

Forenklet Planbeskrivelse

Reguleringsplan for Høygilts Moner

Plan nr 20090011

Dato: 06.12.2022

Revidert etter offentlig ettersyn

Bakgrunn

Det søkes om en forenklet reguleringsprosess i henhold til avtaler med kommunen, da det er behov for mindre justeringer i eksisterende reguleringsplan Høygilts Moner med planid 20090011. Justeringene dreier seg i korte trekk om mindre justeringer av formål og formålsgrenser. Dette for å tilpasse oppført bygningsmasse på enkelte tomter. Tomt nr. 17, G.nr/b.nr 14/31 (tomt 9 iht reguleringskart)

Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Gjeldende reguleringsplan er i hovedsak fulgt under etablering av de ulike formålsområder. Det er oppført boder/anneks i ytterkant av tomt nr 9, som ligger utenfor formål bolig, og på annenmanns grunn. Det er også opparbeidet plenareal med hekk og små murer utenfor formålsgrensen.

Planstatus

Planstatus er i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Planforslaget

Arealbruk

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1110 - Boligbebyggelse (5)	14,5
1610 - Lekeplass	0,3
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsmål	2,6
Sum areal denne kategori:	17,4
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg	2,6
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (9)	3,2
2073 - Kollektivholdeplass	0,5
Sum areal denne kategori:	6,4
Offentlige trafikkområder (PBL §25,1.ledd nr 3)	Areal (daa)
319 - Annen veggrunn (4)	1,3
320 - Gang - sykkelveg (2)	0,6
Sum areal denne kategori:	1,9
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3040 - Friområde (2)	1,3
Sum areal denne kategori:	1,3
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (daa)
5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (4)	23,4
Sum areal denne kategori:	23,4
Spesialområder (PBL §25,1.ledd nr 6)	Areal (daa)
601 - Privat veg (2)	0,9
699 - Annet spesialområde (3)	1,3
Sum areal denne kategori:	2,2
Totalt alle kategorier:	52,6

Bebyggelse, struktur og tiltak

Reguleringsbestemmelser er uforandret, men er supplert med beskrivelser av boder/anneks på respektive boligformål. Videre er det forandret litt ifht avstand til veikant for flesteparten av tomtene. Tomt 6 og 9 er det forandret litt på byggegrense. Pil for avkjøring til tomt er flytta på tomt 9

Garasjer Tomt 6 og 7

Garasjer kan ha maks mønehøyde= 7,5m og maks 70 kvm grunnflate, kan plasseres 1m fra eiendomsgrense,

Tomt: 1,2,3,4,5,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18

Garasjer kan ha maks mønehøyde= 7,5m og maks 70 kvm grunnflate, kan plasseres 1m fra eiendomsgrense,

samt inntil grense til annen veigrunn, men minst 2,5m avstand til vei kant. For tomt 6 og 7 gjelder her kan man ikke bygge nærmere enn 1m fra eiendomsgrense mot øst

Boder, anneks etc.

Anneks kan ha maks mønehøyde 3,5m, og maks 20kvm grunnflate, kan plasseres i eiendomsgrense ut mot LNFR område, ellers 1,0m fra eiendomsgrense

- **Bygningers plassering og utforming:**
 - Byggeavstander min. 4m eller bygn.halve høyde til grense. (1m for garasje),
 - byggegrense til veiskulder minimum 5,0m for bolig, mens garasje er 1,5m fra veiskulder.
 - boliger plasseres innbyrdes slik at man hindrer mest mulig innsyn boliger imellom. (Plassering av respektive bolig avklares i søknadprosess.
 - Mønehøyde mindre enn 10,0m fra gjennomsnitts terrengnivå.
 - Bygningene skal ha saltak/ pulttak med vinkel mellom 11 og 40 grader.
 - Møneretning tilstrebes parallelt med dominerende koteformasjoner.
 - Legges til rette for 2 etasjer i tillegg til underetasje/kjeller.
- Antall boenheter 18 (med mulighet for hybler) (14 eneboliger samt 2x 2manns boliger)
- Grad av utnyttning % BYA reguleres til 38%
- Sol/ skygge – gunstige solforhold også vinterstid. Feltet ligger vestvendt.
- **Estetikk:**
 - Lange fasader (over 12 m) og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni og skape variasjon.
 - Takoppbygg/ arker/ kvister mot gate/vei skal ha samme rytme og inndeling som fasaden.
 - Takflater skal ha mørk, ikke reflekterende farge. For tak med takstein, bør disse ha rødfarge, for å fremtone feltet.
 - Fargesammensetning på fasader bør være mest mulig ensartet.

Fellesområder/ areal for felles bruk

I henhold til gjeldende reguleringsplan (på lekeområdet – mulig justering/tilpasning tomtegrense.

Trafikk

Noe justering av busslomme er foretatt, til status som bygget.

Veinavn

Høygilts Moner.

Universell utforming

I henhold til gjeldende plan.

Barn og unges interesser

I henhold til gjeldende plan.

Risiko og sårbarhetsanalyse

I henhold til gjeldende plan.

Gjennomføring av plan – økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke noen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte

Det er avholdt avklaringsmøte med saksbehandler i kommunen.

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid

Planforslaget vil bli behandlet administrativt i kommunen, kommer deretter til å sendes ut til alle naboer i reguleringsplanen, samt til tilleggende grunneiere, samt Fylkeskommunen og Statsforvalter.

Medvirkning

Anses oppfylt i forbindelse med høringsrunde.

Forslagsstillers vurdering

De mindre justeringer som er foretatt i planen, og tilhørende reguleringsbestemmelser, ivaretar dagens oppførte bygningsmasse og dets uteområder på en god måte.

Vedlegg

- Reguleringsplanforslag av desember 2022.
- Reguleringsbestemmelser av 10.02.2010, revidert i november 2022.