

## Mindre reguleringsendring Setervann Boligfelt B34(planID ME\_R1922100\_B34)

Dato: 02.02.23. Vedtak i PTU 24.04.23.

### **FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER**

Bestemmelser i reguleringsplan for Setervann Boligfelt (PlanID R1922100) gjelder så langt de passer. Endringer erstatter bestemmelser med planID «ME\_R1922100».

#### **§ 1 PLANENS FORMÅL**

Planens hensikt er å tilrettelegge for leilighetsbygg og åpne for kombinert formål bolig/næring i eksisterende næringsbygg.

#### **§ 2 REGULERINGSFORMÅL**

- **BEBYGGELSE OG ANLEGG Pbl § 12-5 nr. 1**
  - Boligbebyggelse, B34
  - Kombinert bebyggelse og anleggsformål, B/N
- **HENSYNSSONER Pbl § 12-6**
  - Frisikt, FS

#### **§ 3 DOKUMENTASJONSKRAV, pbl. §12-7, pkt. 10**

- a) Ved søknad om byggetillatelse skal det leveres:  
Situasjonsplan/utomhusplan: Bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser, dog kan veranda/uteplatter tillates utenfor byggegrenser, og bygningsmyndighetene skal i hvert enkelt tilfelle godkjenne plassering av bygningene. Til søknad om rammetillatelse skal det utarbeides detaljert utomhusplan og snitt for tomte i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal fastlegge arealbruk, plassering/utforming av bygninger, uteboder, biloppstilling, renovasjonshåndtering, arealer for lek, stigningsforhold og universell utforming.
- b) Utbygging av området kan ikke starte før siktkravene i krysset til E6 er kontrollert og godkjent av Statens vegvesen

#### **§ 4 GENERELLE BESTEMMELSER**

##### **4.1 Minste uteoppholdsareal (MUA), pbl. §12-7, pkt. 4**

For 1 boenhet skal det avsettes minimum 100 kvm på egen grunn til minste uteoppholdsareal (MUA). Ved etablering av flere boenheter økes arealkravet med 25 kvm pr. boenhet. Arealet skal være egnet til lek og opphold.

##### **4.2 Lek, pbl. §12-7, pkt. 4**

Ved en samlet utbygging av mer enn 7 boenheter skal det etableres en nærlekeplass på minimum 125 kvm. Lekeplassen skal ligge maksimalt 50 meter unna boenhetene som benytter seg av den.

### 4.3 Parkering, pbl. §12-7, pkt. 4

Ved etablering av nye virksomheter/boliger skal parkeringskrav i tabell 1 gjelde:

	Bilparkering	Sykkelparkering
Leiligheter	Min. 1 plass – maks. 2 plasser hvorav 0,25 er gjesteparkering	Min. 2 pr. enhet
Kontor	Min. 1 plass pr. årsverk	Min. 0,5 pr. årsverk
Håndverks- og produksjonsbedrifter	Min. 1 plass – maks. 3 plasser pr. 100 kvm BRA	Min. 1 pr. 100 kvm BRA
Lager	Min. 1 plass – maks 2 plasser Pr. 100 kvm BRA	Ingen krav

Tabell 1

### 4.4 Støy, pbl. §12-7, pkt. 3

- a) Grenseverdiene i retningslinje T-1442 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn ved plassering og utforming av bygninger og utearealer innenfor planområdet. Støynivå på felles og privat uteoppholdsareal skal ikke overstige 55 dB. Støynivået innendørs skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift. Det bygges gjennomgående leiligheter hvor minst halvparten av alle støyfølsomme rom, herunder minst ett soverom skal vende mot stille side.
- b) Det skal etableres støyskjerm mot E6 ved etablering av boligbebyggelse. Rapport «Støyvurdering for Snevebakken 2» utarbeidet av Sweco, sist revidert 11.5.2018, legges til grunn for utforming av støyskjermen. Støyskjermingstiltak og uteoppholds-/lekeareal skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
- c) Det tillates ikke ny, støyende virksomhet som medfører at eksisterende boliger blir utsatt for støynivå 55 dB eller høyere.

## § 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG, pbl § 12-5 nr. 1

### 5.1 Boligbebyggelse B34

- a) I området kan det oppføres flermannsboliger i 2 etasjer med tilhørende anlegg. Boligbygget kan underbygges med parkeringsanlegg. Maksimalt antall boenheter = 12.
- b) Bygningene skal ha saltak, pulttak eller flatt tak. Ved saltak skal takvinkelen være mellom 8 og 22 grader med møneretning lik husets lengderetning. Ved bruk av pulttak skal takvinkelen være minimum 3 grader.
- c) Bygningens tillatte gesims- og mønehøyde er hhv. 8 m og 10 m. Høyden måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal byggehøyde = c +122.
- d) Altaner/veranda kan bygges over byggegrensen.

### 5.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Bolig/næring B/N

- a) Feltet B/N skal benyttes til bolig- og/eller næringsformål.
- b) Eksisterende bygg kan benyttes til bare bolig- eller næringsformål eller en kombinasjon med næringsformål i 1. etg. og boligformål i 2. etg.

- c) Næringsformål omfatter små håndverks- og produksjonsbedrifter, lagerformål og kontorvirksomhet.
- d) Maksimalt antall boenheter = 8
- e) Bygningene skal ha saltak, pulttak eller flatt tak. Ved saltak skal takvinkelen være mellom 8 og 22 grader med møneretning lik husets lengderetning. Ved bruk av pulttak skal takvinkelen være minimum 3 grader.
- f) Bygningens tillatte gesims- og mønehøyde er hhv. 9 m og 10 m. Høyden måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal byggehøyde = c +122.
- g) Altaner/veranda kan bygges over byggegrensen.

## **§ 5 HENSYNSSONER**

### **Frisikt (FS) - H140**

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0.5 meter over planet til E6.