

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ROA SENTRUM:

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist på plankartet med reguleringsgrense.

1. Området reguleres til følgende formål:

- a. Byggeområder (B.L. § 25.1)
 - områder for boliger
 - områder for forretninger
 - områder for forretninger/bolig
 - områder for industri
 - områder for offentlige bygninger
- b. Landbruksområder (B.L. § 25.2)
 - byggeområder for jordbruk
- c. Trafikkområder (B.L. § 25.3)
 - områder for kjøreveger og bilplasser
 - områder for gang/sykkelveger og fortau
- d. Friområder (B.L. § 25.4)
 - områder for lek
 - områder for lek/barnepark
 - områder for turveg
 - områder for park
- e. Andre bestemmelser (B.L. § 26.1)
 - felles atkomst
 - felles parkering

2. Byggeområder.

2.1 Boliger.

I områdene skal oppføres boliger med tilhørende anlegg.

- 2.11 Takvinkel og takform fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- 2.12 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.
- 2.13 Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyder i forhold til omkringliggende bygninger. Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet. Møneretning regnes i husets lengderetning.
- 2.14 I områder for frittliggende boliger skal det på egen eiendom opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.

- 2.15 Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene ligger til rette for det, tillate frittliggende garasje. Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig. Frittliggende garasjer og boder kan plasseres 0,5m fra nabogrensen innenfor rammen av byggeforskriftene.

2.2 Forretning.

I områdene skal oppføres forretningsbebyggelse, herunder forretninger med nødvendig lagerlokaler, kontorer og bensinstasjon. Boliger samt lokaler til sosiale og kulturelle formål kan innredes med bygningsrådets samtykke.

I den utsrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene kan innredning for mindre verksteder og lignende tillates.

- 2.21 Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer. 2. etasje kan nyttes til bolig, forretning eller kontor.
- 2.22 Før utbygging av områdene H 4 - H 5 - H 6 - H 7 og H 8 skal det for disse foreligge en bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal vise bygningsavgrensning mot torget, etasjetall, høyder og takform.
- 2.23 Parkeringsplasser for bygningens behov skal opparbeides på ^{felles}areal regulert til dette. Antall plasser fastsettes av bygningsrådet. - J.f. pkt. 6.2. (1 plass pr. 50m² brutto golvflate).

2.3 Forretning/bolig.

Bygningen kan disponeres til bolig, forretning eller kontorvirksomhet.

2.4 Industri

I området skal oppføres bygninger for lett industri med tilhørende anlegg.

Bygningsrådet kan der hvor forholdene ligger til rette for det m.h.t. atkomst og parkering, tillate foretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.

2.5 Offentlige formål

- 2.51 I området O1 skal oppføres brannstasjon med tilhørende anlegg.
- 2.52 I området O2 skal oppføres trygdeboliger med tilhørende anlegg.
- 2.53 Innen området O1 kan oppføres bygninger inntil 2 etasjer pluss eventuell underetasje.
- 2.54 Innen området O2 kan oppføres bygninger i 1 etasje, evt. med underetasje. dersom forholdene tilsier det,

- 2.55 Bygningsrådet skal godkjenne anleggenes utforming. Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, skal det foreligge godkjente tegninger som viser atkomst, evt. parkering, terrengbehandling, beplantning, inngjerding-er o.l.

3. Landbruksområder

Områdene skal nyttes til tradisjonell jordbruksdrift.
Bygninger som er knyttet til denne kan oppføres i området.

4. Trafikkområder

- 4.1 I trafikkområdene skal anlegges kjøreveger, parkering, gang/sykkelveger og fortau slik reguleringsplanen viser.
- 4.2 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjøring og fylling skal søkes beplantet eller behandlet på annen tillalende måte.
- 4.3 I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsone) skal det ved kryss og avkjørsler være frisikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

5. Friområder

- 5.1 Friområde F1 skal nyttes til lek.
- 5.2 Friområde F2 skal nyttes til lek/barnepark
- 5.3 Friområde F3 og F4 skal nyttes til turveg.
- 5.4 Friområde F5 og F6 skal nyttes til alment friområde.
- 5.5 Friområde F7 - F8 - F9 og F10 skal nyttes til park.

6. Fellesareal.

- 6.1 Felles adkomst skal tjene som adkomstveg til tilstøtende eiendommer.
- 6.2 P1 skal nyttes til felles parkering for områdene H3 og H8, - P2 for områdene H2, H4, H6 og O1, - P3 for områdene H5 og H7.

7. Generelle bestemmelser.

- 7.1 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk ut-

forming. Utvendige farger herunder farge på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

7.2 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen i bygningsloven og bygningsvedtektene.

7.3 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Arkitim 06.03.1985

Rev. 11.04.1985

Rev. 03.03.1986