

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR NYTT BOLIGOMRÅDE OG IDRETTSANLEGG STOREHAUGEN I SOLUND :

HENSIKT

§1

Det avgrensa planområdet skal behandles som en helhet der målet er å legge til rette for utviklingen av et godt boligområde og idrettsanlegg.

Det skal tas hensyn til eksisterende topografi og tomtenes egenart.

Bygningsstrukturen skal tilpasses landskap og natur mht dimensjon, materialbruk, plassering og utforming.

FELLESBESTEMMELSER

§2

Kommunale bygningsmyndigheter skal ved behandling av byggesøknadene se til at bygningene får en god form og materialbruk, og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming.

§3

Ingen tomt må inngjerdes eller plantes til med trær eller busker på en slik måte at det etter kommunale bygningsmyndigheter sitt skjønn er sjenerende for den offentlige ferdsel. Gjerde eller hekk mot veg i frisiktområde skal ikke være høyere enn 80 cm.

§4

Eksisterende vegetasjon må vernes om på best mulig måte.

§5

Utforming, høyde og farge på gjerde skal godkjennes av kommunale bygningsmyndigheter.

AREALFORMÅL

§6

Felt: B1

Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr. 1) - boligbebyggelse-frittliggende-småhusbebyggelse

Tillatt grad av utnyttning: Grad av utnyttning skal ikke overstige $BRA = 800,0 \text{ m}^2$.

Maksimum gesimshøyde i meter fra planert terreng: 6,0

Maksimum mønehøyde i meter fra planert terreng : 7,5

Bebyggelsen skal ha en utforming og detaljering som harmonerer med tomtenes naturgitte forutsetninger.

Maksimal BRA for hele området er 800m², og maksimal BRA for hver bolig er 200m²

Maksimal gesimshøyde skal være 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal mønehøyde skal være 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal etableres kjørbar gangsone fra felles adkomstveg fram til hvert hus.

Bygningene og evt terrasser på bakken skal i best mulig grad tilpasses eksisterende topografi.

Terrasser skal enten være integrert i bygningene eller ligge i direkte tilknytning til bygningene.

Garasje skal være integrert i bygget og ligge i underetasjen/ på bakken. Frittliggende garasjer tillates ikke.

Bebyggelsens formspråk er ikke bundet av eksisterende bebyggelse og kan ha et moderne uttrykk.

Boligene skal utformes med heis eller trappeheis eller på en slik måte at det er mulig å etablere dette på et senere tidspunkt.

40 % av energiforsyningen til boligene skal være fornybar energi i form av jordvarme eller luft til luft varmepumpe.



FORSLAGSFASE

§7

Felt: B2

Formål: BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12.5, nr. 1) - idrettsanlegg

Hele/deler av området er regulert til grønnstruktur jf. egen bestemmelse under Hensynssoner.

Tillatt grad av utnytting: Grad av utnytting skal ikke overstige $BRA = 600,0 \text{ m}^2$.

Maksimum gesimshøyde i meter fra planert terreng: 8,0

Maksimum mønehøyde i meter fra planert terreng: 9,5

Området kan utvikles med servicebygg, tilfredsstillende adkomst og parkering for bil, gående og syklende. Det skal tilrettelegges snuplass for buss og reovasjonskjøretøy.

Området kan utvikles med ytterligere idrettsanlegg tilknyttet grusbanen.

Fellesbygg tilknyttet idrettsanlegget skal tilrettelegges for universell utforming.

Bebyggelsens formspråk er ikke bundet av eksisterende bebyggelse og kan ha et moderne uttrykk.

§8

Felt: S1/S3

Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12.5, nr. 2) - veg

Bredde, kurvatur og stigningsforhold som vist i planen skal legges til grunn for utformingen av vegen. Renovasjonsplassen skal være stor nok til to dunker pr hushold.

§9

Felt: S2

Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12.5, nr. 2) - fortau

Bredde, kurvatur og stigningsforhold som vist i planen skal legges til grunn for utformingen av fortauet.

§10

Felt: S4

Formål: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12.5, nr. 2) - gang-/sykkelveg

Bredde, kurvatur og stigningsforhold som vist i planen skal legges til grunn for utformingen av gang- og sykkelvegen.

§11

Felt: G

Formål: GRØNNSTRUKTUR (§ 12.5, nr. 3) - grønnstruktur

Hele/deler av området er regulert til ras- og skredfare jf. egen bestemmelse under Hensynssoner.

Området skal ligge uberørt, og ikke tilrettelegges for aktivitet.

HENSSYNSONER

§12

Felt: G1/B2 - ras- og skredfare

#1 Bestemmelsesområde med forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse 2 og 3 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig trygghet er oppnådd

#2 Bestemmelsesområde med forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse 3 før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig trygghet er oppnådd

§13

Felt: B2 - grønnstruktur

Ved utbygging av idrettsanlegget kan det tillates at det blir etablert et lavt vegetasjonsbelte på 3 meter fra nabogrense mot boligbebyggelse. Maksimum høyde 2 meter.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§14

Bustader

Boligene kan ikke tas i bruk før følgende forhold er tilfredsstillende ivaretatt:

- Vannforsyning og avløpsløsning
- Energiforsyning



FORSLAGSFASE

- Ny veg er etablert og adkomst tilfredsstillende opparbeidet

Før det gis igangsettingstillatelse må radonundersøkelse være foretatt og evt tiltak dokumentert.

§15

Idrettsanlegg

I forbindelse med rammesøknad for idrettsanlegget skal det utarbeides en detaljert illustrasjonsplan/situasjonsplan som viser parkering, grøntareal, snøopplag, servicebygg og evt andre idrettsanlegg inntegnet.

Ole Gunnar Skjelle

