

Bestemmelser til Reguleringsplan for Rom – plan ID 2006 12

revisjon 8.10.2019

Tegneforklaring:

abc	slettes
abc	ny

§ 1

Det regulerte området er vist på planen med områdeavgrensning. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som angitt på planen og i disse reguleringsbestemmelene.

Reguleringsplanen inneholder **følgende formål**:

Byggeområder	Pbl. § 12-5 1)	Bolig bebyggelse , offentlig bebyggelse, allmennyttig formål, kombinert formål bolig/næring
Offentlige trafikkområder	Pbl. § 12.5 2)	Kjøreveg/ skulder/ grøft, gangveg/ fortau og annet vegareal
Spesialområde	Pbl. § 12.5 5)	Frisiktsone
Offentlig friområde	Pbl. § 12.5 2)	Lekeplass

§ 2 Felles for byggeområdene **for boligerbebyggelse** B1-B15 gjelder **følgende**:

- %BYA = 40%
- Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over eksisterende terreng.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 meter over eksisterende terreng.
- For hver boenhet skal det settes av plass til 2 oppstillingsplasser for bil.
- Boliger skal utformes med bakgrunn i lokal byggeskikk med saltak med vinkel fra 22 til 40 grader.
- Sammen med byggesøknad skal det legges fram en plan for den ubebygde delen av tomta (utomhusplan). Denne planen må vise hvordan kravet til **areal for lek og uteopphold nærlekeplasser** blir ivaretatt, **jf. enhver tidsgjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser.**

§ 3 For byggeområde **for boligerbebyggelse** B16 gjelder **følgende**:

- %BYA = 40%
- Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over eksisterende terreng.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 meter over eksisterende terreng.
- Det skal utarbeides en **bebyggelsesplan detaljreguleringsplan** for området før det kan bebygges. **Denne planen må vise hvordan kravet til parkering, og areal for lek og uteopphold blir ivaretatt, jf. enhver tidsgjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser.**

§ 4 For byggeområde for konsentrert boligbebyggelse B17 gjelder følgende:

- %BYA = 50%
- Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over eksisterende terreng.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 meter over eksisterende terreng.
- Det skal utarbeides en **bebyggelsesplan detaljreguleringsplan** for området før det kan bebygges. **Denne planen må vise hvordan kravet til parkering, og areal for lek og uteopphold blir ivaretatt, jf. enhver tidsgjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser.**

§ 5 For byggeområde for allmenntilrettelegging formål A1 gjelder følgende:

- %BYA = 30%
- Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over eksisterende terreng.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 meter over eksisterende terreng.
- **Bygninger Boliger** skal utformes med bakgrunn i lokal byggeskikk med saltak med vinkel fra 22 til 40 grader.
- **Området skal tilrettelegges for universell utforming.**
- Sammen med byggesøknad skal det legges fram en plan for den ubebygde delen av tomta (utomhusplan). **Denne planen må vise hvordan kravet til parkering, og uteoppholdsareal blir ivaretatt, jf. enhver tidsgjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser.**

§ 6 Områdene B/N 1 og B/N 2

Områdene B/N 1 og B/N 2 er regulert til **kombinert formål** bolig og næring. Det tillates ikke etablert næringsvirksomhet som på grunn av støy eller annen forurensning ved produksjon og trafikk vil være til vesentlig ulemper for omkringliggende boligområder.

§ 7 For byggeområde for kombinert formål bolig og næring B/N 1 gjelder følgende:

- %BYA = 40%
- Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over eksisterende terreng.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 meter over eksisterende terreng.
- Det skal utarbeides en **bebyggelsesplan detaljreguleringsplan** for området før det kan bebygges. **Denne planen må vise hvordan kravet til parkering, og areal for lek og uteopphold blir ivaretatt, jf. enhver tidsgjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser.**

§ 8 For byggeområde for kombinert formål bolig og næring B/N 2 gjelder følgende:

- %BYA = 50%
- Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over eksisterende terreng.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 meter over eksisterende terreng.
- **Bygninger Boliger** skal utformes med bakgrunn i lokal byggeskikk med saltak med vinkel fra 22 til 40 grader.
- Sammen med byggesøknad skal det legges fram en plan for den ubebygde delen av tomta (utomhusplan). Denne planen må vise hvordan kravet til **parkering, og areal for lek og uteopphold nærlekeplasser og parkering** blir ivaretatt, **jf. enhver tidsgjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser.**

§ 9 For byggeområde O1 – offentlig bebyggelse gjelder følgende:

- %BYA = 40%
- Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over eksisterende terreng.
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 meter over eksisterende terreng.
- **Området skal tilrettelegges for universell utforming.**
- Det skal utarbeides en **bebyggelsesplan detaljreguleringsplan** for området før det kan bebygges. **Denne planen må vise hvordan kravet til parkering, og uteoppholdsareal blir ivaretatt, jf. enhver tidsgjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser.**

§ 10 Offentlig friområder: Lekeklass FRI1 og FRI2

Områder FRI 1 og FRI 2 skal opparbeides som felles områdelekeplasser for hele planområdet. Lekeplassene med tilhørende atkomst skal tilrettelegges for universell utforming. Områdene for lek opparbeides med lekeapparater egnet for barn fra 5-13 år lek og tilrettelegges med benker/sitteplasser. Området skal tilfredsstillende krav til tilgjengelighet for alle og må tilfredsstillende verdier i støyveilederen T-1442. Det skal før opparbeidelse utarbeides en utenomhusplan for kommunens godkjenning som viser hvordan lek- og uteoppholdsareal skal utnyttes. Lekeplassen skal utformes iht. kommunens norm for utforming av lekearealer. Arealene skal være skjermet fra trafikkfare.

§ 11 Fellesbesemmelser

1. ~~§ 10~~ Det er foretatt beregninger for vegtrafikkstøy i uskjermet situasjon. Det tillates ikke nye bygg på områder som er utsatt for støy over 55dBA uten at det er dokumentert skjermingstiltak som sikrer at akseptabelt støynivå.
2. ~~§ 11~~ I frisktsoner skal det ikke være sikthinder som er høyere enn 0,5 meter over planum til tilstøtende veier.
3. ~~§ 12~~ Før det gis byggetillatelse i byggeområdene skal det foretas arkeologiske registreringer etter kulturminnelovens § 9.