

REGULERINGSBESTEMELSER TIL
FORSLAG TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR
- ET OMRÅDE MELLOM ÅRHUSVN. OG LUNDEDALEN PÅ
N.FALKUM, STADFESTET 14. MAI 1955,
- LUNDEDALEN - NORD, STADFESTET 20. AUGUST 1969,
- STORE MÆLA, STADFESTET 9. JUNI 1969.
(LOKALISERING AV FREMTIDIG "LEKELAND").

Reguleringsplanen datert 3. august 1984.

Området reguleres for følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER.

3. TRAFIKKOMRÅDER.

4. FRIOMRÅDER.

6. SPESIALOMRÅDER.

AREALBRUK.

(Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25).

1. BYGGEOMRÅDER.

1.1. boliger (Gul farge).

Områdene anses som ferdig utbygging, men bygningsrådet kan gi tillatelse til tilbygg m.v. innenfor rammen av den fastlagte utnyttingsgrad.

I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene med hensyn til støy, trafikk, parkering m.v. kan det foruten til boliger, innredes til mindre verksteder, sosiale og kulturelle formål med bygningsrådets samtykke.

1.2. GARASJEANLEGG (Blå farge).

Områdene skal benyttes for garasjeanlegg og parkering.

1.3. OFFENTLIGE FORMÅL (Rød farge).

Område A kan benyttes for eldreresenter/barnehage med tilhørende parkeringsanlegg.

Område B skal benyttes for anlegg av permanent Lekeland med tilhørende anlegg.

Område C skal benyttes som Stevneplass med tilhørende anlegg.

Nødvendige trafokiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet.

3. TRAFIKKOMRÅDER (Grå farge).

I trafikkområdene skal det anlegges kjøreveger m/fortau, gang- og sykkelveger, rabatter, parkering og bussholdeplasser.

4. FRIOMRÅDER (Grønn farge).

Friområde D kan benyttes til sport og lek, og det kan etableres løkkebane m.v. med tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet.

Friområde E skal brukes til turveg med lysløype.

6. SPESIALOMRÅDE (Rød farge m/skravur).

Området skal benyttes til grav- og urnelund med tilhørende anlegg.

ANDRE FORHOLD .

(Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 26).

a. VEGER.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

I frisktsonen skal det ved vegkryss/avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende vegers planum.

På gang- og sykkelveg kan syke-, brann-, flytte- og renovasjonsbiler tillates.

b. BEBYGGELSENS KARAKTER M.V.

I boligområdene er bebyggelsens karakter m.v. fastlagt ved den foretatte utbygging. (Skivehus, langblokker, småhus). Nybygg/tilbygg skal tilpasses denne med hensyn til takform, materialbruk og farger.

I friområder og offentlige områder skal utbygging tilpasses formålet.

c. HØYDE OG PLASSERING, BEBYGGELSESPLAN.

Tillatte byggehøyder over 2 etasjer er angitt på plankartet.

I boligområdene kan bygningsrådet forlange at det avsettes plass eller treffes andre tiltak for midlertidig eller varig oppstilling av kjøretøyer, og avsettes plass til garasjer og andre felles anlegg nødvendig for eiendommens bruk. Adkomst fra offentlig veg/gate skal ha en slik beliggenhet og utforming at inn- og utkjørsel etter bygningsrådets skjønn kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre den offentlige ferdsel.

Før utbygging av de offentlige områder kan igangsettes skal det for disse foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise:

Terrengformasjoner
Bygningers art, plassering, etasjetall, høyde og takvinkel
Fellesarealer
Parkeringsplasser
Garasjer
Interne vegger og adkomst
Støyskjerming
Område for eksisterende og fremtidig vegetasjon m.v.

d. UTNYTTINGSGRAD.

For tomter med skivehus anses utnyttingsgraden for fullt utnyttet.

For tomter med blokkbebyggelse gjelder det samme for såvidt gjelder boliger, men garasjer for eget behov kan komme i tillegg.

For småhustomtene kan bebygget grunnflate være inntil 20% av netto tomt.

For offentlige områder fastsettes utnyttingsgraden ved godkjenningen av bebyggelsesplanen.

f. FELLESAREAL.

Fellesarealet er adkomstareal for eiendommene bnr. 3004, 3005 og 3010.

g. AVSKJERMING, STØYVOLLER M.V.

Det skal anlegges gjerde/hekk rundt Lekeland og Stevne plass. Gjerdets/hekkens høyde/utforming skal godkjennes av bygningsrådet.

Blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

Det skal anlegges støyvoll/-skjerm/bepplantningsbelte mellom kirkegården og Lekeland/Stevne plass. Anlegget skal anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne form og farge, samt at støyskjermens støydempende egenskap (materisvalg) er tilfredsstillende.

i. UBEBYGD AREAL I BYGGEOMRÅDER.

Sammen med søknad om byggetillatelse (byggemelding) kan bygningsrådet kreve at det utarbeides en plan for den ubebygde del av tomten.

Materialbruk og utforming, herunder høyde og konstruksjon, av forstøtningsmurer, gjerder, skilt og reklameoppsett må godkjennes av bygningsrådet.

FELLESBESTEMMELSER.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale vedtekter knyttet til denne.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.