



1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for et variert boligtilbud med fleremmannsboliger i Hago boligfelt. Planen skal gi føringer for omfang og utforming av ny bebyggelse, sikre at hensynet til omgivelsene blir ivarettatt og sikre at området fremstår helhetlig med tilpassing til eksisterende terreng og landskap.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes slik at det får et naturlig utseende.

Bygninger skal gis en helhetlig utforming, og tilpasses terreng og omgivelser.

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet skulle dukke opp automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskommunes kulturvernavdeling må varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Det er viktig at de som utfører arbeid i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen.

Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål.

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utbygging av området.

Eksisterende steingjerde på tomt 2 og 3 skal tas vare på.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse

3.1.1.1 Fellesbestemmelser

Området regulert til boligbebyggelse omfatter 14 nye tomter for boliger. Det tillates 1-9 boenheter på hver tomt, spesifisert ihht tabell under (3.1.1.3). Det tillates totalt inntil 67 boenheter innenfor planområdet.

3.1.1.2 Krav til utomhusplan

Før behandling av byggesøknad for enkelttomter skal det settes krav om en utendørsplan i minimum målestokk 1:200, og en redegjørelse for den estetiske tilpasningen til omgivelsene. Planen skal vise hvordan den bygde og ubebygde delen av tomta skal utnyttes og terrengformes. Det skal redegjøres for bygningsplasseringer og bygningsvolum, material-, form og fargebruk, planlagt terrengbehandling, støttemurer, gjerde, atkomst, parkering, ledningsgrøfter, overvannshåndtering og

tilplantning/etterbehandling. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende (opprinnelig) og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

3.1.1.3 Utnytting

På hver av tomtene 2-6, 10 og 15 kan det bygges eneboliger eller flermannsboliger.

På tomtene 1, 7, 8 og 11-14 kan det bygges flermannsboliger.

Tillatt utnyttning er 40% BYA for tomtene 2-5, 7, 8, 10, 11 og 15.

Tillatt utnyttning er 60% BYA for tomtene 1, 6, 12, 13 og 14.

Tomt nr	Areal (daa)	Bueiningar (stk)	BYA (%)
1	0,9	2-6	60
2	0,75	1-4	40
3	0,75	1-4	40
4	0,75	1-4	40
5	0,85	1-4	40
6	0,85	1-6	60
7	0,85	4	40
8	0,95	2-4	40
10	0,75	1-4	40
11	0,7	2	40
12	0,71	6	60
13	0,64	9	60
14	0,63	6	60
15	0,8	1-4	40

Det skal opparbeides 1 vinterbrøytet p-plass på 18 m² pr boenhet.

3.1.1.4 Byggehøyder

Maks tillatt mønehøyde for tomt 2-5, 7 og 12-15 er 9,0 meter for hovedbygget.

Maks tillatt mønehøyde for tomt 1, 6, 8, 10 og 11 er 7,5 meter for hovedbygget.

Maks tillatt mønehøyde for garasje/uthus er 5,0 meter. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivå for planert terreng rundt bygningene.

3.1.1.5 Plassering

Plassering av bygningene skal tilpasses den enkelte tomts beskaffenhet, jf. pkt. 3.1.1.2.

Omriss av planlagt bebyggelse på plankartet er veiledende.

3.1.1.6 Utforming

Boligene med tilhørende bygg skal ha en god arkitektonisk utforming tilpasset omgivelsene. Det skal legges særskilt vekt på terrengtilpassing/terrengforming, material og fargebruk.

Garasjeanlegg skal være tilpasset fleremannsboliger med hensyn til form, farge og materialbruk.

Garasjeloft kan benyttes, men ikke som rom for varig opphold.

3.1.1.7 Minste uteoppholdsareal

Kravet til MUA (minste uteoppholdsareal) er 25 m² per boenhet

3.1.2 Lekeplass

Arealer avsatt til lek skal opparbeides med installasjoner/utstyr som fremmer bruken av området til lek og opphold.

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

3.2.1 Veg

Regulerte vegtraséer skal gi helårsatkomst.

3.2.2 Parkering

Områder avsatt til parkering er felles parkeringsplasser.

Tomt 110/687 omfatter mulighet til å opparbeide garasje, carport, parkeringshus/-anlegg, utendørs parkeringsplass (inkludert særskilt tilrettelagt parkeringsplass), sykkelparkering og/eller ladestasjon for elbil eller plugin hybrid-bil.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Grøntdrag

Grønnstruktur er områder for allmenn ferdsel. Det tillates ikke privatiseringstiltak innenfor områder avsatt til grønndrag.

3.4 Arealer til offentlige formål og fellesarealer (§12-7 nr. 14)

Regulerte veger (V1, V2, V3), vann- og avløpsanlegg skal være offentlige formål.

Regulert grønnstruktur, lekeareal og parkeringsplasser er fellesarealer for alle boenhetene på tomtene 1-15.

4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for nye bebyggelse innenfor planområdet skal det utarbeides utomhusplan iht. pkt. 3.1.1.2.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for vann- og avløpsanlegg skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor området skal kvaliteten på dagens jorde vurderes. Dersom matjorda har god kvalitet skal jordlaget tas vare på og brukes til nydyrking eller jordforbedring på eksisterende jordbruksareal.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal utbyggere vurdere energireduserende løsninger, alternative energikilder og vannboren varme.

4.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse for bygg og anlegg skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger i tråd med godkjent vann- og avløpsplan.

Etterbehandling langs nye adkomstveger og ledningstraséer skal være utført før brukstillatelse kan gis for de berørte eiendommene til veganlegget/ledningstraséen.

Før det gis brukstillatelse til første bygg skal lekeplass være opparbeidet.