

Reguleringsbestemmelser for HØGASTØL - TORNES, RL 1615 (tidligere RL1604 og RL 1046).

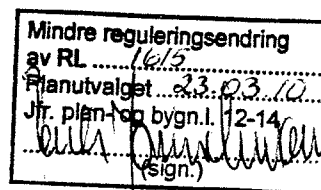
Saksnr. 10/820

Planbestemmelser datert 12.02.2009.

Dato for revisjon: 18.02.09

Revidert 02.03.10. § 6. Takformer.

Dato for godkjent plan: 24.03.09



Reguleringsbestemmelsene er en presisering og utdypning av planen og er sammen med plankartet juridisk bindende.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket RL 1604 og datert 04.11.08.

§ 2 Hensikt/formål med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

- Å gi grunnlag for en utbygging som tar særlig hensyn til områdets landskapsmessige betydning og dets særegne miljøkvaliteter med Tornesvatnet naturreservat i umiddelbar nærhet.
- Å gi grunnlag for en utbygging som tar hensyn til landskapsformene. Ny bebyggelse skal terrengtilpasses, og det må søkes å unngå høye skjæringer.
- Å legge til rette for et godt fysisk bomiljø med en moderne og funksjonell arkitektur plassert i utearealer som på en god måte ivaretar barn og voksnes forskjellige behov for aktivitet.
- Å legge vekt på bruk av bærekraftige materialer med lang levetid og på god materialbruk av høy kvalitet i bygg og anlegg.
- Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele bebyggelsens levetid. Dette gjelder hele feltet, men spesielt de fem tomtene for lavenergi.
- Sørge for avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen på en for miljøet god måte med et minimum avfall i byggeperioden.

§ 3 Reguleringsformål

Området reguleres til: Frittliggende eneboligbebyggelse, offentlige friområde (lekeplass), offentlig vegområde (kjøreveg og gang- og sykkelveg, fortau), og spesialområder (frisiktssone og privat veg).

§ 4 Plankrav

Ved bebyggelse der det må foretas utsprenning av skjæringer, må stabiliteten av utsprenge skjæringer og fjellskråninger over vurderes etter at disse arbeidene er utført. Dette gjelder også for opparbeidelse av veier der det må foretas tilsvarende sprengningsarbeider.

Før utbygging og etter utbygging skal det utføres Risiko- og sikkerhetsanalyser (vurderes at det er tilstrekkelig sikkerhet).

§ 5 Rekkefølgekrav

Lekeplasser, trafikkdempende tiltak, fortau og gang- og sykkelveg skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg og ferdigstilles før tilgrensende boligarealer tas i bruk. Endelig form og funksjon på lekearealer og gang- og sykkelveg avklares i forbindelse med tekniske planer. Se §7 og §8.

§ 6 Byggeområder

Utomhus

Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygd del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:200 eller 1:500. Denne skal være detaljert og minimum vise plassering av bygninger med markering av innganger, parkering for bil og sykkel etter gjeldende norm, snuplass på egen grunn, terrenginngrep og eventuelle gjerder og forstøtningsmurer.

Kvalitet og funksjonalitet

Det skal legges vekt på å utvikle gode og funksjonelle boliger. Variasjon i boligtyper, standard og størrelse, herunder boliger som er universelt utformet skal vektlegges. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og offentlige rom.

Kloakktunnel

Det gjøres oppmerksom på at det ligger en kloakktunnel i området. Se avmerking på plankart. Det må tas forhåndsregler ved inngrep i nærheten av tunnelen.

Overvannshåndtering

Bortledning av vann skal dokumenteres spesielt i forbindelse med naturvernområdet rundt Tornesvatnet, både i tekniske planer og i utbygging.

Energi

Det skal bygges bærekraftig med alternative energikilder, langsiktig materialbruk og et lavt årlig energiforbruk, hvor alle bygg helst skal klassifiseres i energimerkets klasse A til C (hvor C er lavenergiboliger). Det avklares i tekniske planer om feltet tilrettelegges for biogass.

Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal følges i planløsning, byggemåter og utforming av arealer for hele planområdet. Prinsippene skal følges i alle deler av planen, ute som inne. Alle mennesker skal kunne bruke omgivelsene uten tilpasning eller spesiell utforming. Områder som ikke følger disse prinsippene skal angis konkret **i søknad om tiltak**.

Parkering

Parkering skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter, nå 2 plasser pr. bolig, og en plass for sekundærleilighet. Sykkelparkering til 2 plasser pr. boenhet.

Lavenergi

I felt for lavenergiboliger (merket på reguleringskart) med 5 eneboligtomter skal det bygges lavenergihus etter TEK- forskrift for lavenergihus eller passivhus og NS 3700 når disse blir iverksatt. Om en ønsker å bygge før forskrift og standard er gjeldende, skal det inngås en avtale som følger tomten om bygging av lavenergihus.

(Avtalen skal sikre at boligen skal ha et årlig totalt energibehov på maksimum 110 kWh/m² med et energibehov til romoppvarming på under 30 kWh/m², beregnet etter NS 3031. Boligene i prøvefeltet skal følge denne standarden for energibruk. Det skal dokumenteres passive energiegenskaper som f.eks byggets orientering på tomten, konstruksjon, materialitet og energiløsning hvor minst 40% av boligens varmebehov skal dekkes av CO₂-nøytral energikilde. En står fritt til valg av solfangere, biovarme, varmepumpe, osv.)

Areal

Tillatt bebygd areal er 30%, inkludert garasje/parkeringsplasser og uthus.

Sekundærleilighet med maks bruksareal 65 m² tillates. Det skal avsettes minimum 50 m² uteoppholdsareal for sekundærleiligheten. Sekundærleilighet skal ha minst en parkeringsplass.

I tillegg til situasjonsplan skal det utarbeides oppriss i minst to retninger som viser omsøkt bebyggelse i forhold til nærmiljøet. Opprisset skal innbefatte tilliggende/evt. del av tilliggende naboeiendom, veg og bebyggelse. Eksisterende og framtidig terrenmlinje skal vises. Det skal legges spesiell vekt på terrengtilpassing.

Takformer

For bebyggelse med mønetak (avmerket på reguleringskart) tillates takvinkel mellom 27 og 45 grader. Bygningene kan oppføres med maks. mønehøyde 8,5 m og gesimshøyde 6,0 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset.

Takopplett/arker som er mindre enn 1/3 av fasadelengden regnes ikke med ved beregning av gesimshøyden.

For bygninger med annen takform, som for eksempel flatt tak eller pulttak, skal høyde for hovedgesims være fra 6,0 m til 7,5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset.

Utvalgte tomter i ytterkant av feltet viser lengderetning for plassering av bolig. Det er ikke krav om mønetak.

Garasje

Garasjen kan være inkludert i bygningsvolumet eller plasseres frittliggende. Frittliggende garasje skal tilpasses utformingen av hovedhuset, og være klart underordnet. Plass for evt. frittliggende garasje og parkeringsplass skal være inntegnet på situasjonskart ved byggemelding av boligen.

Annet

Det skal være snuplass på egen eiendom.
Frisikt må etableres i henhold til gjeldende normer.

§ 7 Offentlige trafikkområder

Veger skal ha kurvatur i samsvar med plan. Veger, fortau, trafikkdempende tiltak og gang- og sykkelveg skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg og før tilgrensende boligarealer tas i bruk. Det skal være belysning.

§ 8 Friområder

Opparbeidelsesplan

Egen plan for lekeplasser skal utarbeides før utbygging og lekeplassene skal opparbeides i takt med utbyggingen.

Lekeplasser

Større lekeareal i samsvar med lekeplassnorm for Haugesund kommune etableres innenfor de offentlige friarealene. Det tilrettelegges for ulike leke- og sportsaktiviteter.

Lekeplasser skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg og før tilgrensende boligarealer tas i bruk. Endelig form og funksjon på lekearealer avklares i forbindelse med tekniske planer. Lekeplasser skal ferdigstilles med lekeapparater. Dersom sandlekeplass grenser til veg skal den inngjerdes. Det bør tilstrebes å lage attraktive lekeområder som inspirerer til fysisk utfoldelse. Lekeområdene kan gjerne gis særskilte tema som skal ses igjen i utstyr og terreng.