

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REKKEHUS OG ENEBOLIGER PÅ
TROLLÅSEN****Reguleringsbestemmelser vedtatt av Oppegård kommunestyre 12.12.2007.****Dato: 16.11.07****§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er på planen angitt med reguleringsgrense. Betegnelsene i disse bestemmelsene refererer seg til reguleringsplanen, der området er inndelt i feltene C, D og E. Byggeområdene innen hvert felt er angitt med stor bokstav.

§ 2 Formål

Området er regulert til følgende formål:

- a. Byggeområder
- b. Offentlige trafikkområder
- c. Friområder
- d. Fellesområder
- e. Spesialområder

§ 3 Byggeområder for boliger**§ 3.1 Frittliggende småhusbebyggelse**

- a. I feltene C-C, C-D, C-E, DØ-B, DØ-D, DØ-H og E-Syd skal det være frittliggende småhusbebyggelse. Alle husene skal være i 1 etasje med eventuell underetasje eller loftsetasje, jfr. byggeforskriftene. Maks. mønehøyde skal være 6,5 m. og maks. gesimshøyde 4,5 m.
- b. I feltene DØ-C, DØ-E, DØ-F og DØ-G skal det være frittliggende småhusbebyggelse og husene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Maks. mønehøyde skal være 8,5 m. og maks. gesimshøyde 6,5 m. Der terrenforholdene ligger til rette for det, kan underetasje innredes med rom for varig opphold innenfor rammen av byggeforskriftene.
- c. Alle husene skal ha saltak. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Bebyggelsen skal med hensyn til form, klednings- og taktekkingsmaterialer, overflatebehandling og fargebruk tilpasses rekkehusbebyggelsen. Garasjer skal på samme måte tilpasses hovedhuset. Langs offentlig gangvei i søndre del av felt E-Syd skal det settes opp gjerde mot tilstøtende tomter. For hver tomt skal det vises plass for minst en garasje eller carport og en biloppstillingsplass i tillegg. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter for Oppegård kommune vedtatt av Oppegård kommunestyre være gjeldende. Garasje eller carport skal fortrinnsvis bygges i tilslutning til boligbygget. Frittliggende garasje eller carport må ikke være større enn $BYA = 36 \text{ m}^2$.
- d. Grad av utnytting for tomtene beregnes som forholdet mellom bebygd flate og netto tomteareal og skal ikke overskride $\% BYA = 15 \%$. Kommunen kan likevel godkjenne at det også på mindre tomter bygges boliger på inntil $BYA = 125 \text{ m}^2$. Garasje eller carport på inntil $BYA = 36 \text{ m}^2$ regnes ikke med ved beregning av grad av utnytting. Uthus regnes med i bebygd areal uavhengig av om det er frittliggende eller som tilbygg.

§ 3.2 Rekkehusbebyggelse

- a) I de øvrige boligfelt innen planbegrensningen kan bebyggelsen oppføres som rekkehus eller vertikalt delt tomannsboliger (heretter kalt rekkehus) i inntil 2 etasjer med saltak. Ved gjenoppbygging etter f. eks. brann skal ny bebyggelse oppføres som den opprinnelige. Dette gjelder møne- og gesimshøyder, materialbruk og detaljering både på rekkehus, garasjer og carporter. Sekundærleilighet tillates ikke. Carporter kan bygges om til garasjer, men for carporter ved rekkehusenes gavlside må følgende krav være oppfylt. Carporten må i hovedsak ligge minst 2 M. fra rekkehuset, og carport sammenbygd med rekkehuset kan ikke ha inngang via carporten. Kum som er plassert i carport må flyttes ut før ombygging til garasje. Materialbruk, detaljering og fargebruk skal være som i rekkehuset. Carport som ombygges må ikke endre størrelse eller beliggenhet. Garasjeporter skal være like. Hvor terrengforholdene ligger til rette for det, kan underetasje innredes med rom for varig opphold innenfor rammen av byggeforskriftene. Bebyggelsen skal være som vist i plankartet og kan ikke utvides ut over de angitte byggegrenser. Tillatt grad av utnytting skal tilsvare alle eksisterende rekkehus inklusive alle tillatte utvidelser etter disse bestemmelser. Av utvendige konstruksjoner kan det på den ubebygde del av tomte i rekkehusområdene oppføres pergola og anlegges terrasser. Melding må sendes kommunen før arbeid utføres.

§ 4 Utvidelsesmuligheter for rekkehusene

§ 4.1 Estetikk

Tilbygg skal utformes slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende bygning og i forhold til omgivelsene. Dette gjelder i alle stadier av utvidelser. Tilbygg skal underordne seg det opprinnelige bygget. De skal gis en form som ikke vesentlig endrer bygningens proporsjoner. Materialer inklusive takteking, detaljutforming og farger i opprinnelig rekkehus skal videreføres i tilbygget. Dører og vinduer skal ha samme format som i opprinnelig hus. Det er ikke tillatt med pyntesprosser. Verandaer eller balkonger skal ikke plasseres på skråtak. Verandaer eller terrasser på bakken som har rekkverk, må anlegges innenfor byggegrense for utvidelser. Terrasser skal ikke ha utkraget konstruksjon. Forstøtningsmurer og skråninger skal gis en god utforming.

§ 4.2 Dokumentasjon

Kommunen kan kreve at estetisk redegjørelse sendes inn. Ut over de krav som stilles i forskrift, kan kommunen kreve at det skal innsendes fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse.

§ 4.3 Utvidelser

Utvidelser kan skje ved tilbygg i én eller to etasjer, bygging av verandaer eller balkonger. Heving av eller oppløft på hovedtaket, bygging av arker eller karnapper som utvidelsesmulighet tillates ikke. Tilbygg er tillatt innenfor de byggegrenser som er vist i reguleringskartet. Byggegrensenes avstand fra ytterveggene er tilpasset de 2 bredde-målene som forekommer på boenhetene. Alle husene har samme dybde. Utvidelsene regnes med utgangspunkt i opprinnelig bebyggelse slik at allerede utførte tilbygg på den enkelte eiendom kommer i fradrag.

Utvidelsene pr. boenhet kan maksimalt utgjøre $BRA = 22 \text{ m}^2$ når det bygges i én etasje og $BRA = 11 \text{ m}^2$ i hver etasje når det bygges i to etasjer. Utvidelsene kan eventuelt fordeles på begge langsider, og for endeleiligheter også på kortveggen. Ved endeleiligheter som har utvidelsesmulighet både på lang- og kortvegg, kan tilbygg på den

ene veggen ikke sammenbygges med tilbygg på den andre. Dette gjelder også balkonger.

Tilbygg med flatt tak på langvegg, eventuelt med terrasse på taket, tillates bare oppført i halve boligbredden. Balkonger kan bygges i boenhetens lengde, men kan ikke være dypere enn 1,80 m. ut fra fasaden.

Alle tilbygg i en etasje med terrasse på taket eller balkonger som grenser mot nabo skal ha tett skillevegg i høyde 2,20 m. mot nabo. Utkraging av 2. etasje eller av terrasse på tilbygg er ikke tillatt.

Det kan ikke plasseres vinduer i tilbyggenes sidefasader der disse ligger i nabogrense. Eksisterende kummer som vil bli liggende under tilbygget må flyttes slik at de kan nå fra utsiden av huset.

§ 4.4 Begrenset utvidelsesmulighet

For å sikre en god utesituasjon begrenses utvidelsesmulighetene på den ene langfasaden for boenheter i hus som ligger med langfasade mot himmelretningene NV og NØ eller nord for disse. Her tillates utvidelser kun i en etasje.

§ 4.5 Takformer

Generelt

Rekkehusene innenfor det regulerte området har saltak og er i to etasjer eller en etasje med underetasje. Hovedhusene har takutstikk på langsiden, men ikke på gavlene. Det er ikke tillatt å endre på dette og tilbyggene skal utføres tilsvarende. Tilbygg kan utføres med saltak, pulttak eller flatt tak etter reglene nedenfor.

Saltak innen samme boenhet skal være symmetriske om mønet. Saltak og pulttak på langfasade med fall parallelt med hovedfasaden tillates ikke bygd inntil hverandre i naboskillet med mindre de har felles møne eller felles høyeste gesims ved pulttak.

Takformer på tilbygg skal tilpasses hverandre innen samme rekkehus og ha samme takvinkel.

Utvidelser i én etasje.

Utvidelser kan ha saltak, pulttak eller flatt tak. Saltak kan bare ha fall parallelt med hovedhusets vegger. Pulttak kan ha fall enten fra eller parallelt med hovedhusets vegg på langsiden. På kortsiden tillates ikke pulttak med fall parallelt med hovedhusets vegg. For tilbygg med flatt tak tillates eventuelt terrasse på taket med rekkverk rundt.

For rekkehus i en etasje med underetasje gjelder samme regler som for utvidelser i to etasjer, som angitt nedenfor, bortsett fra at saltak er tillatt på den langside som er i en etasje.

Utvidelser i to etasjer.

Ved utvidelser på langfasader skal taket dannes ved forlengelse av hovedtaket eller ved pulttak i form av oppløft. Skjæringslinjen mellom oppløft og hovedtak skal ligge i øvre halvdel av hovedtakflaten og være gjennomgående for hele hovedhuset om flere i samme hus benytter denne løsningen. Utvidelser med oppløft skal avsluttes minst 30 cm. før hovedhusets hjørne. Saltak eller flatt tak tillates ikke. På endevegg skal det være saltak. Pulttak eller flatt tak tillates ikke.

§ 4.6 Tilpassing til terreng

Alle utvidelser, støttemurer og skråninger skal mest mulig innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng.

§ 4.7 Avstand fra vei og nabo

Tilbygg nærmere intern gangvei enn 2 m. tillates ikke. Avstanden mellom tilbygg i naborekkehus etter utvidelse skal minst være 8 m. Det skal være minst 3 m. fra bygning til vann- og avløpsledninger.

§ 5 Byggeområde for offentlige bygninger

I felt E-J kan det bygges og drives barneinstitusjon. Tomten kan bebygges med barnepark i en etasje. Maks. mønehøyde skal være 6,5 m. og maks. gesimshøyde 4,5 m.

§ 6 Fellesområder

- a. Feltene utenom byggefeltene og friområdene reguleres til felles lekeareal for barn, felles parkeringsplass eller felles gårdsplass for boligbebyggelsen. For oppføring av bygninger, se punktene b-d, må søknad eller melding sendes kommunen (jfr. plan- og bygningslovens § 93).
- b. Felles lekeareal for barn kan brukes til rekreasjonsformål som leke- og idrettsaktiviteter. Kommunen kan tillate oppført hus for fellesformål som grendehus, leskur eller annen bygning med tilknytning til reguleringsformålet. Bebyggelsen kan oppføres i en etasje og må plasseres innenfor de angitte byggegrenser.
- c. På arealer som i planen er regulert til felles parkeringsplass kan carport eller garasje oppføres.
- d. Felt E-K er regulert til trafikkformål som felles gårdsplass eller reserveareal for parkering av gjenstander og kjøretøyer som er uønsket på den enkelte tomt eller de mindre gjesteparkeringsplassene, slik som lastebiler, campingvogner, lystbåter o.s.v. Kommunen kan godkjenne garasjebygg på felt E-K i inntil 2 etasjer med maks. høyde 7m.
- e. Byggverk som er nevnt i punktene b- d skal med hensyn til form, klednings- og taktekkingsmaterialer, overflatebehandling og fargebruk tilpasses den øvrige bebyggelsen i området.

§ 7 Friområder

Feltene C-S, DØ-U og E-N reguleres til offentlige friområder. De kan anvendes til lek- og idrettsformål, herunder kvartalslekeplasser, balløkker og lysløype.

§ 8 Fellesbestemmelser

- a. Oppsetting av gjerder skal meldes til kommunen. Mellom private tomter og friarealer skal det settes opp gjerde. Kommunen kan fritas for oppsetting av gjerde der det anses hensiktsmessig. Gjerders høyde, utførelse og farge skal godkjennes av kommunen.
- b. Det er ikke tillatt med forskjellig farge på samme rekkehus.
- c. Det må ikke senere opprettes private bestemmelser som er i strid med disse bestemmelser, plan- og bygningsloven, byggeforskriftene eller kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven.

§ 9 Støy og luftkvalitet

All eventuell ny utbygging (for eksempel etter brann eller lignende) etter denne reguleringsplanen skal skje i tråd med T-1442 "Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen" og "Forskrift om begrensnig av forurensning (forurensningsforskriften)", Del 3 Lokal luftkvalitet.

Videre gjøres det til en hver tid oppdaterte støysonekart for Oppegård kommune gjeldende.



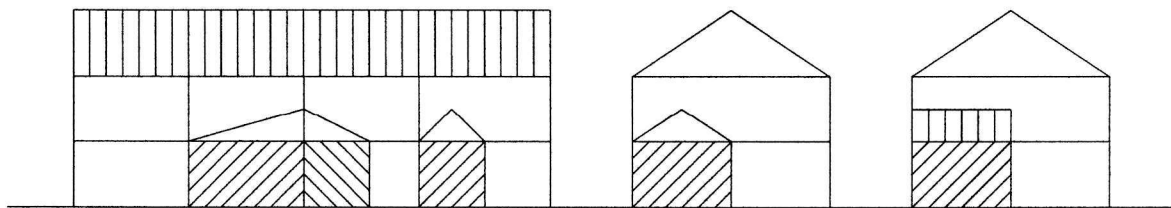
TILBYGG I EN ETASJE

PRINSIPPLØSNINGER

LANGFASADE TO ETASJER M. 4 BOENHETER

GAVL

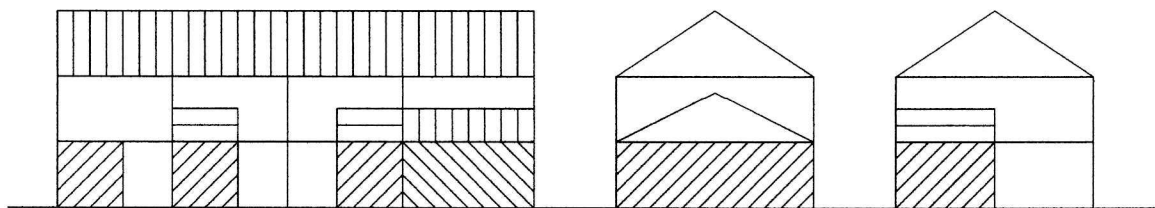
GAVL



PULTTAK FALL II HOVEDDHUS PULTTAK FALL II HOVEDDHUS SALTAK

SALTAK

PULTTAK FALL FRA HOVEDDHUS



FLATT TAK FLATT TAK M. TERRASSE FLATT TAK M. TERRASSE PULTTAK FALL FRA HOVEDDHUS

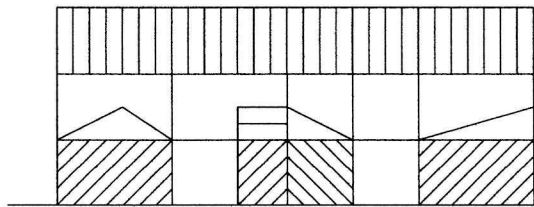
SALTAK

FLATT TAK M. TERRASSE

TILBYGG I EN ETASJE

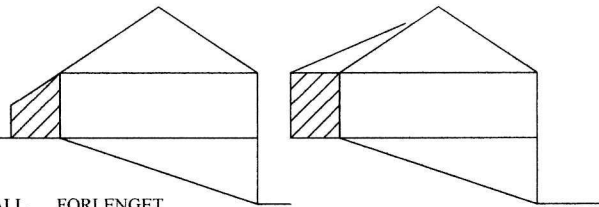
PRINSIPPLØSNINGER

LANGFASADE TO ETASJER M. 4 BOENHETER



SALTAK FLATT TAK PULTTAK FALL PULTTAK FALL
M. TERRASSE II HOVEDHUS II HOVEDHUS

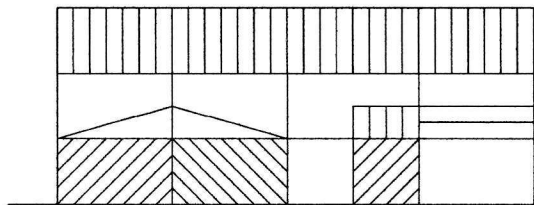
GAVL/ EN ETASJE M. UNDERETASJE



FORLENGET
HOVEDTAK

TAKOPPLØFT

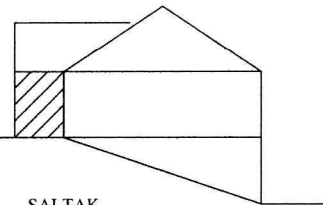
GAVL



PULTTAK FALL PULTTAK FALL PULTTAK FALL BALKONG
II HOVEDHUS II HOVEDHUS FRA HOVEDHUS

FLATT TAK

GAVL EN ETASJE M. UNDERETASJE

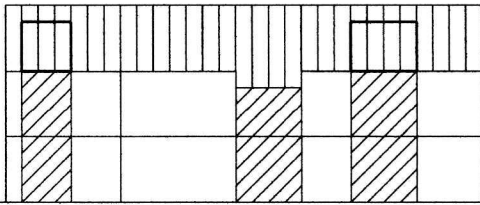


SALTAK

TILBYGG I TO ETASJER

PRINSIPPLØSNINGER

LANGFASADE TO ETASJER M. 4 BOENHETER



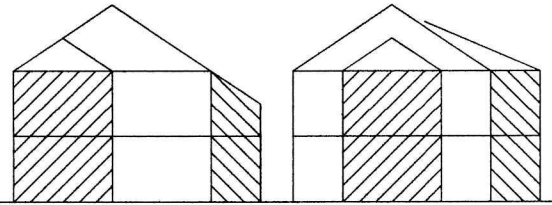
TAKOPPLØFT
30 CM FRA GAVL

FORLENGET
HOVEDTAK

TAKOPPLØFT

GAVL

GAVL

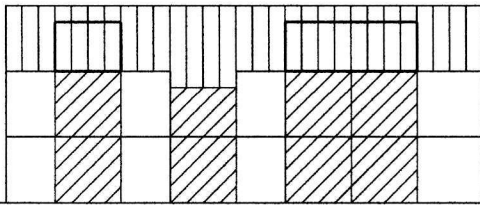


SALTAK

FORLENGET
HOVEDTAK

SALTAK

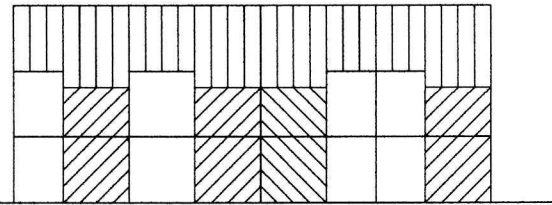
TAKOPPLØFT



TAKOPPLØFT

FORLENGET TAK

TAKOPPLØFT



FORLENGET TAK