



**REGULERINGSBESTEMMELSER PLAN NR. 1919 1987 01**  
**REGULERINGSENDRING ELVENES BOLIGOMRÅDE**

Dato: .....03.04.2019

Dato for siste revisjon: .....12.12.2019

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:.....\*

**I**

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.*

**II**

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:*

**1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- 1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS7)
- 1.2 Kirke/annen religionsutøvelse (BR1)
- 1.3 Lekeplass (BLK1)

**2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- 2.1 Kjøreveg (KV1-7)
- 2.2 Fortau (SF1)
- 2.3 Gang-/sykkelveg (SGS1 – SGS2)
- 2.4 Gangveg (SGG1 – SGG2)
- 2.5 Annen veggrunn- grøntareal
- 2.3 Parkeringsplasser (SPP1)

**3. GRØNNSTRUKTUR**

- 3.1. Grønnstruktur (G1 – G2)

**4. LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFOMÅL SAMT REINDRIFT**

- 4.1. Friluftsfomål (LF1-4)

**5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

- 5.1. Naturområde i sjø (VNV1)
- 5.2. Friluftsområde i sjø (VfV1)

**6. HENSYNSSONER**

- 6.1. Frisiktsone (H140\_1)

### III

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:*

#### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

##### 1.1. Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 - 7)

- a) **Boligtyper:** Innenfor området tillates etablert frittliggende småhusbebyggelse
- b) **Plassering:** Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser på plankartet.
- c) **Utnyttelse og høyde:** Maksimalt tillatt BRA og høyde innenfor det enkelte byggeområdet er angitt på plankartet.
- d) **Parkering:** Det skal etableres minimum 1,0 parkeringsplass for beboer og 0,5 for gjesteparkering pr boenhet. Parkering skal løses på egen tomt.
- e) **Estetikk:** Bebyggelsen skal ha samordnet materialbruk og arkitektonisk uttrykk innenfor hvert felt og samlet for BFS3-6. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng.
- f) **Støy:** Støynivå skal ivareta kravene i Klima- og Miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016. For boenheter og lekeplass gjelder følgende krav:
  - Alle boenheter skal være ha en stille side der støynivå  $L_{DEN} < 55$  dB og  $L_{5AF} < 70$  dB.
  - Alle boenheter skal ha tilgang til egnet, privat uteplass med støynivå  $L_{DEN} < 55$  dB.
  - Stille del av uteoppholdsareal skal ha støynivå  $L_{DEN} < 55$  dB.
  - Alle oppholds- og soverom skal ha minst ett vindu som vender ut mot fasade som har støynivå  $L_{DEN} < 55$  dB og  $L_{5AF} < 70$  dB.
- g) **Ledninger og kabler:** Det tillates etablert ledninger, kabler og nettstasjon (trafo) innenfor området.

##### 1.2. Kirke/ annen religionsutøvelse (BR1)

- a) **Formål:** Området skal benyttes til kirke/ bedehus.
- h) **Utnyttelse og høyde:** Maksimalt tillatt BRA og høyde innenfor hvert byggeområde er angitt på plankartet.

##### 1.3. Lekeplass (BLK1)

- a) **Formål:** Området er avsatt til felles privat lekeplass for alle boliger innenfor planområdet.
- b) Minimum 1/4 av lekeplassen skal være universelt tilgjengelig.
- c) Det tillates etablert nettstasjon (trafo) innenfor området. Trafo skal være minst 5 m fra boligbygg.
- d) Det tillates ikke snølagring innenfor området.

## **2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **2.1. Kjøreveg (KV1-3)**

- a) KV1-2 er avsatt til offentlig kjøreveg.
- b) SKV3 er felles privat for felt BFS 3-6 og for felles privat lekeplass.

### **2.2. Fortau (KV1-3)**

- a) SF1 er avsatt til offentlig fortau.

### **2.3. Gang-/ sykkelveg (SGS1 -2)**

- a) SGS1-2 er avsatt til offentlig gang-/sykkelveg.

### **2.4. Gangveg (SGG1 -2)**

- a) SGG1 er avsatt til felles privat gangveg/ atkomst til lekeplass.
- b) Området er felles for alle boliger innenfor planområdet.

### **2.5. Annen veggrunn- tekniske anlegg**

- c) Området er avsatt til annen veggrunn- tekniske anlegg/ snødeponi og skjæring og fylling.
- d) Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.

### **2.6. Parkering (P1-2)**

- a) Områdene er avsatt til offentlig parkering i tilknytning til friluftsområde.

## **3. Grønnstruktur**

### **3.1. Grønnstruktur (G1-2)**

- b) Området er avsatt til grønnstruktur.
- c) Det tillates etablert ledninger, kabler og nettstasjon (trafo) innenfor området. Trafo skal være minst 5 m fra boligbygg.

## **4. LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFOMÅL SAMT REINDRIFT**

### **4.1. Friluftssformål (LNFR1-4)**

- a) Området er avsatt til friluftsområde.
- b) Området skal beholde naturpreget og være åpen for fri ferdsel. Det tillates ikke satt opp gjerde.
- c) Innenfor området er det ikke tillatt å sette opp bygninger og andre innretninger, eller gjøre terrenginngrep som forringer området sin verdi som friluftsområde.

## **5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

### **5.1. Naturområde i sjø (VNV1)**

- a) Området er avsatt til offentlig naturområde i sjø.

### **5.1. Friluftsområde i sjø (VFV1)**

- a) Området er avsatt til offentlig friluftsområde i sjø.

## **5. HENSYNSSONE**

### **5.1. Frisiktsone (H140\_3, H140\_4)**

- b) Området er avsatt til frisiktsone.
- c) Innenfor frisiktsonen skal det ikke finnes sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter.

## **IV**

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:*

### **a) Dokumentasjonskrav:**

- i. Situasjonsplan i målestokk 1:500 skal vedlegges søknad om rammetillatelse/ byggetillatelse. Situasjonsplan skal vise samordnet utforming av bygg og landskap, hvor bebyggelsen er tilpasset terrenget.
- ii. Ved rammetillatelse/ byggetillatelse skal det følge snittegning som viser bygningens plassering i forhold til eksisterende og fremtidig terreng.
- iii. Ved søknad om rammetillatelse/ byggetillatelse skal det kunne dokumenteres at rimelige skjønnhetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og kunne begrunne de valgte løsninger.
- iv. Ved søknad om rammetillatelse/byggetillatelse skal det dokumenteres tilfredsstillende grunnforhold og stabilitet.

## **V**

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:*

- Før det gis byggetillatelse innenfor planområdet skal det være sikret tilkobling til godkjent avløpsanlegg.
- Før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor område BFS2-6 i planen skal lekeplass BLK1 være ferdig opparbeidet. Kostnader for opparbeidelse av lekeplassen skal dekkes av utbygger innenfor område BFS3-6.