

Reguleringsplan for Haltvollhaugen II, deler av eiendommen Gnr. 138, bnr. 10.

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

Datert: 13.02.2018

PlanID 50542018001

Saksnummer <xxxxxx>

1. Planens hensikt

Planen skal erstatte reguleringsplan for Haltvollhaugen 1624R05 – datert 15.04.2008, revidert 30.10.2008.

Reguleringsplanen skal legge til rette for etablering av 4 tomter for fritidsbebyggelse og 7 tomter for boligbebyggelse. Planen justerer lokalisering av tidligere foreslåtte tomter og vegføring.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Det gjelder også samiske kulturminner.

2.2 Terrenginngrep

Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Inngrep på tomte skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget, og eventuelle overskuddsmasser etter terrenginngrepet skal henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt.

All ny bebyggelse skal plasseres i terrenget på en måte som tar vare på landskapets kvaliteter. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det skal legges vekt på god estetisk byggeskikk. Utforming, materialvalg og fargesetting skal i størst mulig grad tilpasses løsninger det er tradisjon for på stedet.

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Grad av utnyttning og utforming

- Tillatt tomteutnyttelse = 30% BRA. Øvre grense på tillatt T-BRA = 250 m².
- Det kan etableres 2 bygninger pr. tomt. Frittliggende sidebygninger skal i tilfellet ikke være større enn 50 m² BRA, og plasseres ikke mer enn 4,0 meters avstand fra hovedbygning. I tilknytning til hovedbygning kan i tillegg godkjennes inntil 50 m² oppbygget, men ikke overdekket terrasse.
- Takvinkel skal være mellom 18 og 34 grader.
- Som takteking skal det velges stein, torv eller plater som ikke er solreflekterende. Det skal i hovedsak brukes tre eller naturstein i konstruksjoner og fasader. Fargesettingen skal velges blant jordfargene (mørk rød, brun mfl.).
- Hovedbygget kan bygges i inntil 1 1/2 etasje. Øvrig bebyggelse på tomta skal være i maksimalt 1 etasje.
- Tillatt maksimal mønehøyde settes til 7,0 m på hovedbygget og 6,0 meter på øvrige bygg.
- Tillatt maksimal gesimshøyde er 3,5 m.
- Gesims- og mønehøyder måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng på den enkelte fasade. Arker eller andre takoppbygg inne på takflaten skal ikke medregnes.
- Tomtene skal behandles skånsomt og det er ikke tillatt med terrengarbeide, herunder tilførsel eller utkjøring av masser som ikke har direkte sammenheng med byggingen av selve bebyggelsen eller biloppstillingsplassene. Landskapssår etter byggearbeid skal settes i stand med materialer som er naturlig på stedet.

Fritidsbebyggelse – frittliggende

Grad av utnyttning og utforming

- Tillatt tomteutnyttelse = 30% BRA. Øvre grense på tillatt T-BRA = 250 m².
- Det kan etableres 2 bygninger pr. tomt. Frittliggende sidebygninger skal i tilfellet ikke være større enn 50 m². I tilknytning til hovedbygning kan i tillegg godkjennes inntil 50 m² oppbygget, men ikke overdekket terrasse.
- Takvinkel skal være mellom 18 og 34 grader.
- Som takteking skal det velges stein, torv eller plater som ikke er solreflekterende. Det skal i hovedsak brukes tre eller naturstein i konstruksjoner og fasader. Fargesettingen skal velges blant jordfargene (mørk rød, brun mfl.).
- Hovedbygget kan bygges i inntil 1 1/2 etasje. Øvrig bebyggelse på tomta skal være i maksimalt 1 etasje.
- Tillatt maksimal mønehøyde settes til 7,0 m på hovedbygget og 6,0 meter på øvrige bygg.
- Tillatt maksimal gesimshøyde er 3,5 m.

- Gesims- og mønehøyder måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng på den enkelte fasade. Arker eller andre takoppbygg inne på takflaten skal ikke medregnes.
- Tomtene skal behandles skånsomt og det er ikke tillatt med terrengarbeider, herunder tilførsel eller utkjøring av masser som ikke har direkte sammenheng med byggingen av selve bebyggelsen eller biloppstillingsplassene. Landskapssår etter byggearbeid skal settes i stand med materialer som er naturlig på stedet.

Lekeplass

- Lekeområdene er felles privat for alle boligtomtene i feltet. Tilgjengelighet for alle brukergrupper skal ivaretas. På lekeplassen skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt o.l.) for (trehjuls)syssel, barnevogn, rullestol osv. Gjeldende forskrifter om lekeplassutstyr skal overholdes.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Kjøreveg (f_SKV1 og f_SKV2)

- Veger skal tilpasses terrenget. Maksimal vegbredde er 5m. Inn i hyttefeltet er dette inkl veggrøft. Stikkveger fra veg til tomt skal legges der dette er mest hensiktsmessig i forhold til terrenget og plassering av hytte. Avkjørsler inn til hyttetomter kan legges over veggrunn grøntareal.
- Avkjørsel mot Haltvollvegen skal opparbeides i henhold til vegnormalen, og krav til friskt er 4 x 100 meter.

Annen veggrunn teknisk anlegg

- Arealet kan benyttes ved utforming av skjæring/fylling. Området skal tilplantes med stedegen vegetasjon.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- Eksisterende vegetasjon innenfor området skal ivaretas der dette er hensiktsmessig.

4. Rekkefølgebestemmelser

Lekeplass skal være ferdigstilt før byggetillatelse på nye boliger innenfor planområdet gis. Det skal utarbeides illustrasjonsplan for lekeplassområdene som legges til grunn før utbygging.