



Reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse for Oppegård kommune- R 000100

Vedtatt av Oppegård kommunestyre 14.2.2007. Datert: 19.10.06.

Det er utarbeidet retningslinjer til småhusbestemmelsene som er vedtatt sammen med disse.

§ 1 Avgrensning

Reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse gjelder innenfor de områder som er vist på reguleringsplankart datert 19.10.2006, vedtatt sammen med disse bestemmelser. Bestemmelsene skal også gjelde der de er vedtatt i nye reguleringsplaner. Ved motstrid gjelder småhusbestemmelsene foran bestemmelser i eldre regulerings- og bebyggelsesplaner.

Disse bestemmelser erstatter reguleringsbestemmelser for åpen småhusbebyggelse vedtatt av kommunestyret 11.3.1998.

§ 2 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse er frittliggende småhus som eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet eller tomannsboliger.

En boenhet er en bygning eller del av en bygning med egen inngang, kjøkken og oppholds- og/ eller sove- og sanitærom og nødvendige birom.

Enebolig er en bygning med 1 boenhet.

Enebolig med sekundærleilighet er 1 enebolig med 1 ekstra boenhet.

Tomannsbolig er en frittliggende bygning med 2 boenheter og kan være vertikalt eller horisontalt delt. De to boenhetene skal være noenlunde likeverdige i størrelse og utforming, og kan ha separat eller felles inngang. For tomannsboliger tillates ikke sekundærleiligheter.

Sammenkjeding tillates ikke.

§ 3 Tillatt bebyggelse

Det kan kun oppføres enebolig, enebolig med sekundærleilighet eller tomannsbolig samt tilhørende garasje, carport eller uthus. Samme eiendom kan kun bebygges med 1 frittliggende småhus.

Sekundærleiligheten skal være vesentlig mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal på minimum 25 m² og maksimum 70 m². Sekundærleiligheten og hovedleiligheten skal til sammen utgjøre én bygning.

§ 4 Krav til bebyggelse

4.1 Estetikk

Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige bygget. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.

Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, vegger og lignende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.

For eiendommer med bygning som er SEFRAK- registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK- registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

4.2 Ubebyggt areal

Ved opparbeiding av ubebyggt areal skal det tas hensyn til eksisterende terreng. Tomtas opprinnelige, naturlige karakter skal ikke endres i vesentlig grad. Store fyllinger og skråninger skal unngås. Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter kommunens skjønn.

4.3 Dokumentasjon

For tomter kommunen mener det kan være vanskelig å bebygge, kan det kreves kortfattet estetisk redegjørelse. Den skal inneholde skriftlig begrunnelse for disponeringen av tomten samt bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene. I tillegg kan det kreves fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse. Videre kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller lignende.

§ 5 Tillatt grad av utnytting

Grad av utnytting beregnes som prosent bebyggt areal (%- BYA) jf. den til en hver tid gjeldende Teknisk forskrift. Bebyggt areal (BYA) regnes iht. NS 3940.

Tillatt BYA er 25 % av netto tomteareal når maksimal mønehøyde er 6,5 m og maksimal gesimshøyde er 4,5 m

Tillatt BYA er 17 % av netto tomt når maksimal mønehøyde er 8,5 m og maksimal gesimshøyde er 6,0 m. Der det bygges med pulttak kan maksimal gesimshøyde økes til 6,5 m.

Grad av utnytting kan også regnes lineært mellom ovenfor angitte møne- og gesimshøyder. Grad av utnytting utgjør da gjennomsnittet av grad av utnytting ut fra gesimshøyde og grad av utnytting ut fra mønehøyde. Beregningsmåten er nærmere forklart i retningslinjene som er vedtatt sammen med disse bestemmelsene.

Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til høyeste møne og gesims, jf. Teknisk forskrift § 4-2.

Frittliggende garasje, carport og uthus medregnes ikke ved beregningen av gjennomsnittshøyden.

For eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger skal frittliggende garasje, garasje integrert i boligbygg, carport, uthus osv. uansett areal og høyde, medregnes i bebyggt areal.

For garasje, carport eller uthus skal areal, jf. § 7.1, medregnes i BYA også der disse ikke oppføres samtidig med boligen.

Utvendig trapp med mer enn 3 opptrinn og terrasser som rager mer enn 0,5 m. over terrenget regnes med i BYA.

§ 6 Krav til tomt

6.1 Krav til tomtestørrelse

Tomtens nettoareal er areal innenfor eiendomsgrensen som er regulert til boligformål.

Minste tillatte netto tomteareal er 700 m² for enebolig.

For tomannsbolig er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell dersom tomten deles. Deling av tomten kan ikke finne sted før etter at huset er oppført.

6.2 Krav til tomtearronding

Tomten skal ha en hensiktsmessig form i forhold til det som skal anlegges. Den skal ha en tilnærmet regelmessig og sammenhengende geometrisk form.

6.3 Krav til situasjonsplan ved delesøknad

Ved innsending av delesøknad skal det på situasjonsplan vises forslag til atkomst, hus- og garasjeplassering samt stikkledninger, se også § 7.1. Der hvor tomten etter kommunens skjønn er spesielt bratt, skal det samtidig leveres snitt som viser terrenget og bebyggelsen i forhold til terrenget. Jf. "Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesak" (SAK).

§ 7 Garasje, carport, uthus

7.1 Krav om plassering av eventuell garasje og biloppstillingsplasser

Totalt antall og størrelse på biloppstillingsplasser skal være iht. den til en hver tid gjeldende parkeringsvedtekt for Oppegård kommune.

Alle biloppstillingsplasser, i eller utenfor garasje, skal vises på situasjonsplanen som følger søknaden. Dette gjelder selv om eventuell garasje ikke skal oppføres samtidig med boligbygget. Det skal angis plassering av 1 dobbeltgarasje på minst 36 m² for enebolig og 1 garasje på minst 18 m² for hver del av tomannsbolig. Disse skal medregnes i BYA, se § 5. Situasjonsplanen skal påføres høydebeliggenhet, avstander og størrelse.

7.2 Avstand mot veg

Frittliggende garasje og carport skal plasseres minst 5 meter fra regulert veggrunn langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegbanen. Når utkjøring er plassert parallelt med vegbanen skal frittliggende garasje eller carport plasseres minst 1,5 meter fra regulert veggrunn.

I regulerte områder der regulert veggrunn ligger innenfor eiendomsgrensen, skal avstandsberegningene foretas fra regulert veggrunn. Der regulert veggrunn ligger utenfor eiendomsgrensen, foretas avstandsberegningene fra eiendomsgrensen.

Der byggegrense mot veg ikke er vist i de enkelte reguleringsplaner gjelder veglovens bestemmelser for byggegrense.

7.3 Avstand til nabogrense

Garasjer, carport og uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrense.

7.4 Utforming

Frittliggende garasje, carport og uthus skal tilpasses hovedhuset, være underordnet dette i størrelse og ikke ha mønehøyde på mer enn 4,5 m. eller gesimshøyde mer enn 2,7 m. målt fra ferdig gulv.

§ 8 Atkomst og parkering

Atkomst skal opparbeides i samsvar med kommunens krav gitt i utbyggingsveilederen. Biloppstillingsplasser skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekt for Oppegård kommune og samtidig med bebyggelsen. Atkomst og biloppstillingsplasser skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis. For bygninger som er tillatt etter disse bestemmelser er det ikke krav om atkomst med universell utforming. Likevel skal det vises på plan hvordan slik utforming kan utføres etter at bygningen er tatt i bruk, jfr. TEK § 10- 21.

§ 9 Gjerder

Tomteeier som har grense mot offentlig friområde kan pålegges å sette opp gjerde eller hekk mot dette. En eventuell hekk må i sin helhet holdes innenfor egen eiendom, slik at den ikke hindrer for fri ferdsel i friområdet.

§ 10 Dispensasjon

Jf. plan- og bygningslovens § 7 kan det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. Søknad må oppfylle lovens krav om særlig grunn.

§ 11 Støy og luftkvalitet

All utbygging etter reguleringsplan for åpen småhusbebyggelse skal skje i tråd med T-1442 "Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen" og "Forskrift om begrenning av forurensning (forurensningsforskriften)", Del 3 Lokal luftkvalitet.

Retningslinjer i tilknytning til reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse for Oppegård kommune- R000100

Vedtatt av Oppegård kommunestyre 14.2.2007. Datert: 19.10.06.

Følgende er en veiledning til reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse. Paragrafene refererer seg til paragrafene i reguleringsbestemmelsene.

Til § 1 Avgrensning

Alle eiendommer som omfattes av reguleringsbestemmelsene for frittliggende småhusbebyggelse på vedtaksdato er vist på reguleringsplankart, datert 19.10.06.

Til § 3 Tillatt bebyggelse

Når det gjelder eneboliger med sekundærleilighet eller tomannsboliger skal de to boenhetene anordnes slik i forhold til hverandre at huset som helhet klart fremstår som én bygning. Der det ligger til rette for det, kan en viss frihet i plasseringen av de to boenhetene både i høyde og plan tillates. Forskyvningen må være innenfor rammen av det som er estetisk og byggeteknisk forsvarlig. Dette kan bidra til variasjon og tilpassing i kupert terreng.

Når det gjelder næringsvirksomhet er hovedregelen at en hver virksomhet som krever egne lokaler som ikke kombineres med boligformålet vil være avhengig av omregulering og bruksendring. Videre vil en hver virksomhet som krever tekniske installasjoner, parkering, brannceller m.v., medfører utslipp, forurensning, støy, annen fare eller ulempe for eiendommen, naboeiendommen eller andre, ikke kunne bedrives uten omregulering og bruksendring.

Imidlertid tillates familiebarnehage på inntil 5 barn, jf. uttalelse fra Kommunaldepartementet, samt annen virksomhet med tilsvarende lav belastning når det gjelder trafikk og støy.

Til § 4 Krav til bebyggelse

4.1 Estetikk

Bygningselementer som oppfattes som utpregede fremmedelementer skal unngås. Store verandaer "utenpå" huset, som ikke står i forhold til husets dimensjoner eller form tillates ikke. Verandaer og andre bygningsdeler skal bidra positivt til husets arkitektur. Materialbruk og detaljutforming skal tilpasses husets stil. Valg av utvendige farger skal understøtte husets form og detaljering.

Større oppfyllinger som er i kontrast med eksisterende eller omliggende terreng skal unngås. Forstøtningsmurer og skråninger skal gis en god utforming. Det skal velges materialer som passer i forhold til resten av utbyggingen.

4.2 Ubebyggt areal

At tomtas opprinnelige, naturlige karakter ikke skal forandres i vesentlig grad betyr ikke at for eksempel hage ikke kan anlegges, men at denne evt. tilpasses naturen på stedet. Verdifull vegetasjon bør søkes bevart.

Til § 5 Tillatt grad av utnytting

Oppfylling som utelukkende har til hensikt å senke møne- eller gesimshøyde for å øke grad av utnyttelse tillates ikke.

På side 3 i disse retningslinjene er det vist hvordan grad av utnyttning beregnes. Der er det angitt en formel for beregning av grad av utnyttning. Med utgangspunkt i husets møne- og gesimshøyde avleses grad av utnyttning på den viste grafiske fremstilling. Opp fra mønehøyde på den horisontale akse finnes et punkt på kurven. Horisontalt inn fra dette punktet avleses en grad av utnyttning på vertikalaksen. Tilsvarende gjøres for gesimshøyden. De to avleste verdiene kan så settes inn i formelen som er vist over den grafiske fremstillingen, og grad av utnyttning beregnes. Grad av utnyttning er lik summen av de to avleste verdiene på vertikalaksen dividert med to.

Der garasje bygges integrert i huset og det bygges i to etasjer, kan arealet over garasjen utnyttes som boareal. Dette gir en ekstragevinst i utnyttning i forhold til om garasje anlegges frittliggende. Garasjer kan dessuten ikke bygges med høyere mønehøyde enn 4,5m.

Til § 6 Krav til tomt

6.2 Krav til tomtearrondering

Eiendommens form og minste tillatte tomtestørrelse må vurderes ut fra alminnelig brukbarhet. Eiendommer som får en sær og dårlig brukbar form tillates ikke. Eiendommens grenser bør være tilpasset stedlig terreng.

Til § 10 Dispensasjon

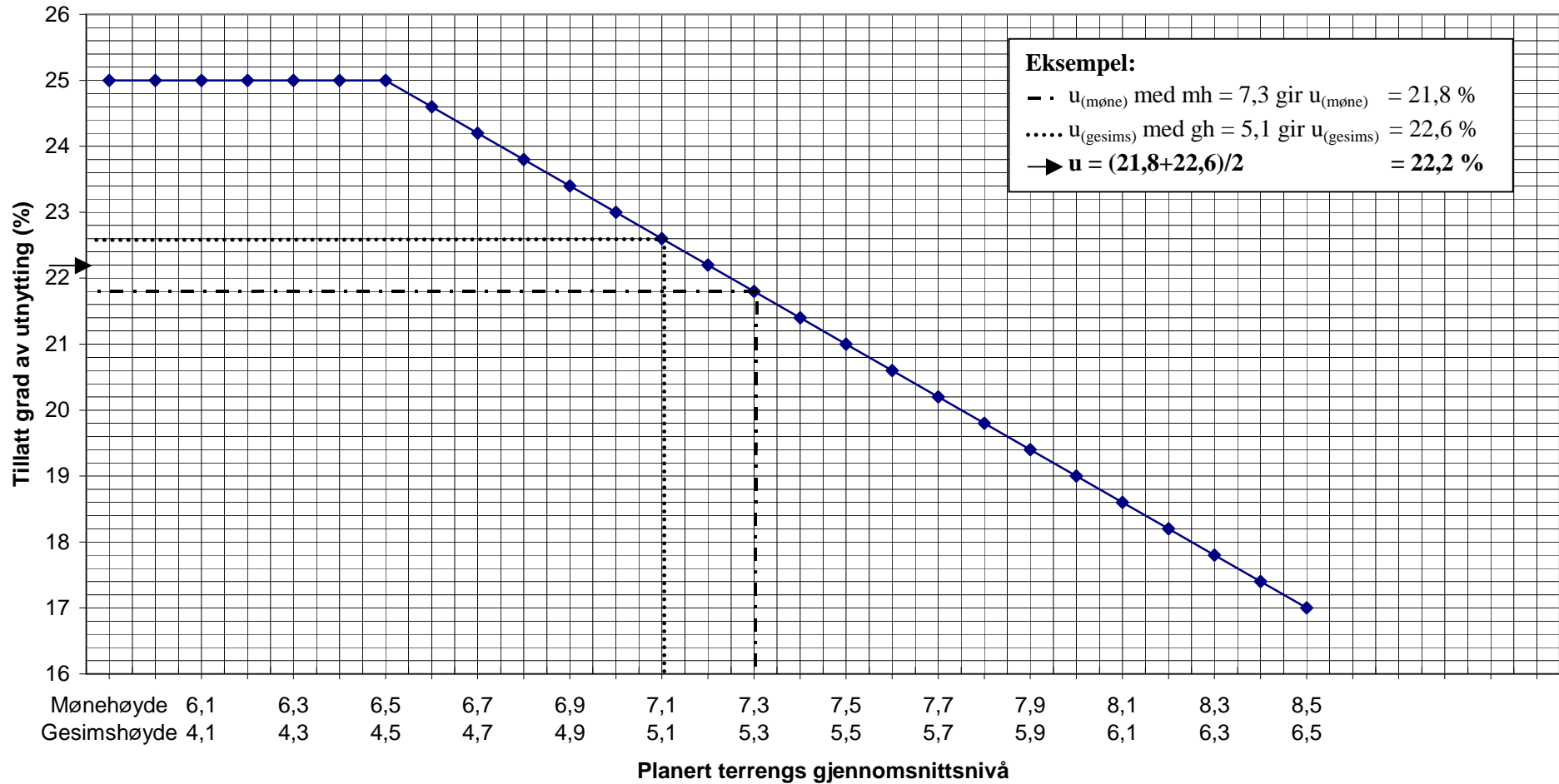
Kommunen kan med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 dispensere fra reguleringsplanen dersom det foreligger ”særlige grunner” til å dispensere. I forarbeidene til plan- og bygningsloven Ot. prp. nr. 56 (1984- 85) side 101 er det uttalt følgende om kravet til særlige grunner:

”Uttrykket” ”særlige grunner ” må sees i forhold til offentlige hensyn planlovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Som eksempel kan nevnes tilfeller der vurderingen av arealbruken er endret etter at det ble utarbeidet plan, eller at tidsfaktoren tilsier at en ikke bør avvente en planendring. I helt spesielle tilfelle vil også forhold vedrørende søkerens person kunne anses som særlig grunn. I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken.

Foreligger en overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon vil lovens krav være oppfylt og dispensasjon kan gis. I motsatt fall er lovens krav ikke oppfylt og dispensasjon kan ikke gis. De særlige grunner som taler for dispensasjon må naturligvis ligge innenfor rammen av loven. De ulike bestemmelser og planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse.

Beregning av tillatt grad av utnyttning

$$u = (u_{\text{møne}} + u_{\text{gesims}}) / 2$$



Informasjon om elektronisk innsending av byggesøknad og melding

Elektronisk innsending av byggesøknad og melding skjer via ByggSøk på Internett. Tjenesten er gratis. For å komme til ByggSøk gjelder følgende adresse: www.byggsok.no. Gå til "Utarbeidelse av byggesøknader" osv. Her finnes også et kurs for testing av systemet.

Man kan også gå via Oppegård kommunes hjemmeside: www.oppegard.kommune.no, klikke på Byggesak i menylinjen øverst og gå til Byggesak i Follo. Du kan også gå direkte til www.follokom.com. Klikk på "Informasjon om byggesak" og du kommer til Lever byggesøknaden via Internett. Her finnes Brukerveiledning til ByggSøk og Send søknad. Brukerveiledningen gir detaljert veiledning hvordan du konkret går frem.