

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR
"DEL AV BØLINGSHAVN"
GNR. 22/101 - Gnr. 22/136 HVALER KOMMUNE

Formålet med planen er å legge til rette for videreutvikling av Bølingshavn som lokalsamfunn gjennom bygging av nye helårsboliger i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

§ 1.

Det regulerte området er avgrenset på reguleringskart vedtatt 27.11.2001, med endringer 03.09.2015. Området er i medhold av § 12-5 i plan- og bygningsloven (PBL) regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL 12-5 nr. 1)

- Boliger med tilhørende anlegg, frittliggende og sammenbygde småhus.
- Lekeplass

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

- Veg
- Kjørøveg
- Annen veggrunn, tekn. anl.
- Gangveg

Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift (PBL 12-5 nr. 5)

- Særlige landskapshensyn
- Naturvern

Planen viser i tillegg følgende hensynssone (PBL § 12-6)

- Sikringssone (frisikt)

Forutsatt eierform er spesifisert i plankartet (PBL 12-7 nr.14):

o_ = offentlig

f_ = felles

§ 2.

Boligbebyggelse

GENERELT

Området kan bebygges med boliger i frittliggende og sammenbygde småhus med tilhørende anlegg.

Oppføring av, eller bruksendring til fritidsboliger er ikke tillatt.

Søknad om byggetillatelse skal vedlegges situasjonsplan som foruten plassering av boligen også viser garasje/uthus. Garasje/uthus tillates plassert utenfor viste

byggegrensar, dog ikkje nærmeare nabogrense enn 0,5 meter, og ikkje nærmeare grense mot boligvei enn 1,0 meter. Mot fylkesveien gjelder byggegrensar også for garasje/uthus.

Planlagt bebyggelse skal beskrives i materialbruk, takhøyde/takvinkel og bygningsutforming for øvrig. Takform kan være saltak eller det kan være flate tak. For å få til enhetlig bebyggelse tillates henholdsvis saltak og flate tak kun i anviste felt.

Bebyggelsen skal utformes med spesielt hensyn til landskap og god byggeskikk. For øvrig må bebyggelsen tilfredsstillere kravene i plan – og bygningslovens § 29-1 (Utforming av tiltak) og § 29-2 (Visuelle kvaliteter). Det skal opparbeides parkeringsplass for 2 kjøretøyer pr. bolig.

FELTENE A1 - A2

Bebygd areal (BYA) skal ikkje overstige 35 %. Hus skal oppføres med flate tak med en maksimal gesimshøyde på 6,5 meter. Garasje/uthus må ha flate tak og inntil 3,0 meter gesimshøyde. Maksimal størrelse på garasje/uthus er 50 kvm. Høyder måles som gjennomsnitt i forhold til ferdig planert terreng.

FELT A3

Bebygd areal (BYA) skal ikkje overstige 35 %. Boligene skal ha saltak med maksimal mønehøyde 9,0 meter og takvinkel 30 – 40 grader. Garasje/uthus skal ha saltak med maksimal mønehøyde 5,0 meter og takvinkel 30 – 40 grader. Maksimal størrelse på garasje/uthus er 50 kvm. Høyder måles som gjennomsnitt i forhold til ferdig planert terreng. Ytterkledning skal være trepanel.

FELT A4

Bebygd areal (BYA) skal ikkje overstige 35 %. Hus skal oppføres med flate tak med en maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og i tillegg tillates inntil 15 % av byggets grunnflate med en gesimshøyde på 8,5 meter. Garasje/uthus må ha flate tak inntil 3,0 meter gesimshøyde. Maksimal størrelse på garasje/uthus er 50 kvm. Høyder måles som gjennomsnitt i forhold til ferdig planert terreng.

FELTENE A5 - A6

Bebygd areal (BYA) skal ikkje overstige 35 %. Boligene skal ha saltak med maksimal mønehøyde 9,0 meter og takvinkel 30 – 40 grader. Garasje/uthus skal ha saltak med maksimal mønehøyde 5,0 meter og takvinkel 30-40 grader. Maksimal størrelse på garasje/uthus er 50 kvm. Høyder måles som gjennomsnitt i forhold til ferdig planert terreng. Ytterkledning skal være trepanel.

§ 3.

Gangveg.

Gangsti langs fylkesveien i nord skal opparbeides slik at beboerne kan ferdes til fots uten å måtte benytte fylkesveien. Detaljplan for opparbeidelse og vedlikehold av denne skal være godkjent av kommunen før byggetiltak igangsettes. Den skal være opparbeidet iht. dette før innflytting i feltet. Det skal være sammenhengende

forbindelse fra bolig gatene/områdene og ut i gangstien langs fylkesveien. Gangsti langs fylkesveien forutsettes forlenget til feltinnkjøringen, dersom rasjonell gangadkomst ikke kan etableres fra hele feltet (særlig A6).

§ 4.

Lekeplass

Felles lekeplass for flere eiendommer, **FL 1** skal benyttes til lek og opphold for barn og unge i boligområdet. Området skal spesielt tilrettelegges for små barns behov. Mot fylkesveien skal det settes opp gjerde av egnet type.

Planer for opparbeidelse og driften av lekeplassen skal være godkjent av kommunen, og garantier for ferdigstilling samtidig med at første bolig tas i bruk skal være gitt før igangsetting av nye boliger kan tillates.

§ 5.

Frisiktsone

Frisiktsone skal holdes fri for sikthinder 0,5 m over fylkesveiens plan.

§ 6.

Naturvernområde og område for særlige landskapshensyn

I område for særlige landskapshensyn **S1** skal eksisterende vegetasjon bevares og skjøttes med tanke på å skjerme boligfeltet for eksponering fra sjøen og sikre en best mulig innpassing av bebyggelsen i kulturlandskapet.

I naturvernområde **S2** skal edelløvs skogen bevares og skjøttes ut fra hensyn til biologisk mangfold og landskapsestetik. I området kan det opparbeides stier for å ivareta hensynet til friluftslivet.

§ 7.

Saksbehandling

For boligområdene skal det utarbeides illustrasjonsplaner for hvert felt før søknad om byggetiltak kan behandles av kommunen.

Planen skal vise:

- Plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering.
- Bebyggelsens høyde og møneretning.
- Avgrensning av tomter og fellesarealer.

- Lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av tomter og fellesarealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak.
- Eventuelle tiltak mot veitrafikkstøy.
- Retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og omgivelser for øvrig.

Eventuelle øvrige krav til innhold fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Anlegg for renovasjon og kommunalteknikk skal innarbeides innenfor planområdet.

Støyberegninger av veitrafikkstøy fra fylkesveien kan kommunen kreve forelagt som vedlegg til illustrasjonsplanene. Eventuelle tiltak mot veitrafikkstøy skal det være redegjort for.

Nåværende høyspentledninger i luftstrekk gjennom planområdet forutsettes omlagt til grunnen.

Tiltak i områdene S1 og S2, herunder hugst, skal være forelagt og godkjent av kommunen.

Dersom det under arbeider i marken påtreffes automatiske fredete kulturminner må arbeidene straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminne eller deres sikringssone på 5 m, og fylkeskommunens kulturseksjon må varsles; jfr. Lov om kulturminner §§ 3,4,6 og 8.

Hvaler 03.08.2015