

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERING FOR NERGÅRDSGATA 22 OG 24**Plan datert: 17.03.21
Sist revidert:Bestemmelser datert: 17.03.21
Sist revidert:**§ 1
GENERELT**

**OMRÅDETS
BEGRENSNING** Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet.

**REGULERINGS-
FORMÅL** Følgende arealformål inngår:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Energianlegg

<i>Felt- navn</i>	<i>SOSI koder</i>
BKS	1112
BE	1510

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg
Gang/sykkelvei
Annen veggrunn - grøntareal

<i>o_SV</i>	<i>2010</i>
<i>o_SGS</i>	<i>2015</i>
<i>o_SVG</i>	<i>2019</i>

HENSYNSSONER (PBL § 11-8):

a. Sikrings- og faresoner:

RpSikringSone:

Frisikt

H114	1226
------	------

RpFareSone:

Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

H370	1223
------	------

FELLESBESTEMMELSER

GEOTEKNISK VURDERING	Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geoteknisk vurdering for de aktuelle tiltak. Fagkyndig må vurdere om det er behov for ytterligere undersøkelser.
AUTOMATISK FREDA KULTUR- MINNER	Dersom eldre gjenstander, konstruksjoner eller andre funn etter eldre aktiviteter blir oppdaget i forbindelse med gravearbeider, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet skal underrettes, jf. gjeldende lovverk angående kulturminnevern.
SITUASJONSPLAN	Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal oppfylle krav i gjeldende lover og forskrifter.
TILGJENGELIG- HET	De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal i størst mulig grad gis universell utforming i henhold til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.
VISUELLE KVALITETER	I søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan bebyggelsen og uteområdene får gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og naturlige omgivelser og plassering.
UTEOPPHOLD	Areal for uteopphold skal tilpasses reguleringsformålet. Det skal legges vekt på å skape et godt utemiljø (utforming, beliggenhet, støynivå). I tilfelle en trinnvis oppføring av bebyggelsen, skal framtidig byggeareal gis en midlertidig parkmessig behandling.
BEPLANTNING	Beplantning av svartelistede arter tillates ikke.
RESTAREAL, KANTER, GRØFTER O.L.	Småareal/restareal, kanter, grøfter o.l. skal gis en parkmessig opparbeidelse. Fyllinger/steinmasser skal dekkes med tilstrekkelig matjord og såes til, evt. beplantes med stedegne arter. Pukkstein, slagg o.l. skal ikke være synlig. Kanter, skråninger og andre "restareal" skal ha en tydelig og ryddig avgrensning.

§ 3 EIERFORM

EIERFORM	Formål med offentlig eierform: (<i>o_SV</i> , <i>o_SGS</i> og <i>o_SVG</i>). Øvrige formål i planen har annen eierform (privat).
----------	---

§ 4

BEBYGGELSE OG ANLEGG

a. Konsentrert boligbebyggelse (BKS).

FORMÅL	Det tillates etablert leieboerbygg i to etasjer. Det tillates også ført opp parkeringsløsning i form av carport eller garasjer. Dersom det ikke etableres ladepunkt for el-biler i carport eller garasjer skal det føre fram infrastruktur som muliggjør etablering av dette senere.
BYGGEHØYDE	Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
TILLATT UTNYTTELSE	Bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige 55 % av regulert tomt.
GARASJER/BILOPPSTILLING	Det skal være 1 biloppstillingsplass pr boenhet + 0,2 gjesteplass pr boenhet. Maksimal byggehøyde for garasjer/carportet skal ikke overstige 4 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.
UTEOPPHOLD	For boliger skal det finnes egnet plass for utendørs opphold for beboerne. Med egnet menes at arealet skal - være lett tilgjengelig fra boligen - ha en god form - ikke være støyutsatt - være relativt flatt - ha en gunstig orientering i forhold til lys og sol Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare minst 10 m² pr boenhet på bakkenivå. Uteoppholdsplass på terrasse/ balkonger kan medregnes i beregnet privat uteareal pr. boenhet.

b. Energianlegg (BE).

BYGGEHØYDE	Maksimal byggehøyde på trafo skal ikke overstige 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
TILLATT UTNYTTELSE	Bebygd areal (BRA) skal ikke overstige 10 m ² .

§ 5

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

UTFORMING	Veibygging skal skje mest mulig skånsomt i terrenget. Nødvendige inngrep i
------------------	--

terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte, helst tilbake til det opprinnelige økosystemet ved naturlig revegetering med bruk av stedegne toppmasser.

§ 6

HENSYNSSONER

**FRISIKTSONE
H140**

I frisiktsoner mot vei tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens nivå. Parkering i frisiktsoner er ikke tillatt.

**HØY-
SPENNINGS-
ANLEGG H370**

Det tillates ikke tilrettelagt for varigopphold innenfor sonen.