

# **BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR SKOLEVEIEN 10 OG 12, 1555 SON, GNR160/BNR 118 OG 192.**

16.05.2023

## **§ 1 Formål**

Planens formål er å endre reguleringsformål fra *Område for offentlig bygninger* til *Boliger* slik at planområdet er i tråd med eiendommens eksisterende og fremtidige bebyggelse og bruk.

Planen skal tilrettelegge for bruksendring av dagens kontorbygg til bolig, samt oppføring av en ny enebolig innenfor planområdet.

## **Rekkefølgebestemmelser**

- § 1.1 Før det gis rammetillatelse skal sikt for avkjørsel redegjøres for. Eventuelle tiltak for å ivareta krav til sikt må være ferdigstilt før brukstillatelse.
- § 1.2 Før det gis rammetillatelse skal det foretas nødvendige undersøkelser av grunnforhold og stabilitet.
- § 1.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse skal tiltak beskrevet i overvannsredegjørelse og tilhørende tegninger for overvannshåndtering være gjennomført.
- § 1.4 Før det gis midlertidig brukstillatelse skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet.

## **§ 2 Boliger**

- § 2.1 Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Vei- og manøvreringsareal, støttemurer og terrengtilpasning, samt mindre konstruksjoner til f.eks. avfallshåndtering, tillates etablert utenfor byggegrenser inntil 1 meter fra areal som ikke er avsatt til bolig.
- § 2.2 Grad av utnytting skal ikke overstige BYA = 30%.
- § 2.3 Ny bebyggelse skal oppføres med flatt tak. Maks gesims tillates opp til cote + 22,5.
- § 2.4 Det tillates ikke takterrasse på nytt tiltak.
- § 2.5 Vegger og tak på ny bebyggelse skal ha matte overflater. Vinduer skal ikke ha reflekterende glass.
- § 2.6 Utearealer:
  - Det skal avsettes minimum 200m<sup>2</sup> MUA per boenhet. Kommuneplanens bestemmelser gjelder ikke for dette punktet.
  - For uteoppholdsarealer som skal regnes med i MUA og arealer utenfor rom med støyfølsom bruk skal støy nivå ikke overstige  $L_{den}=55$  dB.

- § 2.7 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise:
- Bygningenes plassering i plan og høyde.
  - Koter med eksisterende og prosjektert terreng.
  - Trapper, terrengplanering og forstøtningsmurer.
  - Interne veier, manøvreringsareal og parkering.
  - Siktlinjer i møte mellom Skoleveien, gangvei og avkjørsel.
  - Eksisterende og ny vegetasjon.
  - Håndtering av overflatevann i henhold til beskrivelse i overvannsredegjørelse og tilhørende tegninger for overvannshåndtering datert 18.08.2022.
- § 2.8 Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Byggegrense rundt nettstasjon er 5 meter. Nettstasjon omfattes ikke av høydebegrensinger satt i planen og regnes ikke med i grad av utnyttelse.
- § 2.9 Rundt eksisterende kabelanlegg gjelder følgende restriksjoner for ny bebyggelse:
- Bebyggelse tillates ikke innenfor en horisontal avstand på 1,5 meter fra uisolerte ledninger
  - Bebyggelse tillates ikke innenfor en vertikal avstand på 2,5 meter fra isolerte ledninger.
  - Bebyggelse tillates ikke innenfor en horisontal avstand på 1 meter fra eksisterende kabelgrøfters ytterkant.
  - Det tillates ikke terrengendringer som endrer høyde til luftstrekke kabler eller overdekning av kabler i grøft uten at dette godkjennes av netteier.
- § 2.10 Innenfor H560\_1 skal trær med omkrets (målt i brysthøyde) over 90 cm bevares. Det må ikke foretas inngrep i grunnen slik at røttene skades. Det tillates ikke kjøring, graving, henleggelse av masser med mer. Dersom treet utgjør en fare for omgivelsene, skal treet undersøkes av arborist for vurdering av tiltak. Trær som må fjernes som følge av skade eller fare, skal erstattes med nye trær, slik at vegetasjonsskjermen opprettholdes. Fremmede arter tillates fjernet.

### § 3 Friområde

- § 3.1 Formålsområde G1 reguleres til privat friområde. Formålsområde G2 reguleres til offentlig friområde og skal benyttes til gangsti.

### § 4 Hensynssone - kulturmiljø

Innenfor hensynssone H570\_1 skal det tas særlig hensyn til kulturmiljø.

Bygningenes og strøkets karakteristiske preg skal videreføres. Dette gjelder også elementer som veier, belegg, gjerder, skilt, pryd- og nyttehager og større edelløvtrær med brysthøydiameter over 20 cm.

Planering og større områder med belegningsstein og asfalt skal unngås.

**Gamle Son Skole - Skoleveien 12**

Innenfor eiendommen skal alle bygg bevares og tillates ikke revet. I dette området tillates ikke noen utvendige tiltak uten at de inngår i en ny detaljreguleringsplan. Vanlig skjøtsel og vedlikehold, samt nødvendig restaureringsarbeid for å hindre tap av kulturminnet, krever ikke regulering.