



TYSVÆR KOMMUNE

DETALJREGULERINGSPLAN FOR HØGAHAUG

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 201805

Saksnummer 2018/1533

1 Planens hensikt

Detaljreguleringsplan for Høgahaug har til hensikt å legge til rette for etablering av ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Planen skal ved utbygging ta hensyn til landskap og bakenforliggende bebyggelse, ved at ny bebyggelse skal terrengtilpasses, og bygges ned i terrenget.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist gjelder byggeforskriftens krav om avstand til nabogrense og nabobebyggelse, jf. pbl § 29-4.

2.2 Dokumentasjonskrav til byggesøknader

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

2.3 Miljø og estetikk

- Det skal legges vekt på at bebyggelsen tilpasses terrenget og landskapsformasjonene på en god måte, og utformes og plasseres på tomten på en slik måte at silhuettvirkninger unngås.
- Det skal vises skånsomhet i forhold til terrengmessige inngrep. Oppfyllinger som medfører fyllingsskrånninger og forstøtningsmurer for nivåtilpasning på tomter skal utformes med forsiktighet til terrenget rundt.

2.4 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur i grunnen tilstrebes lagt i fellesgrøft under/langs fortau.

2.5 Overvannshåndtering

- Overvann skal håndteres lokalt, fortrinnsvis på egen eiendom, ved bruk av åpne løsninger. Alternativ løsning kan tillates ved kryssing av veier og plasser. Tak- og overflatevann tillates ikke ledet direkte til kommunal ledning.
- Håndtering av overvann på annen manns grunn forutsetter tinglyst avtale.

2.6 Gjerder og forstøtningsmurer

- Gjerder og forstøtningsmurer skal ha maks høyde 0,5 meter og plasseres minimum 0,5 meter fra regulert fortauskant. Gjerder og forstøtningsmurer over 0,5 meter skal byggemeldes og godkjennes sammen med bebyggelsen før arbeidet tar til.
- Hekker skal plantes minimum 0,5 meter fra regulert fortauskant.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (1111), (felt BFS1 – BFS5)

- Innenfor feltene BFS1 til BFS5 tillates det oppført eneboliger.
- Maksimum bebygd areal (BYA) 280 m² inkludert garasje/carport og areal til parkering.
- Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser per enebolig, og minimum 1 parkeringsplass per sekundærleilighet.
- Garasjer kan innenfor bestemmelsene i plan- og bygningsloven tillates oppført 1 meter fra nabogrense. Avstanden fra regulert fortau til garasje skal være minimum 6 meter når garasjen står i rett vinkel til fortauet, og 2 meter når garasjen er plassert parallelt med fortauet.
- Utforming av bebyggelsen skal følge tabell:

Felt	Areal [m ²]	Planeringshøyde 1.etg [kote]*	Planeringshøyde under etasje [kote]*	Maks byggehøyde [m]*	Maks gesimshøyde [m]
BFS1	544	+71,6	+68,6	+78,1	6,5
BFS2	713	+70,2	+67,2	+76,7	6,5
BFS3	701	+68,9	+65,9	+75,4	6,5
BFS4	563	+67,7	+64,7	+74,2	6,5
BFS5	535	+66,0	+63,0	+72,5	6,5

*Kan fravikes med 0,5 meter.

3.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (1112), (felt BKS1 – BKS3)

- Innenfor feltene BKS1 til BKS3 tillates det oppført firemannsbolig.
- Maksimum bebygd areal (BYA) 280 m² ekskludert garasje/carport og areal til parkering.
- Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser per boenhet, hvorav 0,5 er gjesteparkering. Parkeringsplassene skal opparbeides i felles anlegg, jf. 3.1.3 og 3.2.2.
- Utforming av bebyggelsen skal følge tabell:

Felt	Areal [m ²]	Planeringshøyde 1.etg [kote]*	Maks byggehøyde [m]*	Maks gesimshøyde [m]*
BKS1	525	+73	+79,5	6,5
BKS2	541	+73	+79,5	6,5
BKS3	541	+73	+79,5	6,5

*Kan fravikes med 0,5 meter.

3.1.3 Garasjeanlegg for bolig (1119), (felt BG1 og BG2)

- a) Garasjeanleggene f_BG1 og f_BG2 er felles for boligene i felt BKS1 til BKS3.
- b) Innenfor f_BG1 tillates det etablert minimum 6 parkeringsplasser.
- c) Innenfor f_BG2 tillates det etablert minimum 6 parkeringsplasser.
- d) Maks mønehøyde på garasjeanlegget er satt til 3 meter.

3.1.4 Renovasjonsanlegg (1550), (felt RE)

Innenfor området tillates etablert felles anlegg for renovasjon for boligene i felt BKS1 til BKS3.

3.1.5 Bodanlegg (1589), (felt BOD1 og BOD2)

- a) Innenfor området BOD1 tillates det etablert 4 stk boder.
- b) Innenfor området BOD2 tillates det etablert 8 stk boder.
- c) Bodene skal være felles for boligene i felt BKS1 til BKS3.

3.1.6 Uteoppholdsareal (1600), (felt UT1 og UT2)

Områdene UT1 og UT2 er felles uteoppholdsareal for BKS1 til BKS3. Området kan opparbeides til lek og uteoppholdsareal.

3.1.7 Lekeplass (1610), (felt BLK)

- a) Lekeplassen er felles for boligene i og utenfor planområdet.
- b) Lekeplassen skal opparbeides i tråd med kommunen sin lekeplassnorm.
- c) Arealet skal sikres med gjerde.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**3.2.1 Fortau (2012), (felt SF)**

- a) o_SF1 regulerer eksisterende offentlig fortau.
- b) Fortau f_SF2 skal opparbeides som vist i plankartet i samsvar med gjeldende vegnormaler.

3.2.2 Gatetun (2014), (felt SGT)

Område skal opparbeides som gatetun med parkering, og er felles for boligene i felt BKS1 til BKS3.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**3.3.1 Friområde (3040), (felt GF)**

Skal i størst mulig grad beholdes med naturlig terreng og vegetasjon. Det tillates etablering av forstøtningsmur.

4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**4.1 Sikringsone - Frisiktsone (§ 11-8 a) (sone H140)**

I frisiktsonen som er vist i plankartet skal det være frisikt 0,5 meter over tilstøtende vegbane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse og anleggsarbeid innenfor planområde skal det foreligge godkjent teknisk plan med løsning på vann, kloakk, overvann og slokkevann.

5.2 Før igangsettelsestillatelse

Før det gis igangsettelsestillatelse for bebyggelse i planområdet skal kommunalteknisk infrastruktur være opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKS1-3 og BFS1-5)

Før boligene kan tas i bruk skal område f_BLK være ferdig opparbeidet.

5.3.1 For felt BFS1-BFS5

Før bebyggelsen tas i bruk skal det være etablert minimum 2 parkeringsplasser.

5.3.2 For felt BKS1-BKS3

- a) Før bebyggelsen tas i bruk skal det være etablert minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet, inkludert 0,5 gjesteparkingsplasser innenfor feltene f_BG1-f_BG2 og f_SGT.
- b) Før bebyggelsen tas i bruk skal f_SF2, f_SGT og f_RE være ferdig opparbeidet.