

Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 (pbl. § 11-10)

Boligområder – generelt

19. Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

- a) Ved planlegging og utbygging av nye boliger innenfor områder avsatt til sentrumsformål skal det avsettes minimum 30 m² uteoppholdsareal per boenhet. For øvrig gjelder punkt b).
- b) Ved planlegging og utbygging av nye boligfelt for konsentrert utbygging, skal det avsettes 50 m² uteoppholdsareal per boenhet i sentrale vekstområder, nærsentre og lokalsentre jfr. temakart for areal og transport. Ved konsentrert utbygging i øvrige områder skal det avsettes 80 m² uteoppholdsareal per boenhet. Arealet skal være egnet til lek, opphold og aktivitet for beboerne. Minimum 25 m² av uteoppholdsarealet per boenhet skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeplass. Arealet skal være fellesareal og ligge på bakkenivå.
- c) Der annet ikke er bestemt i gjeldende plan, skal det på eiendommer med frittliggende småhusbebyggelse avsettes egnet, privat uteoppholdsareal etter følgende norm:
- Minimum 200 m² for enebolig
 - Minimum 150 m² per boenhet i tomannsboliger
 - Minimum 50 m² for sekundærleilighet i enebolig
- Privat uteoppholdsareal skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Takterrasser skal ikke medregnes i uteoppholdsareal, med unntak av takterrasser som grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell mellom terrenget og terrassen. Areal avsatt til kjøring, parkering og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. punkt 16. Ved planlegging og utbygging av frittliggende småhusbebyggelse, der man bygger fire eller flere boenheter skal det avsettes og opparbeides felles lekeareal på bakkenivå, med minimum 25 m² per boenhet.
- d) Ved planlegging av nye boligområder for konsentrert småhus-/blokkbebyggelse skal privat uteoppholdsareal ha totalt 3 timer dokumentert soltilgang i døgnet ved vår- og høstjevndøgn.

Alt leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal jf. punktene a-c ovenfor, skal ha støynivå under Lden 55dB.

Nåværende boligområder

20. Nåværende boligområder

Hensikten med bestemmelsene for nåværende boligområder er å ivareta boligområdenes karakter, ved en forsiktig fortetting i eksisterende boligområder. Samtidig ønsker man å skape større forutsigbarhet for utbyggere og naboer.

20.1. Generelt (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Hensikten med boligkartet er å definere og visualisere hvor de ulike bestemmelsene for kategori A-C gjelder.

Det vises til eget plankart som viser avgrensning av boligområder med utfyllende bestemmelser (heretter benevnt boligkartet), vedtatt som del av kommuneplan 2014-2026, for avgrensning av områder angitt som kategori A, B eller C, områder med skravurer, samt markering av 100-metersbeltet langs sjøen. Innenfor områder angitt som kategori A, B eller C tillates kun småhusbebyggelse jf. definisjon i vedlegg 3.

20.2. Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanen. De baserer seg på statlige føringer, herunder TEK10/17 og departementets veileder, «Grad av utnytting». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonene legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

Følgende begreper er en videreføring og presisering av kommunens praksis:

- Fortetting og boligfortetting,
- Småhus,
- Boenhet,
- Hovedbruksenhet,
- Frittliggende småhusbebyggelse,
- Frittliggende bebyggelse,
- Åpen bebyggelse,
- Våningshus,
- Enebolig,
- Enebolig med integrert sekundær boenhet,
- Enebolig med frittliggende sekundærboenhet,
- Tomannsbolig,
- Konsentrert småhusbebyggelse,
- Rekkehus,
- Kjedehus,
- Terrassert bebyggelse,
- Tre-/firemannsbolig,
- Lavblokk,
- Bebyggelse med støyfølsom bruksformål,
- Rom med støyfølsom bruk,
- Stille områder,

Begrepene er definert i vedlegg 3 - Utdypende forklaringer og definisjoner.

20.3. Sekundær boenhet

Det tillates sekundær boenhet¹ kun i tilknytning til enebolig, med mindre annet er bestemt i den enkelte plan. Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 80 m² BRA per fradelt tomt. Areal til utvendige boder for sekundær boenhet medregnes i maksimal størrelse. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse på 80 m² BRA.

Retningslinje:

1. Se definisjon av boenhet i Vedlegg 3, Definisjoner.

20.4. Plassering av frittliggende garasje og renovasjonsbinge i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

Hensikten med bestemmelsen er å åpne for at frittliggende garasjer og renovasjonsbinge kan plasseres utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og felles atkomst/felles boligvei uten at dette krever søknad om dispensasjon.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det frittliggende garasje plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og felles atkomst/felles boligvei, forutsatt at retningslinjer og krav gitt i kommunens vei- og gatenormal (4.5.2010), punkt 3.4, overholdes. Dette gjelder likevel ikke der slik plassering kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss.

Tiltak/konstruksjon ifbm. avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og felles adkomst/felles boligvei. Slike tiltak skal ha maksimal størrelse 5 m² BYA, maksimal høyde 2 meter og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei og annen bygning. Tiltaket skal ikke være til hinder for friskt.

20.5. Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5).

Hensikten med bestemmelsen er å tillate at mindre støttemurer og mindre terrenginngrep, som er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, kan etableres utenfor regulert byggegrense uten at dette krever søknad om dispensasjon.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at de mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, friskt eller byggegrense mot kryss. Høyde- og avstandskrav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter skal ivaretas.

20.6. Frittliggende /integrert garasje (pbl § 11-9, nr. 5)

Hensikten med bestemmelsen er å åpne opp for arkitektonisk frihet ved valg av garaseløsning.

Garasjer kan være frittliggende eller innlemmes i boligens fotavtrykk, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Hvor det i reguleringsplan fremgår at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA utover tillatt bebygd areal, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen innlemmes i boligens fotavtrykk.

I det tilfellet garasjen innlemmes i boligens fotavtrykk vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

20.7. Kategori A - Boligområder med spesielle kvaliteter (pbl. § 11-9, nr. 5, 6 og 7)¹

Hensikten med bestemmelsen er å ivareta boligområder med spesielle kvaliteter og tilrettelegge for stedstilpasset utbygging. Boligområder med spesielle kvaliteter anses bebyggelsesmessig som ferdig utbygget.

A. Boenheter

Område uten skravur:

I områder som er regulert til frittliggende boliger. Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter², tillates frittliggende bolig med én hovedbruksenhet og én integrert sekundær boenhet.³

For boligområdet Askerveien/Asker terrasse:

kan det åpnes for tomannsboliger og en utvidet utnyttelse i forhold til reguleringsplan, under forutsetning av at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter, bl.a. ved at byggehøyder, skala og arkitektonisk uttrykk ikke bryter vesentlig med eksisterende nabobebyggelse fra 1920- og 1930- tallet.

Område med skravur:

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, tillates kun frittliggende bolig med én hovedbruksenhet og ingen sekundær boenhet per fradelt tomt.

B. Utnyttelse:

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende utnyttelse, skal grad av utnyttelse ikke overstige % BYA = 15% av tomtens nettoareal.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser, jf. parkeringsnormen - kapittel 3, medtas med 18 m² pr. plass.

Én renovasjonsbinge på inntil 5 m²-BYA tillates i tillegg til angitt %- BYA.

C. Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder punkt 12 / kapittel 3 parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens vei- og gatenormal (4.5.2010).

Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

Øvrige bestemmelser til den enkelte plan gjelder.

Retningslinje:

1. Se Vedlegg 1 Retningslinjer til bestemmelsene. Nåværende boligområder.
2. Se definisjon av boenhet i Vedlegg 3, Definisjoner.
3. Se bestemmelse 20.3 Sekundær boenhet.

20.8. Kategori B - Boligområder med utfyllende bestemmelser (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)¹

Bestemmelsen har til hensikt å sikre forutsigbarhet og likebehandling med utfylling av gjeldende reguleringsplaner. Reguleringsplanene gjelder fortsatt, med unntak av konkret overstyring og/eller supplerings på følgende punkter:

For boligområder regulert til frittliggende bebyggelse vedtatt/stadfestet før 1.1.2005 – unntatt arealer regulert til spesialområde bevaring – gjelder følgende:

A. Boenheter:

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter, tillates disse områdene bebygget med to boenheter². Det tillates enten én enebolig med tilhørende sekundær boenhet³ eller én tomannsbolig.

Innenfor planer som tillater sekundærleilighet tillates denne bygget som frittliggende sekundær boenhet.

Frittliggende sekundær boenhet tillates ikke fradelt på eget gårds-/bruksnummer.

B. Utnyttelse:

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. For områder på Nesøya som er vist med gul farge og skravur på boligkartet, skal grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 %.

Der gjeldende regulering angir høyere utnyttelse, vil denne utnyttelsen fortsatt gjelde.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser, jf. punkt 12 / parkeringsnormen i kapittel 3, medtas med 18 m² pr. plass, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassen ligger på terreng og ikke er overbygd.

En renovasjonsbinge på inntil 5 m²-BYA tillates i tillegg til angitt %- BYA.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:
179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
55i Skustadgata – 18.11.2003

C. Høyder:

Det tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

For bebyggelse med pulttak eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter beregnet i henhold til TEK. Bebyggelse med pulttak og flate tak skal likevel ikke på noe punkt langs fasaden overstige 7,5 meters høyde målt loddrett ned til underliggende eksisterende terreng. Inntrukket toppetasje tillates når toppetasjens fasadeliv flukter med underliggende fasadeliv på minst 2 fasader.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

Innenfor reguleringsplaner som har bestemmelser som tillater hus med; «høist 2 etasjer», «inntil 2 etasjer», «inntil 2 fulle etasjer», «ikke over 2 etasjer», «2 etasjes hus», «2 etasjes bebyggelse», eller «maks. 2 etasjer», tillates det på tomter der

eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) gesimshøyde inntil 6,5 meter beregnet i henhold til TEK. Mønehøyde skal være maksimum 8,5 meter i henhold til TEK.

Regulert etasjebegrensing oppheves.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. høyde:

180F	Del av Engelsrud v/Svinesjøen – 6.9.1995
18J	Dæli nord – 6.9.2000
12F	Askerbrubakken – 19.9.2001
165G	Vollenveien 33-41 – 13.11.2002
160A	Øvre Elnes vei – 23.9.2003
27J	Kjonebråten – 23.9.2003

D. Garasje

For frittliggende garasjer tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter, beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 meter målt fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

E. Tak:

Regulert takform og takvinkel oppheves.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark/oppløft/innhugg i takflaten, tillates ark/oppløft/innhugg innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate over tillatte gesimshøyde. Dette gjelder ikke for bebyggelse med pulttak eller flate tak.

Takterrasser tillates inntil 5,5 meters høyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For takterrasser høyere enn 3,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen gjelder følgende begrensninger:

- Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m².

F. Parkering:

Antall garasjeplasser og parkeringsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. punkt 12 /kapittel 3 – Parkeringsnorm og dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens vei- og gatenormal (4.5.2010).

Øvrige bestemmelser til den enkelte plan gjelder slik de er vedtatt.

Retningslinje:

1. Se Vedlegg 1 Retningslinjer til bestemmelsene. Nåværende boligområder.
2. Se definisjon av boenhet i Vedlegg 3, Definisjoner.
3. Se bestemmelse 20.3 Sekundær boenhet.

**20.9. Kategori C - Boligområder i 100-metersbeltet langs sjøen
(pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)¹**

Hensikten med bestemmelsen er å utfylle gjeldende reguleringsplan. Samtidig skal bestemmelsen ikke legge opp til en høyere utnyttning enn hva gjeldende reguleringsplan gjør. Ny bebyggelse og andre tiltak skal videreføre kvaliteter i området.

I boligområder vist med oransje farge på boligkartet som er regulert til frittliggende bebyggelse – unntatt arealer regulert til spesialområde bevaring – gjelder følgende:

A. Boenheter:

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende antall boenheter², tillates disse områdene bebygget med frittliggende bolig med én hovedbruksenhet per fradelt tomt, samt én integrert eller frittliggende sekundær boenhet³. Sekundær boenhet tillates kun på eiendommer over 1200m².

Frittliggende sekundær boenhet tillates ikke fradelt på eget gårds-/bruksnr.

B. Utnyttelse

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende utnyttelse, skal grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal uansett ikke overstige 200 m².

I beregningen av BYA skal krav til antall garasje plasser, jf. parkeringsnormen i Kapittel 3, medtas med 18 m² pr. plass uavhengig av om garasjen bygges eller ikke.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

En renovasjonsbinge på inntil 5 m²-BYA tillates i tillegg til angitt %- BYA.

C. Høyde:

Det tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter beregnet i henhold til TEK. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7,0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

D. Garasje

Frittliggende garasje skal være underordnet bolighuset i høyde/volum. For frittliggende garasjer tillates gesims på inntil 3,0 meter, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 3,5 meter målt fra ferdig planert terreng.

E. Tak:

Regulert takform og takvinkel oppheves.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark/oppløft/innhugg i takflaten tillates ark/oppløft/innhugg innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate over tillatte gesimshøyde. Dette gjelder ikke for bebyggelse med pulttak eller flate tak.

Takterrasser tillates inntil 5,5 meters høyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

For takterrasser høyere enn 3,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen gjelder følgende begrensninger:

- Takterrasser og rekkverk må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m².

F. Parkering:

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall parkeringsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. punkt 12 /Kapittel 3 - parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens vei- og gatenormal (4.5.2010).

Øvrige bestemmelser i den enkelte plan gjelder slik de er vedtatt.

Retningslinje:

1. Se Vedlegg 1 Retningslinjer til bestemmelsene. Nåværende boligområder.
2. Se vedlegg 3, Definisjoner.
3. Se bestemmelse 20.3 Sekundær boenhet.

21. Massedeponi-områder for oppfylling /lagring av masser (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

Før det tillates oppfylling eller anlegg av deponier med jord og steinmasser, skal området inngå i godkjent reguleringsplan (§ 11-9, nr.1). Reguleringsplanen skal fastsette kvaliteten på tilførte masser.

Atkomst til området fra nærmeste riks- eller fylkesvei, skal sikres for syklende og gående gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplanen dersom veien brukes som skolevei/turvei (§11-9 nr.3). Støyutredninger skal alltid foreligge før reguleringsplan for massedeponi kan vedtas (§11-9 nr.8).