

Bestemmelser til Reguleringsplan for Rom – plan ID 2006 12

revisjon 11.11.2019

§ 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 boligbebyggelse 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 blir ivaretatt, jf. enhver tidsgjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser.

§ 3 For byggeområde for boligbebyggelse 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 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 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 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 forurensing 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 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 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 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 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. Lekeklassene med tilhørende atkomster 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. Lekeklassen skal utformes iht. kommunens norm for utforming av lekearealer. Arealene skal være skjermet fra trafikkfare.

§ 11 Fellesbestemmelser

1. 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. I frisktsoner skal det ikke være sikthinder som er høyere enn 0,5 meter over planum til tilstøtende veier.
3. Før det gis byggetillatelse i byggeområdene skal det foretas arkeologiske registreringer etter kulturminnelovens § 9.