

Revidert etter offentlig ettersyn , 05.02.2010

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

Avgrensning av planområdet

Reguleringsplanen består av reguleringsplankart, tegnforklaring og disse reguleringsbestemmelsene. Regulert område er vist med reguleringsgrense på reguleringskartene datert 08.07.2009, revidert 05.02.2010. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensene.

Forhold til kulturminner

Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Byggegrense

Byggegrensen mot rv.4 omfatter hele byggeområdet dersom ikke annet er vist på plankartet.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Planområdet reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 punkt 1):

- Boliger m/ tilhørende anlegg
- Forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg
- Bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting
 - Forsamlingslokale
- Bebyggelse for næringsvirksomhet
 - Kontorbebyggelse
 - bensinstasjon/ vegserviceanlegg
- Telekommunikasjonsanlegg
- Kombinasjon av bolig, forretning og kontor
- Kombinasjon av forretning og kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, punkt 2)

- Kjøreveg
- Gang og sykkelveg/ fortau
- Annen veggrunn

Grønnstruktur (pbl § 12-5, punkt 3)

- Friområde

Landbruksområder (pbl § 12-5, punkt 5)

- Jord og skogbruk: L

Hensynssoner (pbl § 12-6)

- Fareområde, høyspenningsanlegg (jfr pbl §11-8 pkt a))
- Midlertidig anleggsområde

Revidert etter offentlig ettersyn , 05.02.2010

§ 3 Bebyggelse og anlegg

- 3.1.1 Det tillates ikke etablert nye bygningsenheter eller boenheter mellom byggegrense og kjøreveg, med unntak av garasjer/uthus på inntil $BYA = 50 \text{ m}^2$ dersom de godkjennes av Statens vegvesen. Innenfor områdene B1, B2, T, K, TK, BFK og FK i reguleringsplankartet tillates ikke tilbygg eller ombygging som etter støyfaglig rapport medfører behov for støyskjermer/-voller utover de som er vist på plankartet, jfr. retningslinje T-1442 fra Miljøverndepartementet. Oppføring av garasje/uthus tillates uten krav til støyfaglig rapport jf T-1442 innenfor byggegrense til Rv4.
- 3.1.2 Det vil bli etablert egne retningslinjer for dispensasjonspraksis ved utbygging innenfor byggegrense til Rv4 i områder B1, B2, T, K, TK, BFK og FK. Alle tiltak med unntak av garasje/uthus, skal behandles som søknad om tillatelse til tiltak.
- 3.1.3 Garasje/uthus skal oppføres med en maksimal størrelse på $BYA = 50 \text{ m}^2$ og en maks mønehøyde på 5 meter. Garasje/uthus skal tilpasses øvrig bebyggelse på eiendommen. Garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense innenfor rammene av byggeforskriftene. Dette gjelder ikke tomtegrenser mot veg. Mot kommunal veg skal garasjer med innkjøring vinkelrett på veg ikke plasseres nærmere eiendoms grensen enn 7 meter, forøvrig gjelder 2 meter fra formåls grense. Plasseringens avstand fra Rv4 skal godkjennes av Statens vegvesen.
- 3.2 Områder merket **B1** kan nyttes til boligformål med tilhørende garasje / uthus. Prosent bebygd areal (%-BYA) er maksimalt 25%.
- 3.3 Områder merket med **B2** kan nyttes til boligformål med tilhørende garasje / uthus. Prosent bebygd areal (%-BYA) er maksimalt 25%. Maks. mønehøyde (jfr. TEK) skal ikke overstige 7,5 meter.
- 3.4 Områder merket **T** kan benyttes til forsamlingslokale. Prosent bebygd areal (%-BYA) er maksimalt 25%.
- 3.5 Område merket **K** kan benyttes til kontorbebyggelse. Prosent bebygd areal(%-BYA) er maksimalt 50%.
- 3.6 Område merket TK kan benyttes til telekommunikasjonsanlegg. Prosent bebygd areal(%-BYA) er maksimalt 50%.
- 3.7 Område merket **BVS** kan benyttes til bensinstasjon og vegserviceanlegg. Prosent bebygd areal (%-BYA) er maksimalt 50%. Maks. mønehøyde (jfr. TEK) skal ikke overstige 9 meter.
- 3.8 Område merket **BFK** kan benyttes til kombinasjon bolig-, forretning- og kontorbebyggelse. Prosent bebygd areal(%-BYA) er maksimalt 50%.
- 3.9 Område merket **FK** kan benyttes til kombinasjon forretning- og kontorbebyggelse. Prosent bebygd areal(%-BYA) er maksimalt 50%. Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse. Tilbygg eller ombygging som medfører behov for støytiltak etter retningslinje T-1442 fra Miljøverndepartementet tillates ikke

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 4.1 Områder merket V1-Vn skal benyttes til offentlig kjøreveg. I områdene kan det anlegges kjøreveger, med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak. etc. det kan tillates oppført mindre bygning med antennestasjon og tekniske installasjoner knyttet til drift av veganlegget.
- 4.2 Områder merket Vav skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak. etc. det kan tillates oppført mindre bygning med antennestasjon og tekniske installasjoner knyttet til drift av veganlegget.

Revidert etter offentlig ettersyn , 05.02.2010

- 4.3 Områder merket GS skal benyttes til trafikkanlegg for gang og sykkeltrafikk.
- 4.4 I anleggsperioden kan områdene regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur nyttes til riggplass, anleggsveger, mellomlagring av masser, samt parkering av anleggsmaskiner.
- 4.5 Område merket FA1 skal benyttes til felles adkomst for eiendommene gnr/bnr 282/1 og 282/6
- 4.6 Område merket FA2 skal benyttes til felles adkomst for eiendommene gnr/bnr 151/39, 151/48 og 151/67
- 4.7 Område merket FA3 skal benyttes til felles adkomst for eiendommene gnr/bnr 152/13 og 152/64
- 4.8 Område merket FA4 skal benyttes til felles adkomst for eiendommene gnr/bnr 152/26 og 152/46
- 4.9 Område merket FA4 skal benyttes til felles adkomst for eiendommene gnr/bnr 152/39 og 152/59

§ 5 Grønnstruktur

- 5.1 Områder merket F skal benyttes som friområder.

§ 6 Landbruksområder

- 6.1 Områder merket **L** kan nyttes til jord- og skogbruksformål. Innenfor byggegrensene tillates ikke etablering av nye boenheter eller ombygging med etablering av rom for varig opphold, overnatting eller lignende. Nybygging eller ombygging som medfører behov for støytiltak etter retningslinje T-1442 fra Miljøverndepartementet tillates ikke.

§ 7 Hensynssoner

- 7.1 Fareområder gjelder sikkerhetssoner ved høyspentledninger (luftstrekk eller jordkabel). Tiltak i disse områdene skal godkjennes av ledningseier. Dersom det finnes eksisterende ledningstraséer som ikke er regulert til fareområde på plankartene innebærer planen ikke krav om fjerning av disse eller endring av gjeldende krav til tiltaks- eller byggeavstander fra disse.
- 7.2 Midlertidige anleggsområder er merket med **MA/L** og kan nyttes til riggplass, lagerplass for masser, anleggsveg og anleggsområde, anleggsveger, mellomlagring av masser, områder for mobile pukk- og asfaltverk inklusive masselager, samt parkering av anleggsmaskiner. Områdene kan også brukes til permanent massedeponi med oppfyllingshøyder som angitt i teknisk detaljplan som er vedlagt reguleringsplanen. Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål, og området skal ryddes og istandsettes og tilbakeføres til landbruk. Statens vegvesen skal i forbindelse med konkurransegrunnlag for anleggsvirksomheten utarbeide særskilt plan for flytting av matjord og avbøtende tiltak mot spredning av ugras.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 8.1 Støyskjermer og voller som skal bygges er vist på plankartene. Nye offentlige trafikkområder kan ikke tas i bruk før disse er etablert.

Revidert etter offentlig ettersyn , 05.02.2010

RETNINGSLINJER FOR DISPENSASJONSPRAKSIS INNENFOR BYGGEGRENSE TIL Rv4

1. Tilbygg/påbygg innenfor byggegrense til rv. 4 i områdene B1, B2, T, K, TK, BFK og FK kan tillates, der følgende vilkår er ivaretatt:
 - Tiltaket ligger innenfor akseptable verdiger i henhold til retningslinjer for støy (T-1442). Støyfaglig rapport må vedlegges søknad.
 - Tiltaket skal ikke gi forverrede støyforhold for eksisterende bygningsmasse.
 - Tiltaket skal ikke gi forverrede støyforhold for arealer som blir benyttet til uteoppholdsarealer, dette skal fremkomme i støyfaglig rapport.
 - Tilbygg/påbygg må ikke lokalisere mellom hovedbygning og rv. 4.
 - Tiltaket skal sendes Statens vegvesen for uttalelse.

2. Ved behandling av søknad om skal bygningsmyndighetene ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe eller område får en harmonisk utforming. Tiltaket skal ha takform (og takfarge) som er tilpasset eksisterende bygning og øvrig bebyggelse på eiendommen. Maks. mønehøyde (jfr. TEK) skal ikke overstige 7,5 meter, unntak kan gjøres ved tilpassing til eksisterende høyere bebyggelse.