

SOLLISTRAND OG LINDEN -REVIDERT FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER.
GNR 126 BNR. 46, 104, 296, 402, OG DEL AV 328.

1.0 BYGGEOMRÅDER

- a. I alle byggeområdene merket med B (B1 B 11) skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Bygningene kan være i 2 etasjer med tillegg av utnyttet loftsetasje (3.etasje) innenfor de angitte byggehøyder.
Det skal tilstrebes en variert bebyggelse i form av frittliggende boliger ,boliger i kjede/rekke og flerfamiliehus med variert leilighetsstørrelse.
Feltene må utformes slik at bebyggelsen i størrelse og karakter inngår i en felles helhet med et helhetlig preg for hele området.
- b. Område 01, tomt for barnehage/lekeområde kan bebygges med anlegg i forbindelse med formålet. Tomten skal gjerdes inn og planeres og tilsåes i forbindelse med utbyggingen av området. (området omfattes ikke av reguleringsendringen)
- c. Bygninger tillates plassert i nabogrense der det ikke er angitt byggelinjer på planen.
- d. Maks tomteutnyttelse TU definert som maks bruksareal (BRA) i % av feltets nettoareal. TU= 50%. Garasje og evt. kjeller medregnes ikke i bruksarealet.
Bygningene kan ikke ha mønehøyde (målt over 1. etasje golv) høyere enn 9m og gesimshøyde ikke over 7m.
- e. Bebyggelsens plassering i forhold til veier og omgivelser er vist på planen. Mot landbruksområdet er byggegrensen 10m fra formålsgrensen. Garasjer kan plasseres nærmere vei enn byggegrense, forutsatt at siktforhold ivaretas.
- f. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighusene eller som mindre fellesanlegg. Utformingen skal være tilpasset boligbebyggelsen.
Enkeltgarasjer kan tillates der bebyggelsen legges til rette for dette. Plassering skal vises på situasjonsplan for det enkelte byggeområde.
- g. Før bygging settes i gang må det foretas undersøkelser av bæreevne og forurensning i grunnen. Det må fremlegges planer som viser hvordan fundamentering og sikring mot inntrenging av sjøvann blir ivaretatt.
- h. Alle områder må sikres mot trafikkstøy i henhold til Miljøverndepartementets krav. Støyvoll / skjerm må ferdigstilles før bygninger tas i bruk. De må gis en tilfredsstillende estetisk utforming og gi minst mulig støyrefleksjon..

2.0 TRAFIKKOMRÅDER

I planområdet skal anlegges veier som vist på plankartet:

- a. Kjørevei merket A utformes som samlevei fra hovedvei inn til boligområdet. Vei A skal ha reguleringsbredde 8.5m og kjørebanebredde 5.5m.

NB! REGULERINGSBESTEMMELSER DATERT 03.02.97 SIKAL FORTSATT
GJELDE FOR DELOMRÅDE B1, FFR. BYGNINGSRÅDETS SAK 023/00.

Kjøreveier merket B og C utformes som adkomstveier for boligene. Vei B og C skal ha reguleringsbredde 7m og kjørebanebredde 4m.

Bygningsrådet skal godkjenne avkjørsler til enkeltboliger og til fellesformål på bakgrunn av illustrasjonsplaner for de enkelte byggeområder. Hovedavkjørsler og fellesadkomster er vist på plankartet.

- b. Gang og sykkelvei er merket H. Denne opparbeides med 6m reguleringsbredde og 3m sykkelbanebredde. Gang og sykkelveien skal ikke være kombinert med boligadkomst.
- c. Areal for båthavn, parkering og opplag inngår i egen reguleringsplan.

3.0 FRIOMRÅDER

- a. Område for sport og lek merket F1, skal opparbeides til formålet. Dette innebærer også byggverk og anlegg og evt. bygninger som skal betjene aktuelle sportsaktiviteter. Området inngjerdes. I område F1 inngår parkerings- og opplagsplass for båthavna. (området endres ikke i revidert plan).
- b. Kystområdet merket F4 og F5, skal være åpent for allmennheten for bading og soling mv. Området skal tilsåes og beplantes etter godkjent detaljplan. I området inngår kyststi. (Området endres ikke i revidert plan).
- c. Området merket F3 er avsatt til gjennomgående støyvoll/skjerm mot riksveien og jernbanen. Langs vollens innside er ~~tiltenkt~~ ^{SKAL DET OPPARBEIDES} trace for gangsti til fremtidig fotgjengerovergang nord for området. Området sikres med gjerde/skjerm mot riksveien.

4.0 FELLESAREALER, LEK

Til byggeområdene er vist felles kvartalslekeplasser (KL 1- KL 3) og nærlekeplasser (NL 1- NL 6). Disse skal opparbeides i samsvar med kommuneplanens bestemmelser, tilsåes og beplantes samtidig med utbygging av tilhørende boligfelt.

KL 1 vil tilhøre B1 - B4. KL2 vil tilhøre B11, B 10 og del av B9, KL3 vil tilhøre B5 B8 og del av B9.

NL 1 vil tilhøre B1 -B2, NL2 vil tilhøre B3,B4 og del av B5, NL3 vil tilhøre del av B5, del av B6, B7 og B8. NL4 vil tilhøre B9, NL5 vil tilhøre B6, NL 6 vil tilhøre B 10, NL 7 vil tilhøre B 11. (Mindre justeringer av tilhørighet kan foretas av det faste utvalg for plansaker utfra praktiske hensyn).

5.0 LANDBRUKSOMRÅDE

Planen grenser mot landbruksområde i sør. Området merket på planen skal inngå i gartneridriften. (grensejusteres). Landbruksarealet avgrenses med flettverksgjerde og evt. skjermende beplantning.

6.0 GJERDER OG BEPLANTNINGER

Byggeområder som grenser mot friområder skal avgrenses fysisk mot disse. Avgrensningen skal være som lav steinmur og/eller som lav hekkbeplantning.

Større beplantninger må inngå i en felles plan. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
(Omfattes ikke av planendringen).

7.0 TIL TAK I SJØEN

Tiltak i sjøen kan ikke iverksettes før det er foretatt marinbiologiske undersøkelser.

24.3.00 gg

Se utvidet vesentlig endring,
sak 023/00

L12
97 001725
94 03333
VH

SOLLISTRAND OG LINDEN -FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

GNR. 126 BNR. 46, 104,296,338,402 OG DEL AV 328

1.0 BYGGEOMRÅDER

- a. I områdene B1 t.o.m. B6 og B8 t.o.m. B.16 kan oppføres bolibebyggelse med tilhørende anlegg i inntil 2 etasjer i form av frittliggende boliger, boliger i kjede samt dobbelthus og 4-mannsboliger.
- b. Område 01, tomt for barnehage/lekeområde gjerdes inn. Lekearealet planeres og tilsåes i forbindelse med utbygging av boligområdet.

Det gjøres tiltak mot trafikkstøy som tilfredsstillende Miljøverndepartementets krav.
Eksisterende vegetasjon søkes bevart. I planområdet bør det kun foretas tynning av vegetasjon og annen skjøtsel for vedlikehold.
- c. Bygningene tillates plassert i nabogrense.
- d. Max. tomteutnyttelse TU, definert som max. bruksareal BRA i % av tomtens nettoareal. TU= 50%.
Garasje og evt. kjeller medregnes ikke i bruksarealet.
- e. Bebyggelsens plassering i forhold til vei og annen, bebyggelse er vist med indre og ytre byggegrenser.
- f. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.
Bygningsrådet kan hvor forholdene ligger til rette for det tillate oppført frittliggende garasjer. Max grunnflate pr. enhet 40 m².
Plassering av garasjer og boder skal være vist på situasjonsplan for bolighuset selv om de ikke oppføres samtidig med dette.
Garasjer og boder kan plasseres med vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.
- g. Før bygningene kan tas i bruk, skal det gjøres tiltak mot trafikkstøy fra vei og jernbane, som tilfredsstillende Miljøverndepartementets krav.
Støyskjermer må gis en tilfredsstillende estetisk utforming og gi minst mulig støyrefleksjon.
- h. Før byggearbeider igangsettes må det fastsettes og godkjennes en minstehøyde på fundamenter i området, som sikrer mot springflo.
- i. Utbyggingen kan ikke igangsettes før grunnen er undersøkt med hensyn til forurensede masser.

2.0 TRAFIKKOMRÅDER.

I trafikkområder skal anlegges

- a. Kjøreveier
 - b. Gang- og sykkelveier
 - c. Parkering
 - d. Felles plasser for parkering og vinteropplegg av småbåter
 - e. Småbåthavn
---000--
- a1. Samlevei A utformes som samlevei fra hovedvei inn til boligområdet.
Reguleringsbredde 8 m, feltbredde 2 x 2,5 m.

Bygningsrådet kan tillate avkjørsel til enkeltboliger
Og fellesformål i tilknytning til friarealer og båthavn.
 - a2. Adkomstveier B, D, E og F.
Reguleringsbredde 6 m, feltbredde 3 m.
 - a3. Adkomstvei C.
Reguleringsbredde 8 m.
Veien har større bredde på grunn av sammenkobling med gjennomgående gang-/sykkelvei.
 - b1. Gang- og sykkelsti G og H.
Vei G har reguleringsbredde 8 m (beplantet som "alle").
Vei H har reguleringsbredde 6 m.
 - c1 På areal for småbåthavn tillates oppført felles bygning for velforening, båtforening samt redskapsbod for drift av havnen.

3. FRIOMRÅDER

Friområder skal nyttes

- F1 Til sport og lek.
Nødvendig byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.
Eksisterende bygninger benyttet til boliger inngår i friområdet.
Området gjerdes inn (unngår villfyllinger og sikrer barn under lek i å løpe ut i veien).
- F4 Offentlig friområde hvor kyststien reguleres inn for på sikt å føre kyststien videre sørover. Arealet planeres, tilsåes og beplantes.
- F5 Friområdet skal nyttes og opparbeides til badeplass med badebukt.
- F5 t.o.m. F12 skal benyttes til felles lekeplasser.
Vegetasjonsbelte inkl. støyvoll/skjerm mot RV 19.

4.0 FELLESAREALER

Området F6 t.o.m.. F12 opparbeides, planeres og tilsåes som felles lekeplasser i forbindelse med utbygging av boligområdene.

5.0 LANDBRUKSOMRÅDE

Arealet skal inngå som del av eksisterende gartneribedrift syd for arealet.

6.0 GJERDER

Byggeområder som grenser mot friområder og landbruksarealer, skal avgrenses fysisk mot disse. Avgrensingen skal utføres som lav steinmur og/eller hekkbeplantning i max. 150 cm høyde. Mot landbruksareal kan oppsettes flettverksgjerde i inntil 120 cm. høyde.

7.0 TILTAK I SJØEN

Tiltak i sjøen kan ikke iverksettes før det er foretatt marinbiologiske undersøkelser.

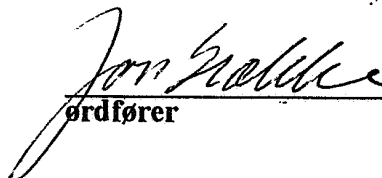
Revidert i henhold til bygningsrådets vedtak sak 96/0098.

16.01.97

V.H.

Vedtatt av Borre kommunestyre i møte den 03.02.97, sak 97/0009.

Borre, 25/2.97


ordfører

