

**NES KOMMUNE**

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN  
ØVRE DROGNES "B 13", ÅRNES.**

Saksnr 98/00409

Planen er datert 27.04.98, sist revidert 06.02.01  
Bestemmelsene er datert 28.04.98, sist revidert 16.03.01.

Vedtatt av formannskapet	1.gang 05.05.98
Vedtatt av formannskapet	2. gang 23.06.98
Mindre vesentlig endring	16.03.01

---

ordfører

\*\*\*\*\*

**§1**

I medhold av plan- og bygningslovens §26 gjelder disse bestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

**§2**

I medhold av plan- og bygningslovens §25 er området regulert til følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER
  - 1.1 Boliger
  - 1.2 Offentlige bygninger - transformatoriosk
  
7. FELLESOMRÅDER
  - 7.1 Felles trafikkareal - parkering, kjøre- og gangtrafikk
  - 7.2 Felles lekeområde

**FELLESBESTEMMELSER**

**§3**

I medhold av plan- og bygningslovens paragraf 26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BYGGEOMRÅDER
  - 1.1 Boliger

Feltet skal utbygges med leiligheter i forskjellige størrelser.

Bebygget areal skal ikke overstige TU = 43,49% (43%).

Bebyggelsen skal være i maks. 3 etasjer hvorav 1 etasje under skråtak og med maks. gesimshøyde 5,7m fra ferdig gulv i 1.etg.. Der terrenget tilsier det tillates en underetasje i tillegg. Takvinkel skal være mellom 22 og 45 grader. Mindre mellombygg, svalganger, terrasser o.l. tillates med flatt tak.

Parkering skal være i h.h.t. kommunens vedtekter hvorav 36 parkeringsplasser skal være i garasjeanlegg og de resterende på areal avsatt i plan.

## 1.2 Offentlige bygninger - trafokiosk (T)

Trafokiosk skal harmonere med tilliggende bebyggelse i materialbruk, takvinkel og farger.

## 7. FELLESONMRÅDER

### 7.1 Felles trafikkområde

Felles trafikkområde er felles for eierene av boligene innen området. Området eies og vedlikeholdes av bruksrettshaverene.

### 7.2 Felles lekeområde utrustes for variert lek og rekreasjon. Området skal være opparbeidet og utrustet før brukstillatelse for boligene gis. Området eies og vedlikeholdes av bruksrettshaverene.

## §4

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende

### FELLESBESTEMMELSER

- a. Gjerder og forstøtningsmurer innen området skal ha en enhetlig utførelse. Konstruksjon, farge og plassering skal godkjennes av bygningsrådet.
- b. Terrasser ("plattinger") skal utføres med maks. høyde på 20cm over planert terreng og være uten rekkverk på plattingsens forside når byggeforskriftene ikke krever det.
- c. Ved siden av disse bestemmelser gjelder plan- og bygningsloven og kommunens vedtekter til denne.
- d. Det må utføres støydempende tiltak i form av f.eks. støyvoll for å redusere vegtrafikkstøy fra Svarverudvegen. Støydempende tiltak gjennomføres samtidig med ferdigstillelse av den første boligen.
- e. Min. 50 % av boligene skal utformes med livsløpsstandard.

- f. Ny bebyggelse skal ikke plasseres i strid med byggegrenser som vist på planen.
- g. Som sikring mot Svarverudvegen skal det settes opp gjerde fra Hagaskogvegen til høyspenttrasseen i vest. Gjerdet tilplantes med løvfellende og vintergrønn vegetasjon.
- h. I forbindelse med byggeomelding skal det utarbeides utomhusplan (M=1:200), som viser beplantning, utforming av lekearealer og andre fellesområder, forstøtninger, gjerder og kantløsninger, samt terrengmessig behandling med høydeangivelser.
- i. Alle fellesområder skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med boligene eller tidligst mulig i forhold til årstiden.
- j. Detaljplaner for veg, vann og avløp skal godkjennes av teknisk sjef før arbeid igangsettes. Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av teknisk sjef før ny bebyggelse tas i bruk.
- k. Beplantning i henhold til utomhusplan skal ferdigstilles parallelt med innflytting eller tidligst mulig i forhold til årstiden.
- l. Når særlige grunner taler for det, kan det tillates mindre vesentlige endringer fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og vedtektene til denne.