

Reguleringsbestemmelser

Bogen boligtomter

PlanID 20160002

Revidert: 30.11.2017

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 30.11.2017.

Planområdet er i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-5 og 12-6 inndelt i følgende reguleringsformål:

PBL § 12-5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse:

BFS

- Lekeplass:

BLK

PBL § 12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg:

SKV

- Annen veggrunn – grøntareal:

VG

PBL § 12-5 nr. 3 Grønnstruktur

- Turveg:

GT

PBL § 12-5 nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftformål

- Friluftsområde:

GF

PBL § 12-6 Hensynssoner

- Sikringssone frisikt:

H140

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plassering og definisjoner

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Der byggegrenser ikke er vist gjelder byggeforskriftenes krav (TEK 17) om avstand til nabogrense og nabobebyggelse.

Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK17 § 5.9 og § 6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

%-BYA beregnes i henhold til TEK § 5.3.

2.2 Estetikk og terrengtilpasning

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjon og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til tomte og omgivelsene. Bygningens volum, stiluttrykk, materialer og farger skal utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med godt preg. Bygningsselementer som oppfattes som utpregede fremmedelementer skal unngås.

Bebyggelsene på tomt BFS_05 og BFS_06 skal spesielt vise skånsomhet i forhold til landskapsmessige påvirkninger. Byggestil, byggehøyder og byggematerialer skal være slik at bebyggelsen ikke dominerer landskapsbildet sett fra sjø.

Der eksisterende terreng på tomten gir høydeforskjell større enn 2,0 m over byggets største bredde i veggdiv skal bygning utføres med underetasje. Oppfylling kan som alternativ til underetasje tillates dersom fyllingsskråning/støttemur kan anlegges med høyde mindre enn 1,5m.

Taktekkingen på bygningene skal utføres med ikke-reflekterende materialer.

Pastellfarger tillates ikke.

Bestemmelsene gjelder også for framtidige tilbygg eller påbygg, eller fasadeendringer og rehabilitering. Store fyllinger og skjæringer, dvs. høyder over 1,5 m, skal unngås. Oppfyllinger og skråninger skal gis en god utforming og avsluttes med materialer som passer i forhold til utbyggingen og omgivelsene. Kommunen kan stille krav om høyde og utforming av planert terreng og murer.

Veier skal anlegges med minst mulig inngrep i terrenget, og veiskjæringer og fyllinger skal jordkles/revegeteres eller avsluttes på annen estetisk god måte.

2.3 Universell utforming

Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere. Krav gitt i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven om universell utforming skal legges til grunn. Fellesareal og adkomster til disse (lekeplass, mm) skal være universelt utformet.

2.4 Byggesøknad

I tilknytning til byggemeldinger skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 eller bedre som viser plassering av bygningene, bevaring av trær og eventuelle murer, gjerder, adkomst, areal for parkering og annen terrengbehandling med høydeangivelse.

I tillegg til situasjonsplanen skal det utarbeides snitt/profilskisse som viser bygningenes tilpasning og høyde i forhold til terreng, veier og nabobebyggelse. Opprinnelige terrenglinjer og omsøkt planert terreng skal inntegnes på profil/fasadetegninger.

2.5 Parkering

Det skal opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser på eneboligtomt.

2.6 Kommunaltekniske anlegg

Kabler skal legges i bakken og fortrinnsvis i felles grøft med trase for vann-, overvann- og spillvannsledninger. Grøftetraseer for fellesanlegg plasseres fortrinnsvis innenfor formålsområde vegggrunn eller andre fellesområder.

2.7 Kulturminner

Dersom en i tilknytning til gravearbeider i området kommer i kontakt med noe av arkeologisk interesse skal arbeidet stanses og Fylket varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8.

2.8 Fellesarealer – drift

Tomteeiere i feltet er pliktige til å delta i lag/foreninger som opprettes for å eie, anlegge og drifte fellesarealer og fellesanlegg iht. reguleringsplanen.

§ 3 OMRÅDE TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS 01 - 06)

På tomter BFS_01 – 06 tillates oppført kun eneboliger (1 boenhet).

Tillatt % bebyggt areal for tomter BFS 01 -06 er 30 %.

Maksimum tillatte byggehøyder framgår av tabell nedenfor:

Tomt nr.	Maksimal tillatt gesimshøyde, m	Maksimal tillatt mønehøyde, m	Antall etasjer <i>Veiledende</i>
BFS_01	6,0	8,5	1,5 / 2
BFS_02	6,0	8,5	1,5 / 2
BFS_03	4,0	7,0	1 + delvis loft
BFS_04	6,0	8,5	1,5 / 2
BFS_05	4,0	7,0	1 + delvis loft
BFS_06	4,0	7,0	1 + delvis loft

Høyder måles til gjennomsnittlig planert terreng rundt bolig.

Gesimshøyden måles på hovedfasaden. Mindre arker og takopplett medregnes ikke.

Høydebegrensning for flatt tak: parapet = maks gesims + 1,0 m.

Høydebegrensning for pulttak: øverste gesims pulttak = maks mønehøyde

Frittstående garasje kan oppføres i inntil 1 etasje, og skal tilpasses boligen i materialvalg, takvinkel og farge.

Frittstående garasjer kan ha inntil 50 m² BYA og gesimshøyde maksimalt 3,5 m over garasjeggulv. Mønehøyde bestemmes ut fra dette, men skal ikke overstige 5,0 m over garasjeggulv.

3.2 Lekeplass (BLK)

Lekeplassen skal etableres som en nærlekeplass, og skal opparbeides med minimum sandlekeplass, lekeapparat, benker, noe fast dekke eller lignende.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg (SKV)

Privat veg med adkomstveg fra kommunal veg Hjelsetveien, reguleres med en total vegbredde på 3,5 m hvorav 0,25 m er avsatt til vegskulder. Total bredde vegareal er 4,5 m.

Vegbredde nordvest for eiendom GID 62/10 reguleres med 4,5 m vegbredde inkl. vegskulder. Total bredde vegareal er 5,5 m. Vegbredde på felles adkomstveg inne i tomtefeltet BFS_01-06 reguleres med vegbredde 4,0 m, inkl. vegskulder, og 1,0 m sideareal på hver side av vegen.

Det reguleres inn totalt fire møteplasser på privat veg, markert i plankart som #1, #2, #3 og #4. Ved møteplass skal vegbredden utvides med 2 m, og gi en total vegbredde på 5,5 m inkl. vegskuldre. Utvidelse for møteplasser skal ha en total lengde på 30 m, hvorav 10m skal avsettes til inn- og utkjøring av møteplass.

Møteplass #1 skal også fungere som adkomstveg til eiendom 63/3.

4.2 Annen veggrunn – grøntareal (VG)

Annen veggrunn utgjør areal for vegfylling, grøfter, skjæringer, sikkerhetssone mot skjæring, annet vegformål.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turveg (GT)

Innenfor formålsområdet skal det etableres turveger. Turvegene skal knytte boligtomtene til havutsikt og lekeplass.

Anleggelse av turveg skal skje på skånsomt vis for å best mulig å bevare terrenget.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- og FRILUFTSFORMÅL

6.1 Friluftsområde (GF)

Innenfor formålsområdet skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares.

Friluftsområdet kan benyttes for naturområde lek. Enkle midlertidige innretninger som fremmer områdets bruk til lekeområde kan tillates etter godkjenning av kommunen.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringssone - Frisikt H140

Det skal sikres frisiktssone iht. kapittel E.1.4.2 i vegvesenets håndbok N100. Innenfor frisiktssoner skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5m over primærvegens kjørebanelnivå.

- Fri sikt i avkjørsel fra privat veg til kommunal veg Hjelsetvegen skal minimum være $L1 = 45$ m og $L2 = 4,0$ m.

- Fri sikt i veikryss til boligtomtene skal minimum utgjøre en siktretkant på 15×15 m.

- I intern avkjørsel fra privat veg til boligtomter skal avkjørsler sikres med frisiktdimensjon: $L1 = 15$ m og $L2 = 4,0$ m.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Opparbeidelse av lekeplass

Lekeplassen BLK skal være opparbeidet i samsvar med bestemmelsene i § 3.2 før det kan gis igangsettingstillatelse for den første bolig på tomter BFS01 og BFS04-06.

8.2 Opparbeidelse av privat veg

Privat veg mellom avkjørsel fra kommunal veg (Hjelsetveien) og boligtomtene BFS 01-06 skal være opparbeidet i samsvar med bestemmelsene i § 4.1 før det kan gis igangsettingstillatelse for den første bolig på tomter BFS01 og BFS04-06.

8.3 Drikkevann

Før det kan gis igangsettingstillatelse for den første bolig på tomter BFS01 og BFS04-06, må det dokumenteres at drikkevannsforsyning er tilstrekkelig med tanke vannmengde og trykk.

8.4 Slokkevann

Før igangsettingstillatelse for den første bolig på tomter BFS01 og BFS04-06 kan gis, skal det dokumenteres tilstrekkelig slokkevannskapasitet i planområdet.