på 1. etg. Bygningsrådet kan for grupper av hus vedta annet etasjeantall. Hvor terrenget ligger tilrette for det kan bygningsrådet tillate sokkeletasjen innredet til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenen.
- § 5. Tomt tillates bare utskilt i henhold til tomteinndelingsplan godkjen av bygningsrådet.
- § 6. Planen skal vise lekeplass for småbarn på ikke under 200 m² pr. kvartal eller husgruppe etter bygningsrådets bestemmelser.
- § 7. Bygningsrådet kan kreve godkjent bebyggelsesplan for kvartalet før byggeommelding behandles. Planen skal i prinsippet følges ved utbyggingen.

- § 8. Utnyttelsesgraden for frittliggende eneboliger skal ikke overskride $u=0,15$ beregnet på brutto tomteareal. Bebygget areal må likevel ikke overskride 17,5 % av tomtens nettoareal. Garasje på inntil 25 m² regnes ikke med i utnyttelsesgraden.
- § 9. Ved byggemelding skal garasje vises på situasjonsplanen selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med bolighuset. Snuplass på egen grunn skal likeledes vises på situasjonsplanen. I tillegg skal det vises oppstillingsplass for en halv gjestebil pr. boligenhet.
- § 10. Garasje for enkelt bil kan oppføres i nebogrensen uten brannmur innen rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
- § 11. Hvor annet ikke er vist ved byggegrenser skal bebyggelsen (inkludert garasje) være minst 5 m tilbaketrukket fra regulert gjerdelinje.
- § 12. Gesimshøyden skal for 1 etg. hus ikke være mer enn 3,5 m over tilstøtende terrengs høyeste punkt. Bebyggelsen skal være forsynt med sadeltak med ikke under 23 grader og ikke over 35 grader takvinkel. Bygningsrådet kan for grupper av hus fastlegge annen takform.

B. Områder for boligbebyggelse med $BYA=0,35$.

- § 13 Innenfor disse områder tillates oppført småhusbebyggelse, kjedehus, rekkehus eller flermannsboliger med tillatt bebygd areal (BYA) som ikke overstiger 35 % av arealets nettoareal. Videre skal arealutnyttelsen være min. 2,5 boenheter pr. da.
- § 14 Kommunen skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming. Bebyggelsen skal tilpasses terreng og landskap i best mulig grad.
- § 15 Gesimshøyden for boliger skal ikke overstige 6,0 m målt fra tiliggende terrengs laveste punkt. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40 grader. Mønehøyde ikke over 8,5 m. Innenfor felt IV-a kan flatt tak eller pulttak med takvinkel 0-15 grader tilates. Byggehøyde i felt IV-a skal ikke overstige 8,5 m.

§ 16 Det skal opparbeides parkeringsplass for 1,5 bil pr. boenhet fortrinnsvis bygd i fellesanlegg.

§ 17 Felles lekeplass skal være opparbeidd før bebyggelsen taes i bruk.

C. Områder for forretningsbebyggelse.

§ 18. I områdene kan oppføres bebyggelse for virksomheter som forretninger og kontorer. Hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke vil sjenere naboene, kan dessuten tillates mindre håndverksbedrifter og lager. Det prinsipale er nærbutikker, og tilstrekkelig areal må holdes disponibelt hvis det bygges for andre formål først. Leiligheter kan innredes, dog ikke i 1. etg.

§ 19. Bebyggelsen kan utføres sammenhengende eller åpen i henhold til bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Den må ikke dekke mer en 20 % av nettotomten. Det kan bygges i inntil 2 etasjer.

§ 20. Det skal anordnes bilhenstillingsplass for 1 bil pr. 50 m² gulvflate i forretning og kontor, 1 bil pr. 100 m² for håndverksbedrift og lager og 1 bil pr. bolig.

§ 21. Ved byggemelding skal vises 1 laste- og losseplass pr. selvstendig forretning. All manøvrering og lasting og lossing skal foregå utenfor gategrunn.

D. Områder for almennyttig formål.

§ 22. a) I område II kan oppføres daginstitusjon
b) Område VI er avsatt til bedehus
c) Område XI er prinsipalt beregnet på bedehus, men annet forsamlingslokale kan også påregnes godkjent.

§ 23. a) Bebyggelsen skal være 1. etg., men i områdene VI og XI kan innredes en enkelt leilighet i en overetasje eller underetasje.
b) Bebyggelsen må ikke dekke mer enn 20 % av eiendommens nettoareal.

§ 24. I områdene VI og XI skal settes av 1. bilhenstilling pr. 5 sitteplass. Dessuten skal det i alle 3 områder anordnes rikelig snu- og manøvreringsplass utenfor gategrunn.

II. FRIOMRÅDER.

§ 25. I friområdene tillates ikke bebyggelse. Hvor det kan innpasses uten å sjenere kan dog bygningsrådet tillate oppførelse av trasfokiosker.

III. FELLESOMRÅDER.

Felles parkering

§ 26. Felles parkeringsplass skal være felles for boligene på gnr. 12/478 og gnr. 12/472 med adkomst fra øst.

§ 27. Det tillates oppføring av fellesgarasjer/carporter innenfor området etter en samlet plan.

IV. FELLESBESTEMMELSER.

§ 28. Det tillates ikke private avkjørslar direkte til riksvei eller fylkesvei. Det samme gjelder andre veier som etter bygningsrådets skjønn kan få en slik trafikkbelastning at fare vil kunne oppstå.

§ 29. I veikryss skal byggegrensene brykkes minst 25/25 m målt i de kryssende gaters midtlinjer. I kryss med riks- og fylkesvei følges vegvesenets vegnormaler. I de viste frisiktstrekantar skal det være uhindret sikt ned til 50 cm over de kryssende veiers plaum.

§ 30. Innhegninger skal i samme veiflukt være av ens materiale og ha samme høyde. Gjerde skal ikke være høyere enn 0,8 m over veiplanum i skjæring og på fylling kan bygningsrådet fastsette annen høyde. Gjerders utførelse, høyde og farve skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 31. Forstøtningsmur langs vei tillates ikke. Hvor særlige grunner foreligger kan bygningsrådet godkjenne forstøtningsmurer, og kan da sette krav til høyde, utforming og utførelse av disse.

§ 32. Skjæringer over 1,8 m bør unngås.

§ 33. Eksisterende vegetasjon skal skånes.

- § 34. Bygningsrådet kan fastsette utvendig materiale og taktekningsmateriale og kan kreve at grupper av hus skal farvesettes etter en samlet plan.
- § 35. Terrengnivå må ikke forandres med mer enn 1,0 m uten bygningsrådets tillatelse. Som slike forandringer regnes nedskjæringer, terrasseringer, forstøtningsmurer, fyllinger m.v. I spesielt vakkert eller karakteristisk terreng kan bygningsrådet kreve utarbeidet en plan over beplantning og som viser hvordan terrenget kan bevares.
- § 36. Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak for disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen.
- § 37. Tomter som kommer i konflikt med høgspenlinjen, kan ikke bebygges før linjen legges i kabel eller flyttes.
- § 38. Utbygging kan ikke tillates før godkjent utslippsløsning foreligger. Utlippet skal godkjennes av kommunen.

V. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR **(Pbl. 2008 § 12-5 nr. 2)**

A. Kjøreveg

- § 39. Kjøreveger med tilhørende anlegg skal opparbeides iht. kommunens norm. F_KV2 skal opparbeides med minimum asfaltert vegbredde 3,5 m.