

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JESSHEIM VEST, SUNDBYJORDET - FLATA

---

## Bestemmelser

PlanID 96

## 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å legge til rette for boligområder, forretning og offentlig bebyggelse med tilhørende anlegg. Det er også lagt til rette for et misjonshus for Sandbakken misjonsforening.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### Fellesbestemmelser

- Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farge på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.
- Det tillates ikke oppført gjerder over 1 m. høyde. For området regulert til industri kan høyere gjerde godkjennes av bygningsrådet.
- Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikk sikker.
- Arealet mellom frisiktlinjene og vegkanten skal være fri for sikthindrende vegetasjon, gjerder m.m.
- Kotehøyder skal påføres anmeldelsestegningene og eksisterende terreng skal vises med stiplede linjer på fasadene.
- Situasjonsplanen skal være ajourført.

### Unntak

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1 Boligområder med åpen villamessig bebyggelse (Eksl. Felt B2)

- I ovennevnte områder skal oppføres frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.
- Maks tillatt utnyttelsesgrad er 0,20. Bygningens grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

- c) Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med bolighuset. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.
- d) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- e) Før fradeling eller bygging på større eiendommer over 3 da skal det utarbeides bebyggelsesplan/delingsplan før byggemelding/fradeling kan skje. Denne planen skal bl.a. vise nødvendige trafikkarealer, garasjer og biloppstilling samt lekearealer.

### 3.1.2 Område for blandet bolig og forretningsbebyggelse

- a) I området skal oppføres bygninger for forretninger, mindre håndverksbedrift samt boliger med tilhørende anlegg.
- b) I området kan det oppføres bebyggelse inntil 2 etg.
- c) Utnyttelsesgrad og forholdet mellom bebygget areal og tomteareal avgjøres av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.
- d) Bygningenes høyde må ikke overstige 9 m over ferdig planert terreng for 2 etg. hus.
- e) Garasjene skal tilpasses bebyggelsen for øvrig med hensyn til materialvalg, form og farge.. Det skal være oppstillingsplass til 1 ½ bil/leilighet og 1 parkeringsplass/50 m<sup>2</sup> forretning på egen grunn.
- f) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet.
- g) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- h) Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende.

### 3.1.3 Område for offentlig bebyggelse

- a) I området skal det oppføres bygninger for offentlig formål. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med utnyttelsesgrad inntil 0,30.
- b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.m. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- c) Det skal være 1 parkeringsplass/50 m<sup>2</sup> kontorareal.

### 3.1.4 Område for almennyttige formål for Sandbakken misjonsforening

- a) I området skal oppføres bygninger for menighetshus.
- b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.m. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- c) Det skal være 1 parkeringsplass/50 m<sup>2</sup> kontorareal.
- d) For møtesaler o.l. fastsettes behovet av bygningsrådet.

### 3.1.5 Område B2 for boligbebyggelse

- a) I ovennevnte område B2 skal det oppføres eneboliger eller tomannsboliger med tilhørende anlegg.
- b) Maks tillatt utnyttelsesgrad er 30% BYA.
- c) Områdene kan bebygges med bygninger med høyde inntil 9 m.

- d) Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boenheten. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.
- e) Bygningene skal ha saltak. Bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- f) Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan (RTP) for en helhetlig tilrettelagt renovasjonsløsning med adkomst i tråd med kommunens renovasjonsforskrift, renovasjonsteknisk norm og veinorm.
- g) Rekkefølgebestemmelser til B2:

Før rammetillatelse:

- Renovasjonsteknisk plan (RTP) skal være godkjent av kommunens renovasjonsmyndighet.
- VA-rammeplan skal være godkjent hos VA-myndighet før det sendes inn søknad om rammetillatelse.
- Det må utredes og dokumenteres konsekvenser av bygging og drift av ny vegatkomst til gnr 132/314 gjennom østsiden av B2 før tillatelse gis til bygging av denne vegatkomsten. Det er viktig at løsningen ikke medfører fare eller store ulemper for naboeiendommer eller gir negative konsekvenser for VA-nett.

Før igangsettingstillatelse:

- Det skal foreligge positiv VA-uttalelse fra VA-myndighet til detaljplaner VA og overvann før det sendes inn søknad om igangsettelse.

Før bebyggelse tas i bruk:

- Skal VA-anlegg inkludert overvannshåndtering med fordrøyningsdammer innenfor bestemmelsesområde for overvann RpBO#1 være opparbeidet.
- Skal tekniske anlegg og annen infrastruktur som er nødvendig for utbyggingen av området, være etablert.
- Skal vendehammer i Verkensvegen være opparbeidet.
- Skal tursti i blågrønnstruktur BG være opparbeidet mot vest og opp til Martin Løkens veg.

## **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **3.2.1 Kjøreveg, felles**

- a) I areal merket felles kjøreveg (f\_KV) skal det opprettes en vendehammer dimensjonert for lastebil, iht. Statens Vegvesens håndbok N100.

## **3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### **3.3.1 Friområder**

- a) I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

### 3.3.2 Blågrønnstruktur

a) I område for blågrønnstruktur skal det opparbeides en gruset turstiveg på min. 2m bredde til vest og til Martin Løkens veg. Turstien skal redusere faren for utglidning og sikre mot erosjon. Turstien kan ligge der flomveger går.

## 3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

### 3.4.1 Landbruksområder

a) Området skal nyttes til landbruksdrift og gartneridrift. Bygninger som er knyttet til denne kan oppføres i området.

## 3.5 Bestemmelsesområde (§ 12-7 nr. 10)

### 3.5.1 Overvann RpBO#1

a) I bestemmelsesområde RpBO#1 skal det opparbeides fordrøyningsdammer iht. Rammeplan for vann, avløp og overvann, som utarbeidet av Rognstad VVS, datert 31.10.2025, samt Tilleggsnotat til rammeplanen, datert 10.04.2026.