

Bestemmelser tilhørende detaljert reguleringsplan for Hovde – gnr. 66 bnr. 447 m. fl.

Plannummer: _____ **PlanID:** _____

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 18.3.12

Dato for planutvalgets vedtak:

Reguleringsplan datert: 18.3.12

Egengodkjenning i planutvalget, sak nr.

§ 1 AVGRENSNING

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Planen er utformet som en detaljert reguleringsplan i målestokk 1:1000.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5.1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1- BF5)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1, BK2)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1, BB2)
- Avløps anlegg (o_AA)
- Energianlegg (EA)
- Lekeplass (f_LEK1 - f_LEK4)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur(PBL § 12-5.2)

- Kjøreveg (o_V1, f-V1, f-V2, f_V3, f_KV)
- Annen veggrunn, Tekniske anlegg (o_AVT)
- Annen veggrunn, grøntareal (o_AVG)
- Fortau (o_FT)
- Gang- og sykkelveg (o_GS1, o_GS2)
- Parkeringsplasser (f_P1 – f_P4)

Landbruks-, natur og friluftsområdet samt reindrift

- Friluftsmål (LNFRF_1, 2 og 3)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde (FO)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

a.1 - Sikringssoner - friskt (H140_1 – H140_4)

a.3 - Faresoner - høyspenningsanlegg (H370_1)
- militær virksomhet (H380_1)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§3.1 Skjerming mot støy

Fasader utføres slik at krav til støynivå gitt i NS8175 3 utgave, tabell 5, klasse C oppfylles. Støytiltak på fasader (også tak) skal skje på grunnlag av de nyeste flystøydata som foreligger på søknadstidspunktet.

Støygrensene angitt i T-1442 gjelder for arbeidene i anleggsfasen. Nødvendige tiltak for å ivareta disse skal iverksettes av utbygger.

§3.2 Vann og avløp

Det skal foreligge godkjent Vann og Avløpsplan for hele delområdet før ramme- eller deletillatelse kan gis.

§3.3 Terrengtiltak

For alle bygge- og anleggsområder samt områder for samferdselsanlegg og infrastruktur, skal terrengnivå minst være kote 3,0 moh. angitt ved høydekurver for landkart med 0-nivå Normalnull 1954 (NN1954).

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Områder for konsentrert småhusbebyggelse (BK1 og BK2)

Innen disse områdene tillates oppført kjedede eneboliger i inntil 2 etasjer med garasje.

Maksimal mønehøyde for boliger over gjennomsnittlig terrengnivå: 8 m.

Maksimal gesimshøyde for boliger over gjennomsnittlig terrengnivå: 6 m

Bygningene skal utformes med saltak med takvinkel på maks 37,5 grader.

Garasjer tillates kun oppført i en etasje med saltak, pulttak eller flatt tak.

Maksimal takvinkel for garasjer er 27,5 grader og maksimal mønehøyde er 5m.

Garasjer kan tillates anlagt med takterrasse når de oppføres sammenhengende med boliger i 2 etasjer.

Tillatt bebygd areal: BYA = 400 - 600 m². Alle mål tas utvendig.

Nødvendig areal for bakkeparkering er medregnet i BYA og utgjør 18 m² per plass.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at bebyggelsen i det enkelte delområde samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

§ 4.2 Arealer for frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF5)

Innen disse områdene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer med tilhørende garasje og anlegg.

Maksimal mønehøyde for boliger over gjennomsnittlig terrengnivå: 8 m.

Maksimal gesimshøyde for boliger over gjennomsnittlig terrengnivå: 6 m

Tillatt bebygd areal av tomt BF1-4: BYA = Min. 20 % – Maks. 45 %.

Tillatt bebygd areal av tomt BF5: BYA = Maks. 35 %. Alle mål tas utvendig. Nødvendig areal for bakkeparkering er medregnet i % BYA og utgjør 18 m² per plass.

Bygningene skal utformes med saltak, pulttak, flatt tak eller valmtak. Maksimal takvinkel er 45 grader. Alle takflater skal ha matt overflate og det skal brukes jordfarger.

For boliger som etter kommunens skjønn, naturlig tilhører samme gruppe bebyggelse, skal bygningenes arkitektoniske uttrykk ved volumer, materialbruk og farger, være tilpasset hverandre for gruppevis å gi et helhetlig godt preg. For boliger i samme gruppe skal utarbeides felles situasjonsplan. Situasjonsplan kan søkes revidert ved endrede forutsetninger for boligtyper.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene og med angitt møneretning som vist på plankartet. Fastsatte møneretninger for boliger kan tillates endret under byggesaksbehandlingen og anses som mindre vesentlige endringer. Vedlagt byggesøknad om endrede møneretninger kreves dokumentasjon av god visuell helhetsvirkning for boliggruppen vedlagt i byggesøknad. Møneretninger og byggehøyder skal framgå av felles situasjonsplan for den enkelte gruppe. Bebyggelse innen boliggruppen som ikke er planlagt ferdig ved bygge søknad angis ved et enklere utbyggingsprinsipp med løsninger iht. § 4.6.

Unntak fra byggegrenser mot nabotomter gjelder for frittliggende garasjer og carporter som tillates plassert inntil 1 m fra nabogrense. Garasjer kan i tillegg tillates plassert over nabogrense dersom det etableres dobbel garasje som deles med nabo. Foran garasjeporter skal det være minst 5 m parkeringsareal på boligtomt. For garasjer med innkjøring parallelt med felles kjøreveg skal minste avstand til vegkant være minimum 2 m.

§ 4.3 Arealer for blokkbebyggelse (BB1, BB2)

Innenfor delområdene BB1 og BB2 tillates oppført blokkebebyggelse i 3 etasjer over parkeringskjeller.

Byggehøyder: Den på plankartet fastsatte topp grunnmurshøyde kan fravikes med +/- 0,5 m. Gesimshøyde begrenses til maks 11 meter over den på plankartet fastsatte topp grunnmurshøyde. Med topp grunnmurshøyde menes, høyden over havet målt ved 0-nivå for landkart, Normalnull 1954 (NN1954). på underside av etasjeskille mellom parkeringskjeller og 1. etasje. Maks. byggehøyde kan for tekniske anlegg over tak og heismotorrom overstige gesimshøyde med 1 m.

Utnyttelse: Delområdene BB1 og BB2 kan hver bebygges med inntil 1250 m² (BYA = 1250 m²). Alle mål tas utvendig..

Bygningene skal utformes med tilnærmet flatt tak og plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet.

§ 4.4 Krav til parkeringsdekning:

Områder for frittliggende småhus BF1-4, og konsentrert småhusbebyggelse BK1-2:

Det skal avsettes 1 p-plass per boenhet med bruksareal under 50 kvm

Det skal avsettes 1,5 p-plasser boenhet med bruksareal mellom 50 og 80 kvm.

Det skal avsettes 2 p-plasser per boenhet over 80 kvm.

Områder for blokkbebyggelse BB1, BB2

Det skal avsettes 1 p-plass per boenhet med bruksareal under 50 kvm

Det skal avsettes 1,5 p-plasser boenhet med bruksareal mellom 50 og 80 kvm.

Det skal avsettes 2 p-plasser boenhet med bruksareal over 80 kvm.

Det skal avsettes 0,2 p-plasser per boenhet i fellesanlegg.

Parkering for blokkbebyggelsen forutsettes primært løst via parkeringskjellere samt bakkeparkering på regulerte felles parkeringsplasser f_P1-4

§ 4.5 Støttemurer

Eventuelle støttemurer skal fremgå som en del av byggesøknaden og være utformet med et arkitektonisk uttrykk som samsvarer med bebyggelsen. Murer tillates plassert inntil 1 meter fra regulert vegareal.

§ 4.6 Krav til situasjonsplan

Som bilag til byggesøknad skal det innsendes detaljert situasjonsplan for bebyggelse som etter kommunens skjønn, sammen danner en naturlig boliggruppe.

Planen skal vise:

- plassering av bebyggelsen i boliggruppen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet for de bygninger som omsøkes i tilhørende byggesøknad.
- bebyggelsens høyde og møneretning
- lekearealer, parkeringsløsning (sykkel og bil) og annen disponering av ubebygde deler fellesarealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak.
- adkomst
- renovasjonsløsning
- For frittliggende boligbebyggelse angis framtidig bebyggelse som ikke omsøkes oppført ved tilhørende byggesøknad, iht. omtale i bestemmelsenes § 4.2, 4. og 5. avsnitt. Slik bebyggelse kan angis enklere ved hovedprinsipper for plassering av bolig og garasje, møneretning, høyde, adkomst, parkering og renovasjonsløsning. Revisjon av felles situasjonsplan kan skje iht. bestemmelsenes § 4.2, 4. og 5. avsnitt.

§ 4.7 Renovasjon

Innenfor hvert av delområdene BB1 og BB2 skal det etableres nødvendige installasjoner for felles avfallsløsning for blokkbebyggelsen i det enkelte delområde. Løsning for felles renovasjonsanlegg skal framgå av utomhusplanen for områdene.

§ 4.8 Energianlegg

Innenfor område EA skal det etableres nødvendige installasjoner for el-forsyning (trafo).

§ 4.9 Avløpsanlegg

Innenfor område o_AA skal etableres pumpestasjon for avløpsanlegg. Ved planlegging av pumpestasjon skal det vektlegges at installasjonen gir lavest mulig støypåvirkning til omgivelsene. Herunder vektlegges støypåvirkning av private uteoppholdsarealer samt friluftsområde. Overskuddsvarme *bør* vurderes utnyttet til oppvarming av vannbåren varme i sammenheng med evt. etablering av offentlig fjernvarmeanlegg.

§ 4.10 Felles lekeareal

f_LEK1 skal være felles nærlek for delområdene BK1, BK2 og BF5

f_LEK2 skal være felles nærlek de to sydligste tomter i BF1 og de fire nordligste tomter i BF2.

f_LEK3 skal være felles for blokkbebyggelsen i BB1 og BB2.

F_LEK4 skal være felles for all boligbebyggelse innen denne planen.

Lekearealene skal opparbeides iht. kommunens normer.

Arealer for lek skal fungere som et fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle, jfr. prinsipper om universell utforming. Apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

§ 4.11 Tekniske installasjoner – Oppvarming - Fjernvarme

Forutsatt at det etableres et offentlig fjernvarmeanlegg med vannbåren varme, skal boligene tilknyttes dette. Ved tilknytning til fjernvarmeanlegg tillates ikke luft til luft varmepumper av hensyn til støypåvirkning mot utendørs oppholdsarealer.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg

Innenfor område o_V1 skal det som angitt på planen anlegges offentlig kjøreveg med vendehammer dimensjonert for lastebil.

Felles avkjørsler benevnt f_V1, f_V2 og f_V3 skal være felles for de eiendommer som på planen er gitt avkjørsel fra dem ved påførte avkjørselspiler.

Felles avkjørsel f_KV er del av felles avkjørsel for eiendommer utenfor planområdet.

f_KV skal være felles avkjørsel for:

Gnr./Bnr.: 66/17, 66/25, 66/55, 66/139, 66/303, 66/448, 66/449.

§ 5.2 Fortau

Innenfor området skal det etableres offentlig fortau i 2,5 m bredde.

§ 5.3 Gang- og sykkelveg

Innenfor områdene o_GS1 og o_GS2 skal det etableres offentlige gang- og sykkelveger i 3 meters bredde.

§ 5.4 Gangveg

Innenfor område o_Gangveg kan det etableres offentlig gangveg i 2,5 m bredde.

Veien kan legges på fylling med laveste nivå 3,0 moh. målt jf. høydekoter på landkart

(NN1954). Fyllingside mot sjøen skal plastres med stein for motstandsdyktighet mot erosjon fra evt. framtidig springflo og værpåvirkning.

§ 5.5 Parkeringsplasser

- Innenfor områdene f_P1, f_P2, f_P3 og f_P4 tillates etablert parkeringsplasser på bakken.
- Innenfor f_P1 skal det anlegges 4 p-plasser a 2,5 x 5 meter og 2 p-plasser for bevegelseshemmede (3 x 7 meter). f_P1 er felles for BB1.
- Innenfor f_P2 skal det anlegges 14 p-plasser a 2,5 x 5 meter og 2 p-plasser for bevegelseshemmede (3 x 7 meter). f_P2 er felles for BB1.
- Innenfor f_P3 skal det anlegges 11 p-plasser a 2,5 x 5 meter og 2 p-plasser for bevegelseshemmede (3 x 7 meter). f_P3 er felles for BB2.
- Innenfor f_P4 skal det anlegges 13 p-plasser a 2,5 x 5 meter og 2 p-plasser for bevegelseshemmede (3 x 7 meter). f_P4 er felles for BB2.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

§ 6.1 Friluftsmål (LNFRF)

Innenfor disse områder gjelder frilufsloven. Det tillates ikke tiltak som ikke er forenlige med områdenes bruk til friluftsområder.

Innen LNRF1 og 2 ved sjøen tillates anlagt le beplantning og oppfylling mot gangveg til kote 3,0 moh. (NN1954). Oppfylling med plastring er å anse som et viktig sikringstiltak mot erosjon fra framtidig værpåvirkning med muligheter for springflo.

Innen LNRF2 ved sjøen kan tillates oppfylling til kote 3 moh. målt i henhold til høydekoter på landkart (NN1954). I dette området kan også tillates også mindre indre installasjoner til nærleik ss. Sandkasse, benker, bord og huskestativ. For øvrig gjelder samme regler for lekeanlegg i friluftsområdet som angitt i bestemmelsenes § 4.10. Lekemuligheter anlagt i området skal være tilgjengelige for allmennheten.

I tillegg kan etableres turveg igjennom området når dette vil være aktuelt for sammenhengende turveg langs sjøen. Løsning og plassering av lek og turveg skal forelegges og godkjennes av kommunen før opparbeidelse.

Innen LNRF3 (*Sankthanshaugen*) eies arealet ved reguleringstidpunktet av forsvaret. I perioder med militær aktivitet i området skal forsvarets bruk av området være overordnet allmennhetens ferdselsrett som følger av frilufsloven. Forsvarsmessige tiltak i området anses ikke i strid med områdets bruk til friluftsområde.

§ 7 FRILUFTSOMRÅDER I SJØ

Det tillates ikke tiltak i sjø av hensyn til bløtbunnsområdene og naturmangfold. Dette gjelder også ved anleggsarbeid i byggeperioden.

§ 8 SIKRINGSSONER OG FARESONER

§ 8.1 Sikringssone - Frisiktsone mot veg (H140)

Disse områdene er på plankartet angitt som hensynssone H140. Innenfor frisiktsoneene tillates ikke vegetasjon eller andre sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående elementer med bredde mindre enn 0,2 meter, slik som belysningsstolper og trestammer kan aksepteres.

§ 8.2 Faresone – Høyspenningsanlegg (H370 1)

Tiltak i disse områdene skal godkjennes av ledningseier. Dersom det finnes eksisterende ledningstraseer som ikke er regulert til fareområde på plankartene innebærer planen ikke krav om fjerning av disse eller endring av gjeldende krav til tiltaks- eller byggeavstander fra disse.

§ 8.3 Faresone – Militær aktivitet (H380 1)

Innen dette området vil det periodevis foregå militær aktivitet. I perioder med militær aktivitet i området skal forsvarets bruk av området være overordnet allmennhetens ferdselsrett som følger av friluftsløven. Forsvarsmessige tiltak i området anses ikke i strid med områdets bruk til friluftsområde.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Før brukstillatelse kan gis i områdene for blokkbebyggelse må det være opprettet en ordning for BB1 og BB2, med tinglyst forpliktelse og ansvar for beboerne til fremtidig tilsyn og vedlikehold av fellesanlegg med lekeplass, utomhusarealer, parkeringsanlegg og renovasjonsløsning.
- Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det være dokumentert at bortkjøring av evt. forurensende masser er gjennomført, dersom slike finnes.
- Før brukstillatelse kan gis for noen av delfeltene må kjøreveger, fortau og gang og sykkelveier være etablert for det angjeldende delfeltet.
- Lekeplass på f_LEK1 skal være ferdig opparbeidet innen den 4. utbygde bolig innen felt BK1 og BK2, kan gis brukstillatelse.
- Lekeplass på f_LEK2 skal være ferdig opparbeidet innen den 4. utbygde boenhet innen felt BF1 og BF2 kan gis brukstillatelse.
- Før brukstillatelse kan gis for felt BF3 og BF4 skal muligheter for nærleik være ferdig anlagt i friluftsområde LNFRF2.
- Før brukstillatelse kan gis for felt BB1 og BB2 skal lekeplass f_LEK3 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for lekeplassen.
- Før brukstillatelse kan gis for boenhet nr.26 av den totale boligutbyggingen innen denne planen, skal kvartalslekeplass med balløkke være ferdig opparbeidet på f_LEK4.

Opparbeidelse av gangveg mellom friluftsområder ved sjøen, skal senest skje i sammenheng med realisering av en helhetlig plan for gangvegen med forbindelse til tilsvarende gangveg over tilstøtende naboområder utenfor denne planen. Oppfyllingstiltak for gangvegområdet til kote 3,0 moh.(NN1954) utenfor byggeområdene i denne planen, må foretas innen utbygging av de nedre tomtene kan tillates.
