

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR**ÅSHEIM EIDSBERG KOMMUNE**

*DISSE REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST
MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET*

Planområdet er regulert med følgende formål

- | | |
|---------------------------|--|
| Bygeområder | - konsentrert småhusbebyggelse |
| Offentlige trafikkområder | - kjørevei
- gang- og sykkelvei
- annen veigrunn |
| Spesialområder | - frisiktsoner |
| Fellesområder | - felles lekeplass
- felles avkjørsel
- annet fellesområde |

FELLESBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene er knyttet til reguleringsplan for Åsheim som er vist på kartet i målestokk 1:500 og illustrasjonsplanen til reguleringsplanen gjøres bindene og legges til grunn ved søknad om tillatelse til tiltak.

Kommunen skal ved behandling av søknader om tillatelse til tiltak påse at bebyggelsen får en god form, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk og estetisk utforming slik som omkringliggende bebyggelse.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal kommunen kreve at det utarbeides en utomhusplan for den ubebygde del av tomten. I tillegg skal kommunen kreve at det utarbeides utomhusplan for felles lekeplass (L1)

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenereende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.

Mindre vesentlig unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

Det settes som vilkår for å gi delings- eller byggetillatelse at fellesarealer erverves / klausuleres eller tilsvarende opparbeides i samsvar med planen, jfr. plan- og bygningsloven § 67a.

Byggeområder – konsentrert småhusbebyggelse område B1

I områdene B1 kan det oppføres rekkehus eller flerfamilie boliger i 2.etasjer. BYA skal ikke overstige 40% av tomtens nettoareal Maks gesims-/ mønehøyde fra ferdig golv skal ikke overstige 6,5 / 9,0 m.

Takvinkel skal ligge mellom 20 – 40 grader. Taket skal være sal eller valmet.

Ved byggeomelding skal det på situasjonsplanen være vist plassering av garasje / carport samt 0,5 stk biloppstillingsplass pr. boenhet, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med boligen. Det er tillatt å bygge parkeringskjeller.

Område B1 skal sikres mot Opshalåsveien med gjerde eller annet materiale / utforming.

Alle boliger skal ha bolignært uteoppholdsareal med støynivå som ikke overskrider 55 db og et innendørs støynivå som ikke overskrider 30 db. Boliger som ligger i sone med høye verdier på utomhusarealene, skal ha balkong/ uteplass med tett brystning på 1 m rundt balkongen / uteplassen.

Offentlige trafikkområder. Kjørevei, gang- og sykkelvei og annen veigrunn

Trafikkområdet skal nyttes til kjørevei med skulder og grøfter.

I område mellom frisisiklinjer og veiformål skal det i kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

Spesialområder. Frisiktssone

Innenfor frisiktsoner er det ikke tillatt å plassere innhengninger, gjenstander eller vekster som vil rage høyere enn 0,5 meter over fluktlinjen mellom de møtende veibaner, jfr Vegloven § 31. Terrenget i frisiktsoner må planeres / renskes slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over denne fluktlinje.

Fellesområder.

Felles lekeklass L1

Innenfor området er det tillatt å oppføre lekeapparater og foreta terrengmessige tiltak for lek. Eksisterende vegetasjon i form av trær og busker skal i størst mulig grad bevares. Felles lekeklass skal opparbeides og ferdigstilles før brukstillatelse gis.

Felles avkjørsel F1 – F2

Avkjørsel / adkomstvei F1 dimensjoneres for renovasjonsbiler, og det skal avsettes riklig med plass til snøopplagring. Nedkjøringsrampe F2 ned til parkeringskjeller og felles parkering P1 skal ikke ha brattere stigning en 1:8, og det skal legges varmekabler for å sikre at biler ikke sklir på vinterstid.

Felles avkjørsel og parkeringskjeller skal opparbeides og ferdigstilles før brukstillatelse gis.

Felles parkeringsplass P1 – P2

Felles parkeringsplasser skal benyttes til gjesteparkering for boligene, og skal opparbeides og ferdigstilles før brukstillatelse gis.

Annet fellesareal R / Post

På annet fellesareal skal det etableres stasjon for renovasjon og post. Renovasjonsdunker skal ha overbygg og plasseres på avrettet underlag. Postkassestativ skal være samlestativ med like postkasser. Stasjon for renovasjon og postkassestativ skal opparbeides og ferdigstilles før brukstillatelse gis.

Faktor – Gruppen AS

Dato 14.3.2005

Revidert 6.6.2005