# REGULERINGSPLAN FOR:

**MOSTAD Gnr/Bnr 14/7 m/flere**

**BESTEMMELSER**

Bestemmelsenes dato: 22.01.2011

Revidert dato 01.07.2018

Revidert dato 16.05.2019

**1 GENERELT**

1.1 Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Området reguleres til følgende formål iht. PBL § 12-5:

*Byggeområder - Boliger*

* *Næring*

*Grønnstruktur - Lek/rekreasjon*

* *Buffersone*

*Samferdselstiltak og teknisk infrastruktur*

 *- Kjøreveg*

 *- Annen veggrunn*

 *- Kommunaltekniske tiltak/renovasjon*

*Hensynssone -Naturvern*

*Kombinerte formål -Næring/frittliggende bolig*

*-Landbruk/renseanlegg/infiltrasjon*

*Landbruk -Landbruk*

**2 FELLESBESTEMMELSER**

2.1 Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensene.

2.2 Forstøtningsmurer skal ha en enhetlig utforming og oppføres i naturstein.

2.4 Nødvendig infrastruktur som kabler og tekniske anlegg skal så langt som mulig legges i veiene i området.

2.5 Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med reguleringsbestemmelsene.

**3 BYGGEOMRÅDER**

**3.1 Byggeområde boliger, fellesbestemmelser**

3.1.1 Sammen med byggesøknad skal det foreligge detaljert situasjonsplan som viser opparbeidelse av tomt, fasadetegninger med høydekoter på terrenglinjer før og etter bygging. Kommunen kan kreve ytterligere dokumentasjon hvis nødvendig. For felt A og C kreves tomtedelingsplan.

3.1.2 I boligområdene A – G skal ny bebyggelse oppføres med saltak, takvinkel 28 – 35 grader. Taktekkingen skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Ytterkledning skal være av tre. Fargesettingen skal være dempet.

3.1.3 Boligene skal terrengtilpasses.

**3.2 Felt A**

3.2.1 Innenfor Felt A kan det oppføres konsentrert bebyggelse. Utnyttelsesgraden kan være opp til BYA 35 %. Bebyggelsen kan oppføres i 3 leilighetsbygg, hver med 4 leiligheter. Maks mønehøyde 8,5 m over høyder angitt på plankartet. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer med loft. Topp grunnmur/pilarer skal ikke overstige 0,6 meter over gjennomsnittlig terreng.

3.2.2 Leilighetene på bakkeplan skal være universelt utformet. Dette gjelder også størstedelen av utearealene. Det skal være tilgjengelighet for alle fra felles parkeringsanlegg til leilighetenes adkomstparti.

3.2.3 Alt uteareal som er regulert til boligformål, inkludert garasjeanlegg og parkeringsplasser, skal være felles for felt A.

3.2.4 Det kreves 1,5 biloppstillingsplass pr leilighet, opparbeidet i fellesanlegg som vist på planen. Felles parkeringsplasser kan ikke benyttes til oppbevaring av båter, campingvogner, tilhengere eller lignende, eller hensetting av utstyr.

**3.3 Felt B**

3.3.1 Innenfor felt B kan oppføres enebolig. Utnyttelsesgraden kan være opp til BYA 25 %. Maks mønehøyde 6,5 m over høyder angitt på plankartet for felt B.

3.3.2 Garasje kan oppføres som separat bygning. Det kreves 2 biloppstillingsplasser.

**3.4 Felt C**

3.4.1 Innenfor Felt C kan det oppføres konsentrert bebyggelse. Utnyttelsesgraden kan være opp til BYA 35 %. Bebyggelsen kan oppføres i 2 - 3 leilighetsbygg, hver med 2 leiligheter. Maksimalt 6 boenheter. Maks mønehøyde 6,5 m over høyder angitt på plankartet. Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje med loft. Topp grunnmur/pilarer skal ikke overstige 0,6 meter over gjennomsnittlig terreng.

3.4.2 Leilighetene skal være universelt utformet. Dette gjelder også størstedelen av utearealene. Det skal være tilgjengelighet for alle fra felles parkeringsanlegg til leilighetenes adkomstparti.

3.4.3 Det kreves 1,5 biloppstillingsplass pr leilighet.. Felles parkeringsplasser kan ikke benyttes til oppbevaring av båter, campingvogner, tilhengere eller lignende, eller hensetting av utstyr.

**3.5 Felt D**

3.5.1 Innenfor felt D kan oppføres både eneboliger og flerboligløsninger. Utnyttelsesgraden kan være opp til BYA 25 %. Maks mønehøyde 6,5 m over høyder angitt på plankartet.

3.5.2 Innenfor felt D kan to tomter som ligger side om side slåes sammen til en stor tomt. Den interne byggegrensa mellom de sammenslåtte tomtene bortfaller. På denne tomten kan det oppføres en bolig med inntil tre boenheter. Her kreves det 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet.

3.5.3 Garasje kan oppføres som separat bygning. Det kreves 2 biloppstillingsplasser pr bolig på egen tomt for eneboliger. Der to tomter slås sammen kreves 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

**3.6 Felt E, F og G**

3.6.1 Innenfor felt E, F og G kan oppføres eneboliger. Utnyttelsesgraden kan være opp til BYA 25 %. For felt E kan mønehøyde være maks 6,5 m over høyder angitt på plankartet. For felt F og G kan mønehøyde være maks 9 m over høyder angitt på plankartet.

3.6.2 Garasje kan oppføres som separat bygning. Det kreves 2 biloppstillingsplasser pr bolig på egen tomt.

**3.7 Kombinert område Næring/Bolig**

3.7.1 Området kan nyttes til bolig og/eller næring, eller kombinert næring/bolig. Utnyttelsesgraden kan være opp til BYA 15 %. Næringsvirksomheten skal være av en slik karakter at den ikke er til vesentlig sjenanse for naboer.

3.7.2 Det kreves minimum 2 biloppstillingsplasser på egen tomt for boligen. Kommunen kan kreve annen parkeringsdekning avhengig av hvilken type næringsvirksomhet som utøves.

**3.8 Byggeområde for næringsvirksomhet**

3.8.1 Området kan nyttes til bilverksted eller annen næringsvirksomhet. Utnyttelsesgraden kan være opp til BYA 20 %. Næringsvirksomheten må være av en slik karakter at den ikke er til vesentlig sjenanse for naboer mht. trafikk, støy og lukt. Virksomheten må ikke medføre fare for forurensning for omgivelsene.

3.8.2 Innenfor næringsområdet skal stort lønnetre søkes bevart.

**4. GRØNNSTRUKTUR**

**4.1 Lek/rekreasjon**

4.1.1 Område for lek/rekreasjon skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. Området kan opparbeides til lekeplass/akebakke, samt felles grillplass, sitteplass med mer. Deler av området skal være tilgjengelig for alle, og planlagt ut fra prinsippet om universell utforming.

**4.2 Buffersone mot annen arealbruk**

4.2.1 I buffersonen mot næringsområdet kan det beplantes eller vokse til med naturlig vegetasjon. Det kan også settes opp annen form for skjerming som tilfredsstiller estetiske krav og som er godkjent av kommunen.

4.2.2 I buffersone GV1 langs bekken, skal det ikke foretas inngrep som kan påvirke bekken eller kantsonen negativt. Kantsonen skal fortrinnsvis ha naturlig tre- og krattvegetasjon. Det kan foretas tynningshogst innenfor hensynssonen.

**5. SAMFERDSELSTILTAK**

**5. 1 Privat veg**

5.1.1 Kjøreveg skal opparbeides som vist på planen. Kjøreveg skal ha minimum asfaltert bredde 4 meter, i tillegg 0,5 m skuldre og 2,5 m til snøopplag på hver side. Området til snøopplag (annen veggrunn) kan opparbeides med plen eller annen beplantning som tåler snøopplag. I denne sonen kan det ikke etableres hekker eller annen beplantning som vil bli ødelagt ved normal snørydding eller annet vedlikehold av vegen.

5.1.2 Private veger skal være åpne for gangtrafikk.

5.1.3 I frisiktsonen mot Fv. 74 kan det ikke etableres beplantning eller gjerder som hindrer fri sikt i begge retninger.

**6. KOMMUNALTEKNISK INFRASTRUKTUR**

**6. 1 T 1**

6.1.1 I område avsatt til T 1 kan det etableres trafo-stasjon.

**6.2**

6.2.1 Boliger i felt A – G skal ha egne renovasjonsdunker, med unntak av de som skal levere til fellesanlegg R1.

**6.3 R 1**

6.3.1 I område avsatt til R 1, skal det etableres fellesanlegg for renovasjon. Tomtene 10, 12, 14 og 16 kan pålegges å levere avfall her. Anlegget skal være nedgravd i bakken eller plassert i bod. De andre boligtomtene i feltet skal ha egne renovasjonsdunker som settes ut til internveien hentedagen.

**7. REKKEFØLGEKRAV**

**7.1 Tekniske anlegg**

Følgende krav stilles før igangsetting av byggearbeidene:

* Vann og avløpsledning skal være ferdig opparbeidet for felt A og C, og vei, vann- og avløpsledning ført fram til tomter innenfor felt D, E, F og G når feltene omsøkes.
* Ved rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon på at grunnforholdene er ivaretatt mht. stabilitet.
* Trafo skal være etablert i område T 1.

**7.2 Fellesanlegg**

Følgende krav stilles før ferdigtillatelse av første bolig:

* Lekeplass og fellesområde skal være ferdig opparbeidet, inkludert utstyr.
* Felles renovasjonsanlegg skal være etablert.

**7.3 Natursteinsmurer**

Mur mellom felt D og E skal ferdigstilles før det kan gis tillatelse til tiltak i felt D og E.

**7.4 Avkjørsel til fv 74**

Følgende krav stilles før ferdigstillelse av første bolig:

* Det skal være etablert ny avkjørsel med utforming i samsvar med reguleringsplankart for atkomst til feltet.

Gjerstad, 16.05.2019