

Mindre reguleringsendring Setervann Boligfelt B34(planID ME_R1922100)

Dato: 8.3.2018, rev. 18.04.18, rev. 11.05.18, rev. etter vedtak i PTU den 7.6.18.

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

Bestemmelser i reguleringsplan for Setervann Boligfelt (PlanID R1922100) gjelder så langt de passer. Endringer er vist i nye punkter under formål B34.

GENERELT

Reguleringsendringen erstatter arealet avsatt til kombinert formål F/K/T i gjeldene plan.

Området er regulert til:

- **BEBYGGELSE OG ANLEGG Pbl § 12-5 nr. 1**
Boligbebyggelse B11 og B34
- **HENSYNSSONER Pbl § 12-6**
Frisikt(FS)

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse B34

- a) I området kan det oppføres flermannsboliger i 2 etasjer med tilhørende anlegg. Nytt leilighetsbygg skal plasseres vest for eksisterende bebyggelse som inngår i plan. Maksimalt antall boenheter = 16.
- b) Bygningene skal ha saltak eller pulttak. 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 maksimale høyde skal ikke overstige 10 meter. Høyden måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal byggehøyde = c +122.
- d) Maksimal utnyttelsesgrad er BYA 50%.
- e) Altaner/veranda kan bygges over byggegrensen.
- f) Det skal avsettes minimum 500m² samlet felles uteoppholdsareal. I dette inngår opparbeidet nærlekeareal med 150m².
- g) Det skal avsettes areal til 1 parkeringsplass pr boenhet og 0,25 gjesteparkeringsplass pr boenhet.

Dokumentasjonskrav ved søknad om byggetillatelse:

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.

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 tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift. Det bygges gjennomgående leiligheter hvor minst halvparten av alle støyfølsomme rom, herunder minst ett soverom skal vende mot stille side.

Det skal etableres støyskjerm mot E6. 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.

Utbygging av området kan ikke starte før siktkravene i krysset til E6 er kontrollert og godkjent av Statens vegvesen.

2. HENSYNSSONER

Frisikt(FS) - H140

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