



## REGULERINGSPLAN - FJELLKVANNVEIEN 2, GRØDEM

planID 2007005

Vedtatt i Kommunestyret 18.06.2009, sak 53/09

### REGULERINGSBESTEMMELSER.

Utarbeidet i samarbeid med KAP – Kontor for Arkitektur og Plan

Sist revidert:

11.12.2007  
27.08.2008  
10.09.2008 (Innstilling til 2. gangsbehandling)  
11.02.2009 (HNK-sak 42/08)  
25.05.2009 (Innstilling til ny 2. gangsbehandling)  
06.07.2009 (KST-sak 53/09)  
10.04.2019 høringsutkast endring  
12.07.2019 forslag til endring, vedtatt 5.9.2019

#### § 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av småhusbebyggelse samt felles lekeareal og gårdsplass.

#### § 2 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

- 2.1 Søknad om byggetillatelse skal inneholde fasadetegninger og snitt som viser plassering i terreng, med høydeangivelser.
- 2.2 På situasjonsplan i mål 1:500 skal det redegjøres for opparbeidelse av uteområder, atkomst, parkering.
- 2.3 Universell utforming skal legges til grunn ved opparbeidelse iht. ny plan- og bygningslov.

#### § 3 REKKEFØLGEKRAV

- 3.1 Felles gårdsplass, felles avfall og felles lekeareal, inkl. tursti langs østreeiendoms-grense, skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for B1 og B2 kan gis.
- 3.2 Det skal foretas en støyvurdering av trafikkstøy fra Fjellheimveien. Eventuelle støyskjermingstiltak som følge av denne, skal være etablert før midlertidig brukstillatelse kan gis.
- 3.3 Gjerde langs sørsiden av lekeplass skal være montert før midlertidig brukstillatelse kan gis for delfelt B2.

## § 4 BYGGEOMRÅDER

### 4.1 B1

Innenfor B1 er samlet tillatt tomteutnyttelse inntil 30 %-BYA bebygd areal for vertikaldelte boliger eksklusive garasje/carport og parkering. Det skal være 2,5 biloppstillingsplasser pr bolig.

Det kan oppføres 5 stk. kjedehus eller vertikaldelte boliger. Maks mønehøyde 7m og maks gesimshøyde 5 m ved saltak. Maks gesimshøyde 6 m ved pulttak eller flatt tak. Høydene er målt fra planert terreng.

### 4.2 B2

Innenfor B2 er tillatt tomteutnyttelse inntil 48 %-BYA inklusive garasje/carport og parkering. Det skal være 2 biloppstillingsplasser per bolig.

Det skal oppføres 4 BE som vertikaldelte boliger, kjedehus eller eneboliger. Maks mønehøyde 7m og maks gesimshøyde 5 m ved saltak. Maks gesimshøyde 6 m ved pulttak eller flatt tak. Høydene måles fra topp gulv første etasje. Kotehøyde for topp gulv 1. etasje er påført plankart. Denne kan justeres inntil +/- 0,5 m. Byggets endelige høyde skal fastsettes senest ved rammesøknad og vises i nabovarsel.

4.3 Det tillates underetasje ved skrått terreng. Bygninger med underetasje skal legges tungt i terrenget for å dempe inntrykket av 3 etasjes bygg. Dette vil eksempelvis innebære at garasjegulv legges lavere enn tilstøtende nivå.

4.4 Mindre installasjoner i inntil 1,5m høyde kan plasseres utenfor regulert byggegrense og i eiendomsgrenser, også når disse henger sammen med bolig. Dette gjelder sykkel- og søppelinnhegning og utvendige trapper. Sportsbod eller redskapsskur inntil 7 m<sup>2</sup> BRA, maks byggehøyde 3m, kan oppføres på området markert med «B» i plankart, dog ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense i sør.

4.5 SHA plan for utbygging på delfelt B2 skal inneholde tiltak for å mindre belastningen som i byggefasen oppstår for barnehagen på nabotomten.

## § 5 FELLESOMRÅDER

### 5.1 Felles gårdsplass

Felles gårdsplass skal gi adkomst til boligene i B1 og B2.

### 5.2 Felles lekeareal

Felles lekeareal er felles for boligene i B1 og B2.

### 5.3 Felles avfall

Plass for avfallsbeholdere prosjekteres og utføres samtidig med og som en del av byggeprosjektet, og skal vises på situasjonsplan i 1:500, som vedlegges byggesøknad. Det skal utarbeides renovasjonsteknisk plan (RTP).

Felles avfall er felles for boligene i B1 og B2.