

Detaljregulering for Hindrem Hage

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

Datert: 09.02.2018
Revidert:

PlanID: 2017005

Saksnummer <xxxxxx>

1. Planens hensikt

- Planen åpner for 11 nye tomter for fritidsbebyggelse, F_1 – F_11. Feltet skal være et høystandardfelt med tilhørende infrastruktur, strøm/fiber, veg, vann og avløp.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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.

Terrenginngrep

- Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Inngrep på tomta 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.

Teknisk infrastruktur og ledningsnett

- Så langt som mulig skal ledningsnett for vann, avløp, strøm og telekommunikasjon legges i grøft langs veiene. Ledningsnett kan også legges over areal regulert til annet arealformål der dette er hensiktsmessig. Ved fremføring av kabler og ledningstraseer skal alle skjemmende spor etter inngrepet utbedres og naturlig vegetasjon reetableres.

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.
- Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng.
- Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg sjøl og i forhold til omgivelsene.

1121 - Fritidsbeb. - frittliggende

Bebyggelse

Innen områdene avsatt til fritidsbebyggelse tillates oppført frittliggende fritidsboliger samt tilhørende anneks eller garasje, i alt to bygg.

Størrelse, utnytting

- Samlet maksimalt BYA pr tomt = 200kvm.
- Hovedhytte: Maks BYA=120 m²
- Garasje: Maks BYA = 20 kvm.
- Anneks: Maks BYA = 20 kvm.
- Takform skal være saltak, pult-tak eller flatt tak. Takvinkel for pult-tak og saltak mellom 22 og 34 grader.
- Mønehøyde på saltak og pult-tak kan maksimalt være 6m. Maks gesims for flatt tak er 4,5m.
- Maks møne/gesims på F_1 og F_3 er 4,5m.
- For anneks/garasje er maks mønehøyde 3m. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen. Maks høyde på grunnmur er 50cm i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng.

Utforming, materialbruk og estetikk

- Fyllinger og skjæringer skal utformes slik at de gir en naturlig overgang til nabotomt / tilgrensende terreng. Maksimal fyllingshøyde er 1,5 m og maksimal skjæringshøyde er inkludert støttemur på 2,5 m. Støttemurer skal oppføres i naturstein og kan maksimalt være 1,5 m høy. Dersom det er behov for høyde over 1,5 m på fylling eller mur for å oppnå overgang mot eksisterende terreng, skal dette løses med oppdeling i terrasser.
- Bygninger skal ligge lavest mulig i terrenget. Synlig grunnmur skal ikke overstige 1 m.
- Som takteking skal det benyttes mørke/og eller matte overflate
- Til utvendig beis og maling skal det benyttes mørke naturfarger.
- Det tillates terrasse / veranda på samlet areal veranda maks 30kvm. Terrasse/veranda skal tilpasses terrenget. Maks åpning mellom terrasse/veranda og terreng er 1m.
- Det er ikke tillatt å føre opp flaggstang.

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

2011 – Kjøreveg

- Det reguleres inn to nye veger – f_SKV1 og f_SKV2. Veger skal tilpasses terrenget. Maksimal bredde på kjøreveg er 4m.

2018 - Annen veggrunn, tekn. Anl

- Arealet kan benyttes ved utforming av skjæring/fylling samt areal for rør/kabler der dette er hensiktsmessig. Området skal tilplantes med stedegen vegetasjon.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3001 – Grønnstruktur

- Innenfor området skal vegetasjon ivaretas i størst mulig grad. Det kan etableres felles møteplass med benker, grillsted mm mellom F5 og F7.

4. Rekkefølgebestemmelser

Før utbygging av F_3 og F_4 må eksisterende høyspentledning graves ned eller flyttes.