

Planbestemmelser

Arkivsak:

Arkivkode:

Sakstittel: **Del av Bellområdet**

Reguleringsplan datert.....17.09.04.

Administrativt vedtak om endring av reguleringsplan.....15.01.2020

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder (pbl § 25.1)

Landbruksområder (pbl § 25.2)

Trafikkområder (pbl § 25.3)

Friområder (pbl § 25.4)

Fareområder (pbl § 25.5)

Spesialområder (pbl § 25.6)

Fellesområder (pbl § 25.7)

1. Byggeområder

- 1.1. I området regulert til boliger kan det oppføres bygninger, garasjer og boder for boligformål
- 1.2 I byggeområdet avsatt til off. bygninger, kan det oppføres bygninger til off. undervisning, kultur og idrett.
- 1.3 I området avsatt til bolig/forretning, tillates oppført forretningsbygg, boligbygg eller kombinasjon av disse bygningstypene. Detaljhandel tillates ikke. (område K1)
- 1.4 I området avsatt til offentlig/allmennyttig bebyggelse tillates kun oppført bygninger gnr.64 bnr. 33 og 138. (område K2). Det åpnes også for å oppføre bebyggelse på gnr./bnr. 63/66, slik bygningen er vist i plankartet.

2. Landbruksområder

Vist på reguleringskartet

3. Trafikkområder

Innenfor området regulert til trafikkformål skal bruken være følgende:

- 3.1 Kjøreveger, kjøreveger m/fortau.
- 3.2 Gang- og sykkelveg.
- 3.3 Parkeringsplass, oppstillingsplass for busser.
- 3.4 KGV-kjørbar gangveg. Benyttes som serviceadkomst og adkomst til bolig
- 3.5 Annet trafikkareal. Grunn som er nødvendig for å sikre arealer til veg, parkering m.v.

4. Friområder

Området skal benyttes til friområde generelt. I område kan det tillates tiltak som er forenlig med formålet eller tiltak i kombinasjon med barnehage, for eksempel avlastningsarealer, utearealer og lignende.

5. Fareområder

Innenfor området er det to eksisterende nettstasjoner og en planlagt nettstasjon.

6. Spesialområder

- 6.1 I området regulert til frisiktsone skal det være fri sikt over en høyde på 0.5m over tilstøtende vegers planum.
- 6.2 Områdene avsatt til VA-anlegg tillates bebyggd med kommunaltekniske anlegg. På de områder som er avsatt til VA-anlegg i grunnen, tillates ikke tiltak, herunder terrengmessige inngrep, på en slik måte som hindrer drift og vedlikehold av VA-anlegget

7. Fellesområder

Regulert felles avkjørsel FA 1 skal være felles for ny bebyggelse som oppføres innenfor B4.

8. Bebyggelsens karakter og utforming

8.1. Områder for boliger

Bebyggelsen for boliger kan oppføres med inntil 2 etasjer der gesimshøyden ikke skal overstige 6,5 m og mønehøyden ikke skal overstige 10.5m.

Takvinkelen skal ikke overstige 38 gr. og bebyggelsen skal oppføres med saltak eller pulttak. Garasje- og parkeringsbehovet fastsettes ved søknad om tiltak.

Bebyggelsen innenfor hvert delfelt skal gis en ens utforming og fargebruk. Det skal i hovedsak nyttes trekledning.

Før område B4 kan bebygges skal det utarbeides bebyggelsesplan, jfr. pbl § 28-2
Garasje- og parkeringsbehovet vurderes for disse områdene i bebyggelsesplan.

8.2 Område for offentlig bebyggelse

- Ny bebyggelse kan ikke føres opp før det foreligger en samlet plan for området, eller delområdet. I en slik plan skal bygningers høyde, form, materialbruk og volum fastsettes.
- Innad i O2 tillates inntil 13 meter mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Videre skal planen vise bruken av utearealene og tilgangen til holdeplasser for bringe- og hentetjenesten.

- Ved søknad om nye tiltak innenfor område O1 og O2 skal det avsettes minst en parkeringsplass pr. ansatt innenfor viste parkeringsplasser og minst 0,2 plasser for elever over 18 år.
- Det skal anlegges sykkelparkering for minst 50% av antall elever.

Elevparkering og parkering for ansatte skal benytte følgende p-plasser:

- P1 skal benyttes som elevparkering innenfor område O1 og alle elever/ansatte innenfor O2
- P2 benyttes som parkering for besøkende og bringe hentetjeneste tilknyttet barneskolen og anviste plasser.
- P3 benyttes som samparkering for ansatte/besøkende videregående skole (O1) og ansatte og besøkende ved Selbuhallen. Ansatte ved videregående skole skal fortrinnsvis dekke sitt parkeringsbehov på egen grunn.

8.3 Kombinerte formål K1 og K2 (blandet utnyttelse)

- Område K1 kan ikke bebygges før det foreligger en samlet plan for området.
- Ny bebyggelse, som kan bestå av boligbebyggelse, forretningsbebyggelse eller kombinasjon av disse, skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- Ny bebyggelse i K1 kan føres opp med en gesimshøyde i inntil 7,5 m.
- Innad K2 tillates inntil 13 meter gesimshøyde og mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Takformen skal være saltak, flatt tak eller pulttak.
- Planutvalget skal ved søknad om tiltak vurdere tiltakets behov for garasje og oppstillingsplasser på egen grunn. Det tillates at disse kan kompenseres ved avtale med kommunen om leie av plasser innenfor P1.
- Innenfor område K2 tillates kun oppføring av tiltak på gnr.64, bnr. 33 og 138 (Gimle AL). Det åpnes også for å oppføre tiltak innenfor eiendom gnr./bnr. 63/66, slik bygningen er vist i kartet. Tiltak skal være forenlig med eksisterende bruk og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.
- Ved søknad om tiltak innefor område K2 kan planutvalget forlange en samlet plan for virksomhetens transport- og parkeringsbehov. Planutvalget kan forlange tiltak på egen grunn og pålegge opparbeidelse for avlastningsarealer, for eksempel parkering innenfor P1.

8.4 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad er angitt for hvert område og er angitt som prosent bebygd areal (%-BYA)

8.5 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fellesanlegg, publikumsrettede bygninger, trafikkanlegg m.m.

8.6 Tiltak i støysone

Ved etablering av nye tiltak i gul støysone skal det foreligge en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal.

9. **Rekkefølgebestemmelser.**

- 9.1 Eksisterende avkjørsel fra riksveg 705 til Marienborg pensjonat opprettholdes. Ved økt aktivitet på pensjonatet skal direkte avkjørsel til riksveg 705 opphøre. Veg 1 skal være opparbeidet før nye tiltak kan tas i bruk innenfor område K1 og K2.
- 9.2 Før nye skolerelaterte tiltak innenfor område O1 og O2 kan tas i bruk, skal trafikksikre løsninger for bringe- og hentetjeneste være etablert og innenfor de arealer som er avsatt på planen.
- 9.3 Før nye tiltak tas i bruk, skal parkeringsplassene være opparbeidet, jfr. pkt. 8.2.
- 9.4 Før nye tiltak innenfor O1 og O2 tas i bruk, skal det etableres tiltak på Bellvegen, mellom veg 1 og veg 2, der formålet er å redusere gjennomgangstrafikken. Planer for slike tiltak skal utarbeides samtidig med øvrige søknadspliktige tiltak innenfor de samme områdene.