

Reguleringsbestemmelser

## Reguleringsplan for Høygilts Moner Revidert 03/03-2023

### Fellesbestemmelser

#### Krav til uteoppholdsareal

For hver boenhet bør det avsettes uteoppholdsareal som medfører at lek og aktiviteter kan gjøres på respektive eiendom.

#### Universell utforming

Det tilrettelegges for universell utforming der dette er hensiktsmessig og enkelt å få til, uten spesielle bygningsmessige tiltak påkrevd.

#### Utomhusanlegg

Det etableres et felles område for lek midt i området 2 enkle lekestativer og sandkasse. Snuplass i sydende av felt er markert i plan, og ivaretar behov for snuplass tilsvarende lastebil.

#### Parkering

Det forutsettes at det etableres parkering til hver boenhet på respektive eiendom.

#### Avkjørsel

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde 7m.

For eiendommer i felt B5 tilpasses avkjørsel etter tomteinndeling. Søknad om avkjørsel må foreligge i forbindelse med byggesøknad.

### Bestemmelser til arealformål

#### 1. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)

##### 1.1. Boligformål (B )

Ved plassering av bebyggelsen refereres til gjeldende forskrifter. Det skal tilstrebes å plasseres boliger slik at man innbyrdes får mest mulig soner fritt for innsyn fra nabo. Videre gjelder avstand til byggverk: min 4,0m fra nabogrense eller bygningens halve høyde. Avstand fra vei min 5,0m. Enkelte tomter har mindre avstand enn 5m fra byggegrense til vei, gjelder tomter som tilgrenser vendehammer.

Bebyggelsens høyde og møneretning tilpasses terreng, man legger opp til å få en ensartet bebyggelse med saltak og pulttak. Mønehøyde settes til 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det kan bygges kjeller / underetasjer i alle boliger, det kan ikke nødvendigvis etableres selvfalls avløp fra kjeller.

Avgrensning av tomter og byggegrenser samt fellesarealer er vist på reguleringsplan. Enkelte tomter er byggegrense sammenfallende med tomtegrense gjelder områder som tilgrenset landbruksareal.

På felt B4 og B5 kan det til sammen bygges inntil 8 boenheter fordelt på eneboliger/enebolig i kjede og tomannsboliger. I forbindelse med byggesøknad skal tomtegrenser fastsettes.

#### Utnyttelse

Prosent bebygd areal &-BYA er regulert til 38%. Dette for å hensynta både parkering så vel som mulighet for å ivareta universell utforming.

For tomt 15 i felt B3 gjelder % BYA for areal uten uteoppholdsareal (1088 kvm).

#### Estetiske forhold

Bygningene skal ha saltak/pulttak med vinkel mellom 11 og 40 grader. Lange fasader (over 12 m) og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni og skape variasjoner. Takoppbygg/arker/kvister mot gate skal ha samme rytme og inndeling som fasaden.

#### Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner kan tillates inntil 1,2 m over tillatt maksimal gesims-/mønehøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 4 % av byggets totale takflate.

#### Garasjer

For felt B1, B2 og B3 kan garasjer ha maks mønehøyde =7,5m og maks 70 kvm grunnflate. Garasjer kan plasseres 1m fra eiendomsgrense samt inntil grense til annen veigrunn, men minst 2,5m avstand til veikant.

For felt B4 kan garasjer ha maks mønehøyde =7,5m og maks 70 kvm grunnflate. Garasjer kan plasseres 1m fra eiendomsgrense samt inntil grense til annen veigrunn, men minst 2,5m avstand til veikant.

For felt B5 kan garasjer ha maks mønehøyde =7,5m og maks 70 kvm grunnflate. Garasjer kan plasseres 1m fra eiendomsgrense samt inntil grense til annen veigrunn, men minst 2,5m avstand til veikant. Garasje kan plasseres i grense mot LNFR-område. Garasjer kan plasseres inntil grense som del av forstøtningsmur mot felt B6.

#### Anneks

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

### **1.2. Uteoppholdsareal**

#### Lekeareal (F )

Felles lekeareal for barn F1 etableres sentralt i boligfelt. Sikres med 1,0m flettverksgjerde mot vei.

Felles areal F2 og F3, vegetasjon i området holdes lavere enn 3m, tillatt område for oppfylling og terrengtilpasning.

### **1.3. Kombinerte bebyggelse og anleggsformål**

I dette arealet er det lagt inn buffer for å sikre tilstrekkelig kapasitet ifht. drift og vedlikehold.

Oppå dette anlegget er det lagt opp til at det kan etableres ball-og lekeområde.

## **2. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (pbl. § 12-5, nr. 5)**

I feltet vil det være et område som vil benyttes til landbruksformål. Hvis det etableres trær i området skal disse ikke bli høyere enn 3,0m. Videre er det ikke tillatt å benytte arealet til husdyrhold, så som ku, sau, hest o.l.

I feltet ligger det driftsveier for grunneiere.

## **3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, nr. 2)**

Innenfor planområdet skal det anlegges kjøreveier med grøfter og skråninger som anvist på plan. Stigning maks 8% gjelder. Veibredde min 4,0m.

Vendehammer er etablert 3 steder slik at alle veier i området er lagt til rette for offentlig vedlikehold. Innenfor frisiktssone skal terrenget planeres ned slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0.5 meter over tilstøtende vegers nivå.

#### Vann anlegg S1:

Det er lagt opp til 2 brønner med innbyrdes avstand 50m for å dekke behovet for 20 tomter, videre satt av areal for evt. vannrenseanlegg midt mellom brønnhull.

#### VA-anlegg S2:

Område for slamavskiller og tilhørende anlegg:

Det legges til rette for plassering av tekniske innretninger ifht. Infiltrasjonsanlegget i umiddelbar nærhet til både vei og infiltrasjonsanlegg.

#### El anlegg S3:

Trafo plasseres sentralt i området, angitt en avstand på min 5m fra bolig og 2m fra garasje, hvis denne lages av ubrennbart materiale. Trafo 2,5m x 2,5m er plassert min 3,0m fra veiskulder.

#### **4. Rekkefølgebestemmelser**

Følgende områder må være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger :

- Vannanlegg
- Infiltrasjonsanlegg
- Busslomme (ensidig dobbel)
- Småbarnslekeplass

Gang og sykkelvei, samt lek/park over VA-anlegg skal ikke opparbeides ifbm. godkjenning av feltet. Det er kun avsatt areal til nevnte formål.

- Utbyggingsavtale skal inngås med kommunen før utbygging starter.

Revidert dato: 03.03.2023