

Reguleringsbestemmelser reguleringsplan del av gbnr 20/1 – Hulebak/Feierskauen

Revidert 30.12.2011 i tråd med kommunestyrets endelige vedtak av 07.12.2011, samt etter påfølgende kunngjøring og klagebehandling.

§ 1 PLANENS BEGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, 1.)

- Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF12)
- Lekeplass (U1-U5)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2.)

- Offentlig trafikkareal, kjørevei (Vei1 – Vei 6)
- Privat adkomstvei (Vei7)
- Offentlig trafikkareal, gang-/ sykkelvei
- Offentlig trafikkareal, annen veggrunn som er nødvendig for å sikre areal til veien

Grønnstruktur (PLB §12-5, 3.)

- Naturområde (NT1, NT2)

Hensynssoner (PBL §12-6)

- Sikringssone - frisikt (PLB §11-8 a)
- Sone med angitte særlig hensyn – bevaring kulturmiljø, veifar (PLB §11-8 c)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3-1 Utomhusplan

Før det gis byggetillatelse for byggeområdene BF1 – BF10 skal det utarbeides utomhusplan. Utomhusplan skal blant annet vise:

- tomteinndeling
- eksisterende og framtidige koter
- oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende med angitt høyde
- kjøreareal, parkering og garasjeplassering
- løsninger for renovasjon
- sikkerhetstiltak mot eventuelle skrenter og skjæringer
- opparbeiding av områdene U1 – U5

§ 3-2 Parkeringsdekning

Boligbebyggelsen skal ha minimum 2 biloppstillingsplasser inkl. eventuell garasje.

§ 3-4 Støy

Innendørs og utendørs lydnivå skal tilfredsstillende Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, rundskriv T – 1442 og NS 8175 – Lydforhold i bygninger.

§ 3-5 Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker, om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 3-6 Elforsyning

Utbygger må ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet.

For hver bolig skal det søkes energiløsninger som ivaretar energiøkonomisering og bærekraftig utvikling. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hovedprinsipp for oppvarming og varmtvannsforsyning.”

§ 3-7 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for både inne- og utearealer, jfr. teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK 10).

§ 3-8 Radon

Det skal gjøres forebyggende tiltak i boliger som sikrer at konsentrasjonen av radongass i rom som skal brukes til varig opphold er så lav som praktisk mulig, og alltid under 100 bq/m³

§ 3-9 Håndtering av overflatevann

Overvannshåndteringen innenfor området kan skje gjennom overflatebaserte løsninger.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4-1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF12)

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 25 %. Maksimal mønehøyde på garasje/uthus skal ikke overstige 5 meter regnet fra gjennomsnitt ferdig planert terreng. Byggehøyden skal ikke overstige kote 60.

Feltene BF1, BF2, BF4, BF7, BF8, BF9, og BF10

Maks. byggehøyde 7 meter fra gjennomsnitt ferdig planert terreng (maks. 2 etasjer). Bebyggelsen skal ha flate tak.

Feltene BF3, BF5, BF6 og BF12

Maks. gesimshøyde 4 meter og maks. mønehøyde 8 meter fra gjennomsnitt ferdig planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel fra 35 til 45 grader. Ark eller takoppløft tillates over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde

Materialvalg og farge

Materialvalg skal tilpasses terreng og utbyggingsstrukturen i nabolaget. Det skal velges diskret farger på hus ene i respekt for omkringliggende terreng og naturelementer.

§ 4-2 Lekeplass (U1-U5)

Område U1 – U5 skal etableres som felles leke- og uteoppholdsareal tilknyttet byggeomårdene innenfor planområdet.

Områdene U1, U4 og U5 skal opparbeides som nærlekeplasser med sandkasser, benker osv.

I områdene U2 og U3 skal det etableres sandkasse og benker. I tillegg skal disse to områdene tilrettelegges som kvartalslekeplasser for fri lek, ballspill og lignende arealkrevende aktiviteter. Innenfor området U2 kan det etter egen søknad tillates oppført grendehus

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5-1 Offentlig trafikkareal, kjørevei (Vei 1 – Vei 6)

Vei1 til og med Vei 6 er regulert til offentlig trafikkareal med de veibreder som framgår av plankartet.

§ 5-2 Privat adkomstvei (Vei 7)

Vei 7 er regulert til privat adkomstvei.

§ 5-3 Offentlig trafikkareal, gang-/ sykkelvei

Østre del av Hulebakbrekka, fra vei 1 og frem til Hulebakveien, er regulert til gang- og sykkelvei. Gang- og sykkelveien skal stenges med bom som vist på plankartet.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Naturområde (NT1, NT2)

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Eksisterende steingjerder innenfor områdene skal bevares.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringssone - frisikt (PLB §11-8 a)

I frisiktsoner skal terreng, vegetasjon, bygningsmessige konstruksjoner o.a. ikke være høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens plan. Enkeltstående stolper, oppstammede trær kan tillates.

§ 7.2 Sone med angitte særlig hensyn – bevaring kulturmiljø, veifar (PLB §11-8 c)

Veifaret (Krokbakken) gjennom område NT2 skal bevares i sin opprinnelige trase. Det tillates ikke tiltak som kan komme i konflikt med formålet bevaring.

§ 7.3 Bevaring av kulturmiljø – steinalderboplass (ID 129627)

Innenfor område regulert til bevaring kulturmiljø ligger det en steinalderboplass (ID 129627) som er automatisk fredet etter Kulturminneloven (1978). Innenfor området tillates ikke tiltak som kan medføre skade på kulturminnet.

§ 8 REKKEFØLGKRAV

§ 8.1 Lekeplasser

Før boligene innenfor BF1 og BF 4 tas i bruk skal nærlekeplass U4 være opparbeidet. Før boligene innenfor BF2 og BF 3 tas i bruk skal nærlekeplass U1 være opparbeidet. Før boligene innenfor BF8, BF9 og BF10 tas i bruk skal nærlekeplass U5 være opparbeidet. Før boligene innenfor BF5, BF6 og BF7 tas i bruk skal det etableres en nærlekeplass innenfor U2.

Før området bygges ut med enn 30 boenheter skal det være opparbeidet en kvartalslekeplass innenfor område U2.

Før bygging av boliger utover 30 boenheter skal det være bygget gang og sykkelveg langs fylkesveg 390 Østveien frem til Grimestadstranda

§ 8.2 Utbyggingsavtale

Utbygging kan ikke skje før det foreligger utbyggingsavtale med Tjøme kommune