

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

Hestemyra, Hvaler kommune

(nasjonal plan-ID: 01110106)

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Hvaler kommune: 06.02.2014

Revidert: 03.06.2020 (mindre endring)

Sist revidert: 04.06.25 (mindre endring)

§1. GENERELT

§ 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 1.2 Reguleringsformål:

§ 12-5 reguleringsformål:

1. Bebyggelse og anlegg:
 - Boligbebyggelse (B1-5)
 - **Energianlegg (BE)**
 - Lekeplass (L)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Kjøreveg (V1-4)
3. Grønnstruktur:
 - Grønnstruktur (G1-3)
 - Turveg (T1-3)

§ 2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Plan for opparbeidelse av lekeklassene skal godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes.

b) Lekearealet L skal være opparbeidet og ferdigstilt før første bolig tas i bruk. Arealet skal fradeles samtidig med boligtomtene.

c) Utbedret kryss mellom V3 og fylkesvegen (V1) skal være ferdig opparbeidet før første bolig kan tas i bruk. Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for kryssutbedringen.

d) Kjøreveg V3 og V4 skal være opparbeidet og ferdigstilt før første bolig tas i bruk.

e) Før det gis byggetillatelse for opparbeidelse av boligfeltet må det være inngått en avtale med kommunen som omfatter vann, avløp og felles veger (teknisk infrastruktur i området), herunder flytting av vannledning til vegtrasé, påkoblinger og krav til dimensjoner og i tekniske innretninger.

f) På grunn av grunnens beskaffenhet og for å beskytte/hindre skade på eksisterende vannledning (hovedvannledning til Utgårdskilen) gjennom reguleringsområdet skal felles veg, V3, gjennom reguleringsområdet være ferdig bygget/anlagt før oppstart av arbeider med opparbeidelse av den enkelte tomt starter.

g) Plan for håndtering av overvann skal godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes.

h) Før det gis byggetillatelse til opparbeidelse av boligfeltet må det inngås en avtale om at kommunen skal ha tilgang til reparasjon og vedlikehold av den kommunale vannledningen gjennom planområdet. Avtalen skal tinglyses som en heftelse på veggrunneiendommen.

i) Før det gis brukstillatelse til bolig i område B5 må turvei T3 være opparbeidet og merket som turvei. Turvei T 3 skal være tydelig adskilt fra gårdsplassen. Skilt må etableres i krysset V3-V4, og i syd- og nordenden av tomten.

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Turveger og felles lekearealer skal så langt som mulig opparbeides i henhold til prinsippene om universell utforming.

§ 3.2 Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

§ 3.3 Det skal utarbeides utomhusplan for hvert delfelt. Utomhusplanen skal vise bebyggelsens plassering, tomteinndeling, avkjørsler og parkering. Utomhusplan skal godkjennes av kommunen.

§ 3.4. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse (B1-5)

a) Innenfor byggeområdene B1-5 tillates oppført boliger i form av frittliggende småhusbebyggelse, rekkehus og sammenkjedet bebyggelse. Maksimalt tillatt BYA er 40 %. Dersom garasje ikke byggemeldes sammen med annen bebyggelse, skal 2 biloppstillingsplasser á 18 m² likevel medregnes i BYA og anvises på situasjonsplanen. Parkering skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende vedtekter for parkeringsdekning. Verandaer som ligger direkte på terreng med høyde mindre enn 0,5 m og uten rekkverk/lévegg skal ikke regnes med i bebygd areal.

b) Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen. Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak. **Bebyggelse med saltak skal ha takvinkel mellom 22° og 45°.** Bebyggelsen skal ha en småskalastruktur med små volumer og eventuell sammenstilling av mindre volumer.

c) For felt B1, B3 og B4 skal bygningens møneretning skal være parallell med eller vinkelrett

på tilstøtende adkomstveg. Det tillates ikke reflekterende takmateriale, herunder glasert takstein.

d) For bebyggelse med saltak er maks. gesimshøyde 6,0 m og maks. mønehøyde 7,5 m målt

over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Ved pulttak er maks. høyeste gesims 7,5 m og laveste gesims maks. 7,0 meter målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Der hvor terrenget tilsier det, tillates underetasje.

e) Garasje/carport og utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, møneretning, materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde for garasje/carport er 5 m målt ved bygningens høyeste gavlvegg. Maks. BYA for garasje/carport er 50 m² per enhet. Garasje kan plasseres inntil 1m fra nabogrense og ikke nærmere tomtegrense mot veg enn 5 m. Garasje tillates plassert inntil 1 meter fra veg dersom garasjen legges parallelt med vegen og forholdene ellers ligger til rette for det. Garasje skal være inntegnet på situasjonsplanen for byggesøknaden for boligen selv om den ikke skal bygges samtidig.

f) Ved arrondering av tomtene skal bebyggelsen plasseres og utformes slik at det unngås markerte fyllinger og skjæringer. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, ikke omvendt.

g) For Felt B 5 skal bebyggelsen tilpasses terreng. Det tillates ikke sprenging.

§ 4.2 Energianlegg (BE)

a) Innenfor BE tillates oppført nettstasjon/trafo.

§ 4.3 Lekeplass (L)

a) Lekeområde L skal opparbeides om vist i planen. L skal minst utstyres med huskestativ, lekestativ med klatremuligheter og sklie, sandkasse, bord og benker.

b) L er felles for hele planområdet, og eies i fellesskap av boligeiendommenes hjemmelshavere.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveger (V1-4)

a) V1 er offentlig kjøreveg. V2-4 er private kjøreveger.

b) Ved opparbeidelse av nye vegger skal det legges stor vekt på terrengetilpasning.

c) Plassering av V4 tillates justert inntil 20 meter lenger mot sør enn det plankartet viser for å tilpasse bebyggelsesløsning. V4 skal opparbeides helt fram til turveg T3 og skal til enhver tid være åpen for allmenn ferdsel til fots.

d) Utbedret kryss mellom V3 og fylkesvegen (V1) skal opparbeides ihht til vegnormalene, håndbok 017. Plan for opparbeidelse av krysset skal godkjennes av statens vegvesen.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grønnstruktur (G1-3)

a) G1-3 skal fungere som buffersoner og vegetasjonsskjermer innenfor planområdet. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Plukkhogst tillates.

§ 6.2 Turveg (T1-3)

a) T1-3 skal benyttes til enkle, terrengetilpassede turveger for ferdsel til fots. Traseene skal ha minst 1,5 m opparbeidet bredde, og må være framkommelige med barnevogn. Turveg T2 skal også være framkommelig med rullestol. Turvegene skal være åpne for allmenn ferdsel til fots. Det tillates mindre oppfyllinger med subus/grus e.l. for å bedre framkommeligheten.

b) Turveg T3 tillates benyttet som gangadkomst til boliger og tillates opparbeidet med en høyere standard på aktuell strekning. T3 skal opparbeides i en slik utstrekning at den har sammenheng med stien videre nordover i skogen.

c) Turveg T 3 skal opparbeides med et naturpreg og med minst mulig terrenginngrep. Turveien skal beholdes åpen, fri for elementer som kan virke privatiserende eller forhindre ferdsel.

d) Det tillates ikke asfaltert dekke på Turveg T3.