

# Hildalshaugen 43 165 mindre reguleringsendring E2

Reguleringsføresegner gjeld for kart datert 11.11.2019

Reguleringsplan, detaljregulering for:	Hildalshaugen 43 165
Gardsnummer, bruksnummer:	43/165 m.fl.
Nasjonal arealplan-ID:	19960001
Saksnummer:	
Dato for siste revisjon av føresegna:	30.04.2020
Dato for vedtak:	<dd.mm.åååå>
Planen omfattar følgande plankart:	Hildalshaugen 43 165 E2
Denne planen endrar:	Hildalshaugen 43 165
Eg stadfestar at føresegnene er i samsvar med vedtak:	<Signatur avdelingsleiar>

## 1 Siktemålet med planen

Reguleringsendring gjeld tilpasning til bygd situasjon og skal leggja til rette for bustader med tilhøyrande leikeareal og infrastruktur. Endring gjeld og oppdatering av plan med føresegn. MUA er oppdatert etter ny KPA, og krav til etasjetal er erstatta med byggehøgde i meter.

## 2 Fellesføresegner for heile planområdet

### 2.1 Arkitektur, estetikk og kvalitet

- 2.1.1 Bygningar skal ha god form og materialbruk, og bustader innanfor same område skal ha innbyrdes harmonisk utforming.
- 2.1.2 Garasjer skal ha utforming tilpassa hovedhuset.

### 2.2 Teknisk infrastruktur

- 2.2.1 Det kan plasserast transformatoriosk og annan teknisk infrastruktur innanfor byggeområde i planen. Transformatoriosk og lysmastar skal plasserast så diskret som mulig. EL-/tele skal jordkblaast internt i feltet.

### 2.3 Byggegrenser

- 2.3.1 Oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak, samt støttemurar, terrasse, altan, gjerde og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene når det ikkje hindrar sikt.

## 2.4 Avkjørsler og parkering

### 2.4.1 Avkjørsler

Avkjørsler som er vist med pil i planen er illustrerende. Endeleg plassering skal skje i samband med søknad. Krav til friskt skal vera dokumentert i byggjesøknad.

### 2.4.2 Parkering

Det skal opparbeides 2 parkeringsplassar på egen grunn for hver bustad. Utleigedel under 60 m<sup>2</sup> skal ha ein parkeringsplass på egen grunn.

## 2.5 Krav til uteoppholdsareal

2.5.1 Einebustad utan utleigedel skal ha MUA 300m<sup>2</sup>.

2.5.2 Einebustad med utleigedel skal ha MUA 400m<sup>2</sup>.

2.5.3 Tomannsbustad skal ha MUA 100m<sup>2</sup> for kvar buening.

## 3 Føresegner for arealformål

### 3.1 Bustader, frittliggjande småhus - BFS

3.1.1 Innanfor BFS1-25, 28-30 og 33-37 er det tillate å føra opp einebustad med tilhøyrande anlegg og parkering/garasje. Innanfor BFS26, 27 og 32 er det tillate å føra opp tomannsbustad eller einebustad med tilhøyrande anlegg og parkering/garasje.

3.1.2 Byggehøgde får ikkje vera høgare enn det om går fram av tabellen:

Tomt	Bygge høgde hus	Bygge høgde garasje	Maksimal kotehøgde
BFS1-7	7,5	5	-
BFS8-11	5	5	-
BFS12-16	7,5	5	-
BFS17	5	5	-
BFS18-26	7,5	5	-
BFS27-28	7,5	5	-
BFS29	7,5	5	36
BFS30-31	7,5	5	-
BFS32	7,5	5	38
BFS33-34	5	5	39,5
BFS335	7,5	5	39
BFS36-37	7,5	5	38,5

### 3.2 Renovasjonsanlegg - BRE

Innenfor formålet kan det etablerast oppstillingsplass for avfallsbeholdere, levegg, postkassestativ og bosshus. Området skal ha terskelfri tilkomst til veg. BYA 80%

### 3.3 Øvrige kommunaltekniske anlegg – BKT

Innenfor formålet kan det etablerast gasstank for energiforsyning og mindre bygg og anlegg for renovasjon og teknisk infrastruktur. BYA 50%

### 3.4 Lekeplass - BLK

#### 3.4.1 BLK

Leikeareala skal leggest til rette for ein variert aldersgruppe og kan ha ulik utforming og innhald. Deler av leikearealet kan vera naturtont. Det er ikkje tillate å grusleggja heile leikearealet. Leikeareal kan gjerdast inn.

#### 3.4.2 f\_BLK1

f\_LEK1 kan opparbeidast for leik og utstyrast med sitjegruppe og leikeapparat som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie.

Eigeform: BLK1 er felles for BFS1-23.

#### 3.4.3 f\_BLK2

f\_BLK2 skal utstyrast med sitjegruppe og leikeapparat som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie.

Minimum 150 m<sup>2</sup> skal planerast med terskelfri tilkomst. Anna areal kan vera som naturleikeplass.

Eigeform: BLK2 er felles for BFS1-23.

#### 3.4.4 f\_BLK3

f\_BLK3 skal utstyrast med sitjegruppe og leikeapparat som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie

Min. 150 m<sup>2</sup> skal planerast og ha terskelfri tilkomst. Område skal sikrast med gjerde mot veg i nord.

Eigeform: f\_BLK3 er felles for BFS24-37.

#### 3.4.5 f\_BLK4

F\_BLK4 skal opparbeidast som nærleikeplass med sitjegruppe og leikeapparat som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie.

Eigeform: f\_BLK4 er felles for BFS24-37.

## 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 4.1 Veg - Veg

- 4.1.1 O\_Veg kan opparbeidast som vist i plan.
- 4.1.2 Eigeform: Formålet er offentlig.

### 4.2 Kjøreveg

- 4.2.1 Kjøreveg skal ha fast dekke og opparbeidast som vist i plan.
- 4.2.2 Eigeform:
  - F\_SKV1 er felles for BFS18-23
  - F\_SKV2 er felles for BFS1-24, 43/225 og 43/1 nord for planen.
  - F\_SKV3 er felles for BFS1-24, 43/225 og 43/1 nord for planen.
  - F\_SKV4 er felles for BFS1-7
  - F\_SKV5 er felles for BFS8-17
  - F\_SKV6 er felles for BFS24-37
  - F\_SKV7 er felles for BFS24, BFS24B og BFS31.

### 4.3 Fortau - SF

- 4.3.1 SF 1-5 skal ha fast dekke og opparbeidast som vist i plan.
- 4.3.2 Eigeform:
  - F\_SF1-3 er felles for BFS1-24, 43/225 og 43/1 nord for planen.
  - O\_SF4-5 er offentlig.

### 4.4 Gang- og sykkelveg - SGS

- 4.4.1 O\_SGS1 skal opparbeidast med eit fast dekke som vist i plan.
- 4.4.2 Eigeform:
  - O\_SGS1 er offentlig.

### 4.5 Anna veggrunn tekniske anlegg - SVT

- 4.5.1 SVT kan nyttas til tekniske anlegg for tilgrensande veg, og tilkomst for tilgrensande eigedomar.
- 4.5.2 Eigeform:
  - SVT1 og SVT5 har anna eigeform.
  - O\_SVT2-3 er offentlig.
  - F\_SVT4 og F\_SVT6 er felles for BFS24-37.
  - F\_SVT7 er felles for BFS25-30 og BFS32-37.

## 4.6 Annan veggrunn grøntareal - SVG

- 4.6.1 SVG kan nyttas til snøopplag og terrengtilpasning for veg. Gjerde og tilplanting er tillate når det ikkje er til hinder for friskt på 0,5 meter over plan på tilgrensande vegar.
- 4.6.2 Eigeform:  
O\_SVG1-4 er offentleg.

## 4.7 Parkering - SPP

- 4.7.1 SPP kan opparbeidas med fast dekke eller gruset innanfor område vist i plan.
- 4.7.2 Eigeform:  
F\_SPP1 er felles for BFS1-24 og 43/1 nord for planen.  
F\_SPP2 er felles for BFS1-37.

# 5 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

## 5.1 Grønstruktur - G

- 5.1.1 G kan tilplantast eller ligge som natur terreng.
- 5.1.2 Eigeform: Anna.

## 5.2 Turveg - GT

- 5.2.1 F\_Turveg kan opparbeidast med sti tilpasset terreng.
- 5.2.2 Eigeform: Turveg er felles for BFS24-37.

# 6 Landbruks- natur og friluftsmål samt reindrift (§12-5. nr 5)

## 6.1 Friluftsmål – LF

- 6.1.1 Område kan nyttast til natur- og friluftsliv. Mindre tiltak som legg til rette for friluftsliv, som t.d. stiar og rekkverk er tillate. Der ein legg til rette for ferdsel skal bratte skrentar sikrast.
- 6.1.2 Innanfor LF1 er det tillate å leggja rør for overvatn og VA anlegg i grunnen.
- 6.1.3 Vest for BFS34-37 og vidare nordover så langt det er naudsynt skal LF2 sikrast med gjerde ovanfor bratt skrent.
- 6.1.4 Eigeform: Anna.

## 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner (§12-5. nr 6)

### 7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag – VFV

7.1.1 Område kan nyttast til friluftsliv. Mindre tiltak som legg til rette for friluftsliv, som t.d. badetrapp og rekkverk er tillate.

## 8 Rekkjefølge føresegnar

8.1	Før bygning blir teken i bruk skal følgjande tiltak vere opparbeidd eller sikra opparbeidd:	
8.1.1	BFS8-17	F_BLK1 F_SKV5 BRE1
8.1.2	BFS 26-37	F_SKV6 F_BLK3-4 BRE2
8.1.3	BFS27 og BFS 34-37	Sikring med gjerde i samsvar med 6.1.3

## 9 Høgspenningsanlegg H370

- 7.1 Innanfor omsynssone H370 tillatast ikkje etablering av ny busetnad eller varig opphald før høgspenteledning er fjerna eller flytta.
- 7.2 Når høgspenteledning er lagt ned i bakken, vert omsynsona oppheva.
- 7.3 Tiltak som gjeld samferdsel, infrastruktur, anleggsarbeidar og annan tilrettelegging for framtidig bruk er tillate når det ikkje er i konflikt med eksisterande høgspenteledning.