



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](#)

[xx.xx.xxxx endring \(KPU-sak xx/yy\)](#)

§ 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 — FELLESBESTEMMELSER

~~4.1 — Utnyttelse~~

~~Innenfor B1 er samlet tillatt tomteutnyttelse inntil 30 % -BYA bebygd areal for vertikaldelte boliger eksklusive garasje/carport og parkering. Innenfor B2 er samlet tillatt tomteutnyttelse inntil 45 % -BYA inklusive garasje/carport og parkering.~~

~~4.2 — Parkering~~

~~Det skal være 2,5 bilplasser pr bolig i felt B1 og 2 bilplasser pr bolig i felt 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.

~~5.1 — Bebyggelse~~

~~Innenfor B1 kan det oppføres 5 stk kjedehus vertikaldelte boliger. Innenfor B2 kan det oppføres 4 stk vertikaldelte boliger, kjedehus eller eneboliger.~~

~~5.2 — Høyder og byggegrenser~~

~~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 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 søknad om igangsettingstillatelse.~~

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 garasjergulv 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 m² BRA, maks byggehøyde 3m, kan oppføres på området markert med «B» i plankart.

§ 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.