

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HILLAND VEST

REVIDERT ETTER VEDTAK 6.4.2005 OG MED TILFØYELSER FOR FELT 6 -26.5.08

§1 GENERELT

- 1.1** Det regulerte området er vist med stiplet linje som reguleringsgrense på kart i mål 1:1000.
- 1.2** Arealene i området skal nyttes til følgende formål:
- * Boliger med tilhørende anlegg.
 - * Allmennyttige formål
 - * Offentlige trafikkområder
 - * Private trafikkområder
 - * Friområder
 - * Fellesområder
 - * Spesialområder
- 1.3** Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 1.4** Kommunen kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- 1.5** Utbygger skal ved søknad om godkjenning av bebyggelsesplaner, ta inn arealene som grenser til det omsøkte området slik at godkjent og planlagt arealbruk blir sett helhetlig.
- 1.6** De godkjente bebyggelsesplaner skal samles i ett felles kartdokument av utbygger og oppdateres etter hvert som det foreligger nye godkjente bebyggelsesplaner.

§ 2 PLANKRAV

- 2.1.1** Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en bebyggelsesplan i henhold til Pbl 28-2 for naturlig samnhørende felt eller husgrupperinger i M=1:500 med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, plassering av garasjer, parkeringsplasser, interne gangveier, lekeareal, tørkestativ, søppelanordninger og terrengbehandling.

Barn og unges interesser skal være retningsgivende for utforming av plan for utbygging i de respektive felt.

Alle bygg skal tilpasses terrenget og naboeiendommene. Når plassering av bygg er vist på bebyggelsesplanen, skal dette vises gjennom snitt og tegninger som blir lagt ved plandokumentet. Snitt og tegninger skal også omfatte naboarealet til tomten. For delområder der husplassering ikke er vist i bebyggelsesplanen, skal slike snitt og tegninger seinest presenteres ved søknad om byggetillatelse.

2.2 BYGGEGRENSER

- 2.2.1** Om bebyggelsesplanen viser byggegrensar, er dette juridisk bindende, og skal derfor følges i utbyggingen av feltet.

2.3 ETASJEANTALL / BYGGEHØYDER

- 2.3.1** Bebyggelsens kotehøyde samt etasjeantall skal spesifiseres på bebyggelsesplanen.
- 2.3.2** Mønehøyden for en etasjes bygning skal være maksimum 7m og 9.5 m for toetasjes bygninger.
- 2.3.3** Gesimshøyde for enetasjes bygning skal være maksimum 4m og 7m for toetasjes bygninger.

2.3.4 Takvinkel bør ikke overstige 45 grader.

2.4 PARKERING / ADKOMST

2.4.1. Garasjer og parkeringsplasser kan utføres som fellesanlegg. Eventuelle felles parkeringsplasser skal inntegnes på bebyggelsesplanen ved byggemelding. Parkering skal skje på egen tomt der annet ikke blir spesifisert.

2.4.2 Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense, og sammen med nabogarasje under ett tak. Garasjens endelige plassering og utforming bestemmes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.

2.4.3 Antall parkeringsplasser for de ulike reguleringsformål beregnes og opparbeides i henhold til gjeldende parkeringsnormer for Kommunen.

2.4.4 Der adkomst til tomt ikke er vist på plankartet fastlegges den eksakte plassering av kommunen i plan for utbygging eller situasjonsriss ved byggemelding.

2.4.5 Alle kjøreveger skal ha fast dekke.

2.5 UBEBYGD AREAL/ BODER.

2.5.1 Ingen tomt må beplantes med busker eller trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for offentlig ferdsel. De ubebygde områder må gies en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart i størst mulig utstrekning.

2.5.2 Trær høyere enn 5 meter og annen vegetasjon av varig verdi for strøket som er avmerke på planen må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke.

2.5.3 Transformatorbokser o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe.

2.6 UTBYGNINGSREKKEFØLGE.

2.6.1 Felles lekeplasser, gangveier og tilhørende anlegg som er vist på planen skal anlegges og ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger.

2.6.2 Utbyggingen av felt 1-7 skal følge den etappeinndelingen som er vist på planen.

§3

OMRÅDE FOR BOLIGER/ BYGG

3.1 Bebyggelsen i området skal oppføres til boligformål med tilhørende anlegg innenfor de begrensninger som er angitt i reguleringsbestemmelsene og på plankart.

3.2 Tillatt tomteutnyttelse, angitt som forholdstall mellom tillatt bruksareal i prosent av tomtens areal, er som følger:

TU = 35 % for frittliggende eneboligtomter

TU = 35 % for toetasjes småhus /rekkehus

TU = 50 % for terrasseblokk

3.3 Minste uteoppholdsareal pr. boenhet skal være:

400 m² for frittliggende eneboligtomter

150 m² for toetasjes småhus /rekkehus

100 m² for terrasseblokk

- 3.4** Frittliggende eneboliger kan oppføres med innredet loft- og kjelleretasje , der hvor terrengforholdet tilsier det.
Dersom innredning også omfatter egen selvstendig boenhet, tillates den å ha et boareal på inntil 80 m², såfremt det kan dokumenteres ekstra biloppstillingsplass på tomten.
- 3.5** Høyeste tillatte tomteutnyttelse: TU =50%.
- 3.6 SMÅBÅTHAVN**
Området Vikane tilrettelegges med mulighet for bygging av servicebygg og båtopptrekk.
Småbåthavnen med tilhørende anlegg er knyttet til eiendommer innenfor reguleringsområdet.

§8

OMRÅDER FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL.

- 8.1** I området skal oppføres grendahus / barnehage med tilhørende anlegg for dette formål.
- 8.2** Tillatt tomteutnyttelse: TU= 50 %

§10

OMRÅDER FOR TRAFIKKFORMÅL.

- 10.1** I trafikkområdet skal det anlegges.
* Kjøreveier med gangfelt
* Parkering
* Annet trafikkareal
- 10.2** Anlegget skal opparbeides med den inndeling av de respektive formål som er vist på planen.
- 10.4** Vegskjæringer mot byggeområder, friområder, fellesarealer må være sikret med gjerder når området tas i bruk.
- 10.5** Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon og større trær, må i størst mulig utstrekning bevares.
- 10.6** I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0.5 m over tilstøtende vegers planum. (Jmf. bestemmelsene i veglovens § 31)
- 10.7** Største stigning veg vil være 1:8.
- 10.8** Vegbredder
Hovedveg: 5 meter vegbredde + 2 meter gangfelt
Tilkomstveg: 3.5 meter
- 10.9** Parkeringsdekning vil bli som følger:
Rekkehus bebyggelse:2 plasser pr. enhet
Flermannsboliger: 2 plasser pr. enhet
Eneboliger : 2 plasser pr. enhet.
Utleie enhet i eneboliger : 1 plass i tillegg.
- 10.10** Snuhammer skal tilrettelegges ved alle blindveger som fører til fler enn 5 boliger.

§11

FRIOMRÅDER

- 11.1** Friområder skal nyttes til sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for området bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning fra Kommunen. Det skal tilrettelegges friområde plassert avmerket på planen.

- 11.2 Friområder i sjø skal nyttes til sport og lek.

§12 SPESIALOMRÅDER

- 12.1 **FRILUFTSOMRÅDE.**
Området skal ikke opparbeides. Deler av skråningen er å betegne som ikke utnyttbart.
- 12.2 **BALLPLASS.**
Ballplass skal være tilgjengelig for alle innenfor planområdet. Vedlikehold av området skal være fordelt mellom samtlige tomter.
- 12.3 **SMÅBÅTHAVN.**
Trafikk i sjø er knyttet til småbåthavn.

§13 FELLESOMRÅDER

- 13.1 De viste fellesområder skal være felles for følgende eiendommer:
1. Fellesområdet skal kunne benyttes til biloppstillingsplass for hytteeiendommer i området.
- 13.2 De viste atkomstveier er felles for de tilstøtende eiendommer.
- 13.3 De viste felles lekeareal er felles for de følgende felt de hører inn under:
- Lek 1. Tilhører felt 1 og 2.
 - Lek 2. Tilhører felt 1, 2 og 4.
 - Lek 3. Tilhører felt 3, 4 og 5.
 - Lek 4. Tilhører felt 5, 6 og 7.
 - Lek 5. Tilhører felt 6.
 - Lek 6. Tilhører felt 7.
 - Lek 7. Tilhører felt 6 og 7.
- 13.4 Eiendommene som spesifiseres skal være ansvarlig for beplantning og vedlikehold av fellesareal og lekeareal.
Lekearealene skal tilrettelegges i henhold til pkt. 13.3. samt med mindre lekeplasser som tilrettelegges på bebyggelsesplan.

UTFYLLENDE BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN FELT 6.

§1 GENERELT

- 1.1.1 Reguleringsbestemmelser for Hilland Vest er gjeldende.

§ 2 PLANKRAV

2.6 UTBYGNINGSREKKEFØLGE.

- 2.6.1 Det legges opp til en etappevis utbygging av felt 6. Utbyggingsrekkefølgen forholder seg til naturlig sammenhengende boliger. Følgende boliger planlegges oppført parallelt.

Bolig 1-4 – 4 boliger i rekke

Bolig 5-8 – 4 boliger i rekke

Bolig 9-16- 8 boliger i 2 rekker

Bolig 17-34- 18 boliger i 4 rekker

Bolig 35-46- 12 boliger i 4 rekker alternativt 24 leiligheter

Bolig 47-48 – tomannsbolig

§3 OMRÅDE FOR BOLIGER/ BYGG

3.1 Tillatt tomteutnyttelse

Tillatt tomteutnyttelse, angitt som forholdstall mellom tillatt bruksareal i prosent av tomtens areal, er som følger:

TU = 35 %

3.2 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal pr. boenhet skal være:

150 m² for toetasjes småhus /rekkehus for bolig 1-46

150 m² ved leiligheter i 35-46.

400 m² for tomannsbolig 47-48

3.3 Plassering

Boligene er inntegnet på bebyggelsesplanen med angitt kotehøyde og etasjeantall.

Det legges opp til rekkehusbebyggelse over to etasjer. Boligene har følgende grunnflate:

Bolig 1-34: 7mx8m = grunnflate 56m²

Bolig 35-46: 8mx8m = grunnflate 64m²

Bolig 47-48: 8mx10m = grunnflate 80m²

3.4 Variasjon boliger 35-46

Planlagt bebyggelse i for boliger 35-46 er toetasjes rekkehus med mulighet for variasjon fra rekkehus til leiligheter i 1. og 2. etasje.

3.5 Totalt antall enheter

Bebyggelsen innenfor felt 6 kan totalt ha inntil 60 boenheter fordelt på rekkehus og leiligheter.

3.6 Definisjon av boligtyper

Definisjon av boligtyper følger Miljøverndepartementets veileder om Grad av utnytting:

Småhus:

Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som angitt i pbl §70.

Frittliggende bebyggelse:

Eneboliger og horisontal og vertikaldelte tomannsboliger.

§13 FELLESOMRÅDER

13.1 Felles avkjørsler

Felles avkjørsler er felles for de eiendommer som utløses. Felles avkjørsler skal anlegges og ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger.

13.2 Felles gangareal FGV

Felles gangareal er tilkomstveier og gangbare kommunikasjonslinjer internt i feltet. Felles gangareal skal anlegges og ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger.

FGV 1: opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 9-12/ 13-16

FGV 2: opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 9-12/ 13-16

FGV 3: opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 5-8

FGV 4: opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 17-34

FGV 5: opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 17-21

FGV 6: opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 22-25

FGV 7: opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 30-34

FGV 8: opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 26-29

FGV 9: opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 35-46

FGV 10: opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 35-37

FGV 11: opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 41-43

FGV 12: opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 44-46

13.3 Felles parkeringsplass P

Parkeringsplasser er felles for angitte eiendommer . Parkeringsareal anstilles og ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger.

P1: Utvendig parkering tilhørende bolig 1-4

P2: Utvendig parkering tilhørende bolig 5-16

P3: Innvendig parkeringskjeller tilhørende bolig 5-16

P4: Innvendig parkeringskjeller tilhørende bolig 17-21+ 22-25 + 30-34

P5: Utvendig parkering tilhørende bolig 17-34.

P6: Utvendig parkering tilhørende bolig 26-29 + 35-46

P7: Innvendig parkeringskjeller tilhørende bolig 26-29 + 35-46

P8: Innvendig parkeringskjeller tilhørende bolig 35-46

P9: Utvendig parkering tilhørende bolig 48-49

13.4 Felles lekeareal for barn FL

Lekeareal er felles for alle boenheter innenfor felt 6. Samtlige eiendommer er ansvarlig for investeringer til utstyr, beplantning samt drift og vedlikehold av felles lekearealer.

Lekeareal anstilles og ferdigstilles klargjort for utstyr før ferdigattest kan gis.

- FL1: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 1-4
- FL2: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 5-16
- FL3: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 17-34
- FL4: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 35-48
- FL5: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 35-46

13.5 Felles grøntareal FG

Grøntareal er felles for alle boenheter innenfor felt 6. Grøntareal anstilles og ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger. Bearbeidet grøntareal jordkles og tilsås. Beplantning for øvrig er de respektive beboeres ansvar.

- FG1: Opparbeides og ferdigstilles sammen med VEG 11
- FG2: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 9-12
- FG3: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 5-8
- FG4: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 5-8
- FG5: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 13-16
- FG6: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 17-21
- FG7: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 22-25
- FG8: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 30-34
- FG9: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 30-34
- FG10: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 26-29
- FG11: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 38-40
- FG12: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 35-37
- FG13: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 35-46
- FG14: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 35-46
- FG15: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 35-46
- FG16: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 35-46
- FG17: Opparbeides og ferdigstilles sammen med tilgrensende boligeiendommer
- FG18: Opparbeides og ferdigstilles sammen med tilgrensende veianlegg

13.6 Felles oppstillingsplass for post/ søppel. PS

Oppstillingsplass for post og søppel er felles for de angitte eiendommer. Oppstillingsplass anstilles og ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger. Angitte eiendommer er ansvarlig for investeringer til postkassestativ, søppelskur samt drift og vedlikehold og drift av felles oppstillingsplasser.

- PS1: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 1-4
- PS2: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 5-16
- PS3: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 17-34
- PS4: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 17-34
- PS5: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 35-46
- PS6: Opparbeides og ferdigstilles sammen med bolig 35-48

13.7 Fremkommelighet

Det tilstrebes trinnfri tilkomst til 48 % av boligene innenfor felt 6. Biloppstillingsplasser for rullestolbrukere tilrettelegges i henhold til teknisk forskrift. Gangveger tilrettelegges med klar avgrensning og fast dekke.