

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SKOTTÅSEN OG LUNDEÅSEN - GULSET I GJERPEN - SKIEN KOMMUNE.

§ 1. BEBYGGELSESPLAN

Området er på planen avgrenset med reguleringsgrense. Det er delt i en rekke boligfelt merket med store bokstaver på planen. For hvert felt skal det utarbeides bebyggelsesplan med utnyttelse som angitt på reguleringsplanen. Bebyggelsesplanene skal godkjennes av bygningsrådet. Alle skal skje fra bolig gatene.

§ 2. BEBYGGELSENS ART

For hvert boligfelt er på planen angitt hustype.

e: Frittliggende eneboliger.

a: Konsentrert småhusbebyggelse (atriumhus, vinkelhus etc.) planlagt under ett.

r: Rekkehus.

b: Blokker.

p: Punkthus.

§ 3. UTNYTTELSESGRAD

For hvert boligfelt er på planen angitt antall leiligheter. Mindre avvik kan godkjennes av bygningsrådet når spesielle forhold taler for det. Frittliggende eneboliger kan ha en gulvflate på inntil 20% av tomtens nettoareal. Garasjer kommer i tillegg. Ellers gjelder følgende utnyttelsesgrader:

For felt A: $u = 0,35$ For felt G: $u = 0,25$ For felt M: $u = 0,35$

For felt B: $u = 0,25$ For felt K: $u = 0,25$ For felt N: $u = 0,25$

For felt D: $u = 0,20$ For felt L: $u = 0,25$ For felt O: $u = 0,15$

§ 4. BEBYGGELSENS PLASSERING OG YTRE FORM

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

Bygningsrådet kan godkjenne at eneboliger og konsentrert

småhusbebyggelse bygge til nabogrense uten lysåpninger mot nabo, jfr.

forøvrig bygningslovens § 70 nr. 2 og byggeforskriftenes bestemmelser.

Bebyggelse i samme gruppe skal ha ensartet takform og takvinkel. Takform og takvinkel kan fastsettes av bygningsrådet. Takoppbygg og nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke med mindre bygningsrådet finner at særlige grunner taler for det. Frittliggende eneboliger skal ha maksimum 1 ½ etasje, konsentrert småhusbebyggelse: 1 etasje, rekkehus: 2 etasjer, blokker og punkthus: 4 etasjer. Høye grunnmurer skal unngås om mulig. Grunnmurer over 80 cm. skal utformes og behandles slik at de ikke virker skjemmende.

Hvor forholdene ligger til rette for underetasje, vil høye grunnmurer ikke bli tillatt.

§ 5. GARASJER

For konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus, blokker og punkthus skal garasje samles i fellesanlegg og angis i bebyggelsesplanen. Frittliggende eneboliger skal over alt hvor det er mulig ha garasje bygget i sammenheng

med huset. Om nødvendig kan garasje bygges i nabogrense. Avstand til hovedhus skal være minimum 4 m.

Garasjer skal plasseres slik at de er til minst mulig sjenanse. Inn - og utkjøringsforhold skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.

§ 6. UTSEENDE, MATERIALER OG FARGER

Bygninger i samme gruppe bør samstemmes med hensyn til arkitektonisk utforming, fasade - og taktekkingsmaterialer og fargesetting. Bygningsrådet kan kreve at husgrupper, eventuelt hele områder fargesettes etter en samlet plan godkjent av bygningsmyndighetene. Utvendige materialer og farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7. INNHEGNINGER OG YTRE UTSTYR

Innhegning av tomten kan sløyfes eller utføres med busk - eller hekkplanting. Hvis gjerde benyttes skal dette ikke være over 80 cm. høyt , målt fra terreng. Materialer skal være ens innen samme gruppe og godkjennes av bygningsrådet. Ved konsentrert småhusbebyggelse og rekkehus kan bygningsrådet godkjenne at tomtene etter en samlet plan helt eller delvis innhenges med inntil 2 m. høye tette gjerder. Tørkestativer skal plasseres diskret og slik at de blir til minst mulig ulempe. Plassering og eventuell innhegning skal godkjennes av bygningsrådet, som også kan kreve slike innretninger utført etter en samlet plan for et strøk. Plass for søppelbeholdere planlegges sammen med bebyggelsen og godkjennes av bygningsmyndighetene. Den skal være lett tilgjengelig og lite synlig. Antenneanlegg skal være felles hvor det er praktisk mulig.

§ 8. TERRENGBEHANDLING

Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert og opparbeidet. Eksisterende terreng og nye planeringslinjer basert på opptatte profiler angis på fasade opprissene. Bestående trær skal søkes bevart så langt som mulig. Tomtene må ikke beplantes slik at det virker sjenende for naboer eller for kjørende trafikk. Innenfor frisiktsonene ved vegkryss er det ikke tillat å plante slik at sikten stenges. For grupper av boliger som oppføres under ett, rekkehus og blokkbebyggelse skal terrenget opparbeides etter en samlet godkjent plan. Det samme gjelder friarealer og andre fellesarealer. Nødvendige lokale gangveger for tilslutning til hovedgangvegsystemet tas med i planen. Sandlekeplasser m.v. skal vises i planen. I fellesarealene kan bygningsrådet tillate at det oppføres barnehager og mindre byggverk i tilknytning til lek og idrett og dessuten transformator kiosker.

§ 9. DISPENSASJONER, SERVICUTTER

fra disse bestemmelser kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven, kommunens vedtekter og departementets byggeforskrifter tillate unntak hvor særlige grunner taler for det. Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.