

Vedtatt av kommunestyret 16. mars 1999
§ 3, pkt. 4 endret av planutvalget i Enklere planprosess 7. mai 2019, sak 34/2019

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FOR TORSTADÅSEN

FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for frittliggende eneboliger på selveide tomter, rekkehusleiligheter samt utbygging av terrasseblokker.

§ 1 GENERELT

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Planområdet er delt inn i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder

- Områder for boliger med tilhørende anlegg
 - Frittliggende småhusbebyggelse (B1-B7)
 - Konsentrert småhusbebyggelse (B8)
 - Blokkbebyggelse (B9-B10)
- Offentlige trafikkområder
 - Kjørevei (Tk1)
- Spesialområder
 - Frisiktsoner (Fs)
 - Friluftsområder (Sf1-Sf2)
 - Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet (Sk1)
- Fellesområder
 - Felles avkjørsel (Fa1-Fa4)
 - Felles lekeareal for barn (FI1-FI4)

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

1. For områdene B8, B9 og B10 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse gis. Denne skal vise bebyggelsens form, dimensjoner og materialbruk, veiadkomst, samt dimensjonering og opparbeidelse av felles uteområder. Bebyggelsesplan for område 8 skal sikre adkomst til skogteig nord for området.

2. I forbindelse med byggemelding skal det utarbeides situasjonskart/ utomhusplan i målestokk 1:200 som skal godkjennes før byggearbeidet oppstartes. Planen skal vise terrengmessig behandling med høyde-angivelser, materialbruk, beplantning, forstøtningsmurer, gjerder, etc.
3. Vei- og ledningsanlegg skal anmeldes i henhold til retningslinjer for kommunaltekniske anlegg.
4. Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.
5. Det skal innenfor planområdet legges stor vekt på bevaring av eksisterende vegetasjon og vises god terrengtilpasning.
6. Kommunen skal ved behandling av byggesøknaden påse at bebyggelsen får en estetisk sett god utforming. Bebyggelsen skal være tilpasset omgivelsene med hensyn til material- og fargevalg. Bygningen som tilhører samme felt skal henge sammen i den arkitektoniske utforming.
7. Gjerder, skjermvegger og murer skal godkjennes av kommunen. Maksimal høyde på gjerde mot vei skal være 1,2 m.
8. Alle veiarbeider skal utføres i henhold til krav og retningslinjer for veiarbeider i Lier kommune.
9. Der det er avvik mellom reguleringsgrense og eiendomsgrense, er det eiendomsgrensen som gjelder.
10. En forutsetning for søknad om byggetillatelse innenfor regulert område er at eksterne infrastruktur har tilstrekkelig kapasitet. Dette omfatter forhold som skole, veier, vannforsyning og avløpsforhold.
11. Areal og volum skal beregnes i henhold til plan- og bygningsloven, byggeforskriftene og NS 3940.
12. Det skal foreligge radonundersøkelser ved innlevering av bebyggelsesplan. For de områdene hvor det ikke er krav om bebyggelsesplan, skal slike undersøkelser foreligge før byggetillatelse gis.

§ 3 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (B1-B7)

1. Områdene B1-B4 kan bebygges med hus inntil 3 etasjer hvorav en etasje skal regnes som underetasje. Underetasjen kan innredes til boligformål i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Gjennomsnittlig gesimshøyde på gavel må ikke overstige 5m.
2. Bebyggelsen skal ha sadeltak i vinkel mellom 22 og 45 grader.
3. Hver tomt skal ha plass til dobbeltgarasje/carport + en biloppstillingsplass på

egen grunn. Garasje/carport kan legges i nabogrensen, eventuelt sammenbygges med naboens. Plassering av garasje/carport skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasje/carport ikke skal oppføres samtidig.

4. BYA må ikke overstige 25%.

§ 4 - KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (B8)

1. Området kan bebygges med hus inntil 2 etasjer. I tillegg kommer parkeringskjeller. Gjennomsnittlig gesimshøyde på gavel må ikke overstige 7,5 m.
2. Bebyggelsen skal ha sadeltak i vinkel mellom 22 og 45 grader.
3. Innenfor boligområdet skal det avsettes min. 2 parkeringsplasser pr. leilighet. Minst en parkeringsplass skal være innvendig.
4. BYA må ikke overstige 25%.

§ 5 BLOKKBEBYGGELSE (B9-B10)

1. Områdene kan bebygges med terrassert blokkbebyggelse med inntil fire etasjer. I tillegg kommer parkeringskjeller.
2. Innenfor boligområdet skal det avsettes min. 2 parkeringsplasser pr. leilighet. Minst en parkeringsplass pr. leilighet skal være innvendig. Parkering for boligene kan løses gjennom parkering i parkeringskjeller, eller med et eget parkeringshus.
3. BYA må ikke overstige 35%.
4. Innenfor områdene skal det settes av egnet areal til felles lek. Områdene skal utgjøre min 20% av feltets nettoareal. Områdene skal opparbeides parallelt med utbygging av feltet.

§ 6 OFFENTLIG KJØREVEI (Tk1)

1. I område Tk1 skal det anlegges samlevei med regulert bredde 11,5m. Minste byggeavstand fra midt vei skal være 12,5m.

§ 7 FRISIKTSONE (Fs)

1. Alle frisiktsonene utarbeides i henhold til veinormalen for Statens Vegvesen.
2. Gjerder og hekker/beplantning i frisiktsoner skal ikke være høyere enn 0,5 m.

§ 8 FRILUFTSOMRÅDER (Sf1-Sf2)

1. I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for områdenes bruk som friluftsområder.

§ 9 OMRÅDE FOR ANLEGG OG DRIFT AV KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET (Sk1)

1. På området kan det oppføres pumpestasjon.
2. Bygninger skal utformes med tanke på god arkitektonisk tilpassing til omliggende miljø.

§ 10 FELLES AVKJØRSEL (Fa1-Fa4)

1. Regulert bredde for Fa1 skal være 6 m. Regulert bredde for Fa2-Fa4 skal være 8 m.
2. Byggegrense fra regulert veikant skal være 5 m.

§ 11 FELLES LEKEAREAL FOR BARN (Fl1-Fl4)

1. De anviste områdene på reguleringsplanen skal være felles lekeareal for delområdene.
Fl1 tilhører B1 og B2
Fl2 tilhører B3 og B4
Fl3 tilhører hele planområdet
Fl4 tilhører B7 og B8
2. Områdene skal opparbeides parallelt med utbyggingen av boligfeltene.
3. Nødvendige gjerder tillates oppsatt etter godkjenning av kommunen.

§ 12 DISPENSASJON

Når særlige grunner foreligger kan kommunen etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i denne loven.

§ 13 PRIVATRETTLIGE AVTALER

Etter at reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er egengodkjent, kan privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller planens bestemmelser ikke inngås.
