

**REGULERINGSENDRING FOR PRESTEGÅRDSKOGEN, DEL AV GNR.3 BNR 1
HVALER KOMMUNE**

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til:

Bygeområder

- Boliger, B1 – B11
- Fritidsbebyggelse, F (eksisterende hytter)
- Kombinasjon boliger / fritidsboliger BF118, BF151, BF152, BF153, BF166, BF169 og BF171

Offentlige trafikkområder

- Kjørevei
- Annen vegareal

Friområder

- Park, lek
- Turveg

Spesialområder

- Friluftsområde

Fellesområder

- Felles lekeplass, L1 – L3
- Felles avkjørsel, adkomst og parkering

Kombinerte områder

- Kombinasjon boliger/fritidsboliger BF118, BF151, BF152, BF153, BF166, BF169 og BF171



1. FELLESBESTEMMELSER

- I henhold til Plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 skal kommunen ved behandlingen av byggemeldinger legge vekt på at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer med omkringliggende bebyggelse. Videre skal kommunen godkjenne utvendig belysning, husfarge, beplantning, gjerder og murer. Disse skal innpasses i en helhetlig vurdering av området og Skjærhalden sentrum generelt og harmonisere med strøkets karakter. Tilbygg, garasje og uthus skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de anviste byggesoner, fortrinnsvis med byggeplaner som gir en god og sammenfallende, helhetlig byggeflukt. Bebyggelsen skal ha god terrengtilpasning. På tomter med stor høydeforskjell må forholdet til terrengtilpasning vies spesielt stor oppmerksomhet. De anførte byggehøyder er å anse som maksimale høyder, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsens høyde må i tillegg vurderes i forhold til omkringliggende bebyggelse og terrengformasjoner.

Prevista AS

Reguleringsbestemmelser Prestegårdskogen, Skjærhalden i Hvaler kommune

- Det settes som vilkår for å gi delings- eller tillatelse til tiltak at fellesareal og areal for turstier erverves/ klausuleres eller tilsvarende og opparbeides i samsvar med planen, jfr Plan- og bygningslovens § 67a.
- Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlig grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

Utomhusplan

For områder for bolig- og fritidsbebyggelse skal det samtidig med byggesøknaden foreligge en utomhusplan i målestokk 1:500 som for den enkelte tomt skal vise:

- bygningers plassering og mønehøyde/gesimshøyde på bygninger er oppgitt med kotehøyde, moh med 10 cm nøyaktighet
 - parkeringsplasser
 - interne gangveier
 - eksisterende og framtidig vegetasjon
 - eksisterende og framtidig terreng
 - utendørs belysning
- ∞ Plan for tekniske anlegg og eventuell utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt må være fremlagt og godkjent av kommunen før utbygging finner sted.
- ∞ Eksisterende vegetasjon og markoverflate skal bevares i størst mulig grad.

2. BYGGEOMRÅDE

Boliger:

Fellesbestemmelser:

- Ny bebyggelse skal opprettholde karakteren i området, og harmonisere med bestående bygg m.h.t. dimensjoner, materialbruk og detaljering. (PBL. §74-2)
- Områdene kan bebygges med boliger og tilhørende anlegg. Oppføring av, eller bruksendring til fritidsboliger er ikke tillatt.
- Det skal settes av tilstrekkelig med parkeringsplasser for boligenes behov på egen grunn. Som minimumsnorm gjelder:
 - Enebolig 2 biloppstillingsplasser pr leilighet
 - Hybelleilighet i enebolig 1 biloppstillingsplasser pr leilighet
 - Tomannsbolig 1 biloppstillingsplasser pr leilighet
 - Rekkehus 1,5 biloppstillingsplasser pr leilighet
- Utbygger har rett til å legge skråninger og grøfter inn på de enkelte tomtene ved bygging av offentlige trafikkområder og felles avkjørsler.
- Garasjer kan tillates plassert nærmere veier og fellesareal enn de inntegnede byggelinjer, når det ikke kommer i konflikt med terrengforhold eller andre tekniske anlegg og konstruksjoner.

Prevista AS

Reguleringsbestemmelser Prestegårdskogen, Skjærhalden i Hvaler kommune

Garasje/ uthus tillates oppført i en etasje med bruksareal inntil 50 m². Da skal det regnes minimum 15 m² pr biloppstillingsplass.

- Ved beregning av BYA skal det alltid medregnes areal til garasje/ carport, enten den bygges eller ikke.
- Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak å tak med takvinkler mellom 26,7 og 45 grader og tekkes med takstein (tegl- eller betongtakstein). Andre takformer skal kun tillates etter en betryggende faglig-/arkitektonisk vurdering. Hovedmøneretning skal fortrinnsvis være parallelt med terrenget, dvs høydekotene vist på plankartet.

Boliger - B1, B3, B4, B9 og B5

I områder B1, B3, B4, B5 og B9 er det tillatt å bygge eneboliger.

Største tomteutnyttelse kan være BYA = 25%. Gesims og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 5,5 og 9 meter. Det presiseres at maksimale høyder refereres til meter over bakken, gjennomsnittlig planert terreng.

Boliger - B7, B10 og B11

I områder B7, B10 og B11 er det tillatt å bygge eneboliger.

Største tomteutnyttelse kan være mellom 25% og 28% som vist på plankartet.

Gesims og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 5,5 og 9 meter. For enkelttomtene 30, 42, 43 og 44 skal gesims- og mønehøyde ikke overstige henholdsvis 4,5 og 8,0 meter. Det presiseres at maksimale høyder refereres til meter over bakken, gjennomsnittlig planert terreng

Boliger - B2, B6 og B8

I områder B2, B6 og B8 er det tillatt å bygge eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

I tillegg kan bygningsmyndighetene tillate hybelleilighet i eneboliger.

Største tomteutnyttelse kan være BYA = 35 %.

Ved beregning av BYA for rekkehus skal det medregnes areal til garasjer/carport med mindre dette bygges som kjeller under leilighetene

Gesimshøyde og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 6,5 og 9 meter. Det presiseres at maksimale høyder refereres til meter over bakken, gjennomsnittlig planert terreng

Det skal legges vekt på å gi bebyggelsen og området en harmonisk karakter gjennom utforming og material- og fargevalg.

Eksisterende vegetasjon skal utnyttes ved utforming av området.

Fritidsbebyggelse (eksisterende hytter)

- På tomter anvist til formålet tillates det på hver enkelt tomt oppført en fritidsbolig med en bruksenhet. Uthusrom og lignende må oppføres som del av hovedbygning.
- Det tillates ikke vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger med tilhørende anlegg. Maksimalt tillatt bebygd areal BYA er 60 – 80 m² for tomtene F1, F2, F64, F72, F89, F96, BF118, BF151 og BF171, - og 70 – 90 m² for tomtene BF152, BF153, BF166 og BF169.

Ved fastsetting av nøyaktig tillat BYA for den enkelte tomt skal kommunen legge vesentlig vekt på fasadelengde, bygningshøyde og eksponeringsgrad i den mest kritiske himmelretning – spesielt med fjernvirkning i landskapet.

- Bygningene skal føres opp i en (1) etasje.
- Maksimal høyde til gesims / møne er 3,0 / 5,5 m.
- Bygningene med detaljer fargesettes i nøytrale stedstilpassende naturfarger. Det skal ikke nyttes reflekterende materialer i tak og fasader. Store vindusflater deles opp.
- Den ubebygde delen av tomter skal ikke inngjerdes eller på annen måte utstyres med privatiserende elementer til fortrenghet for allmennhetens ferdsels- og friluftsinnteresser i område.

Kombinasjon bolig / fritidsbolig:

- Eksisterende fritidsboliger i området kan bruksendres til helårsbolig ved søknad, under forutsetning av at Plan- og bygningslovens krav til helårsbolig er oppfylt. Bruksendring til helårsbolig kan innvilges når formålet med bruksendringen er å tilflytte eiendommen på permanent basis. Før bruksendring til helårsbolig kan innvilges må det foreligge situasjonsplan som viser plassering av eksisterende og planlagt bebyggelse, parkerings- og adkomstforhold for eiendommen.
- Før eventuell bruksendring kan eksisterende fritidsboliger benyttes for fritidsformål så lenge eieren selv ønsker det. Så lenge eiendommene benyttes for fritidsformål skal planens bestemmelser for fritidsbebyggelse (eksisterende hytter) legges til grunn ved behandling av byggesøknader. Bebyggelsen, herunder anlegg og konstruksjoner, kan ikke endres på noen måte som hindrer eller vanskeliggjør bruksendring til formålet bolig.
- Etter bruksendring til helårsbolig skal bestemmelsene for boliger (fellesbestemmelser) legges til grunn ved behandling av byggesøknader.
- Etter bruksendring til helårsbolig gjelder følgende tilleggsbestemmelser for de enkelte tomter: Største tomteutnyttelse er BYA 25 %, gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 4,5 og 7 m.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Hovedadkomst til området skal være framkommelig med "lastebil", jmfør typekjøretøy L i Statens vegvesens normal 017, Veg- og gateutforming.
- Hoved tofelts boligveg skal ha 5m kjørebane pluss skuldre. Skuldre skal bli 2x 0,5m mot grøft og 2x0,25m mot kantstein.
- Sideveiene skal ha kjørebanebredde 4m pluss skuldre. Skuldre skal bli 2x 0,5m mot grøft og 2x0,25m mot kantstein.
- Kryss og avkjørsler skal ha trafikksikker utforming og nødvendig frisikt skal etableres og opprettholdes. I området mellom frisiktlinje og veiformål (frisiktsone) skal det ved kryss eller avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens planum
- Alle veiskråninger skal tildekkes med jord og tilsås med stedefegen vegetasjon.

4. FRIOMRÅDER

- Områdene kan benyttes til parker, turveger, lek, idrett og sport. Skogen og de gamle vegfarene, Steinhuggervegen skal bevares.
- Eksisterende turveger / sti-nett / enkelt stier i område skal beholdes med nødvendige små justeringer og tilpasninger mellom ny bebyggelse.
- Alle turstier som er vist i planen, både eksisterende og nye skal opparbeides med helårsstandard . Tursti /gjennom parkdraget / Steinhuggervegen skal ha belysning, og stien skal rustes opp, sikres og lysesettes også i forlengelsen mot sentrum utenfor planområdets nordøstre hjørne, slik at det etableres en sikker forbindelse mellom planområdet og Lillesand / Presthavna. Stiforbindelsen gjennom friluftsområdet sørøst i planområdet tilknyttes veien i havna tilsvarende.
- Plan for opparbeidelse og vedlikehold av turstier i området skal være godkjent av kommunen før byggetiltak igangsettes. Garanti for ferdigstillelse samtidig med at første bolig tas i bruk skal være gitt før igangsetting av nye boliger kan tillates.
- I området tillattes ikke motorsykkelferdsl.

5. SPESIALOMRÅDER

- Friluftsområde, de større sammenhengende turvegdrag gjennom området og mellom Skjærhalden og strandområde sikres som friluftsområder. Skogen forvaltes i hht godkjent vegetasjonsplan i Hvaler kommune (skoglovens bestemmelser gjelder ikke). Områdene forvaltes på lik linje med de offentlige friområder, nevnt over i punkt 4.

6. FELLES OMRÅDER

- a. Rett til bruk og plikt til drift og vedlikehold har de som sogner til fellesområdene.
 - *Felles lekeplasser* L1, L2 og L3 skal benyttes til lek og opphold for barn og unge i boligområdet. Lekeplassene skal legges spesielt til rette for små barns behov. Hver lekeplass skal minst utstyres med huskestativ, lekestativ med klatremuligheter og sklie, sandkasse, bord og benker. Innenfor området L1 skal det opparbeides ball-løkke med gressdekke, målbur og ballnett.
 - Plan for opparbeidelse av lekeplassene skal være godkjent av kommunen og garantier for ferdigstillelse samtidig med at første bolig tas i bruk skal være gitt før igangsetting av nye boliger kan tillates. Lekeplassene må være opparbeidet før første bolig i enkelte områder knyttet til lekeplassene tas i bruk.
- b. De enkelte områdene i planen er knytta til fellesarealene som følger:
 - Lekeplass L1 - *Alle byggeområdene innenfor planområdet og særlig område B1, B7, B8, B9, B10.*
 - Lekeplass L2 - *Område B2, B3, B4, B5, B6.*
 - Lekeplass L3 - *Område B10, B11 (tomt 42, 43), B11, F72 – F169, andre naboeiendommer.*

Prevista AS

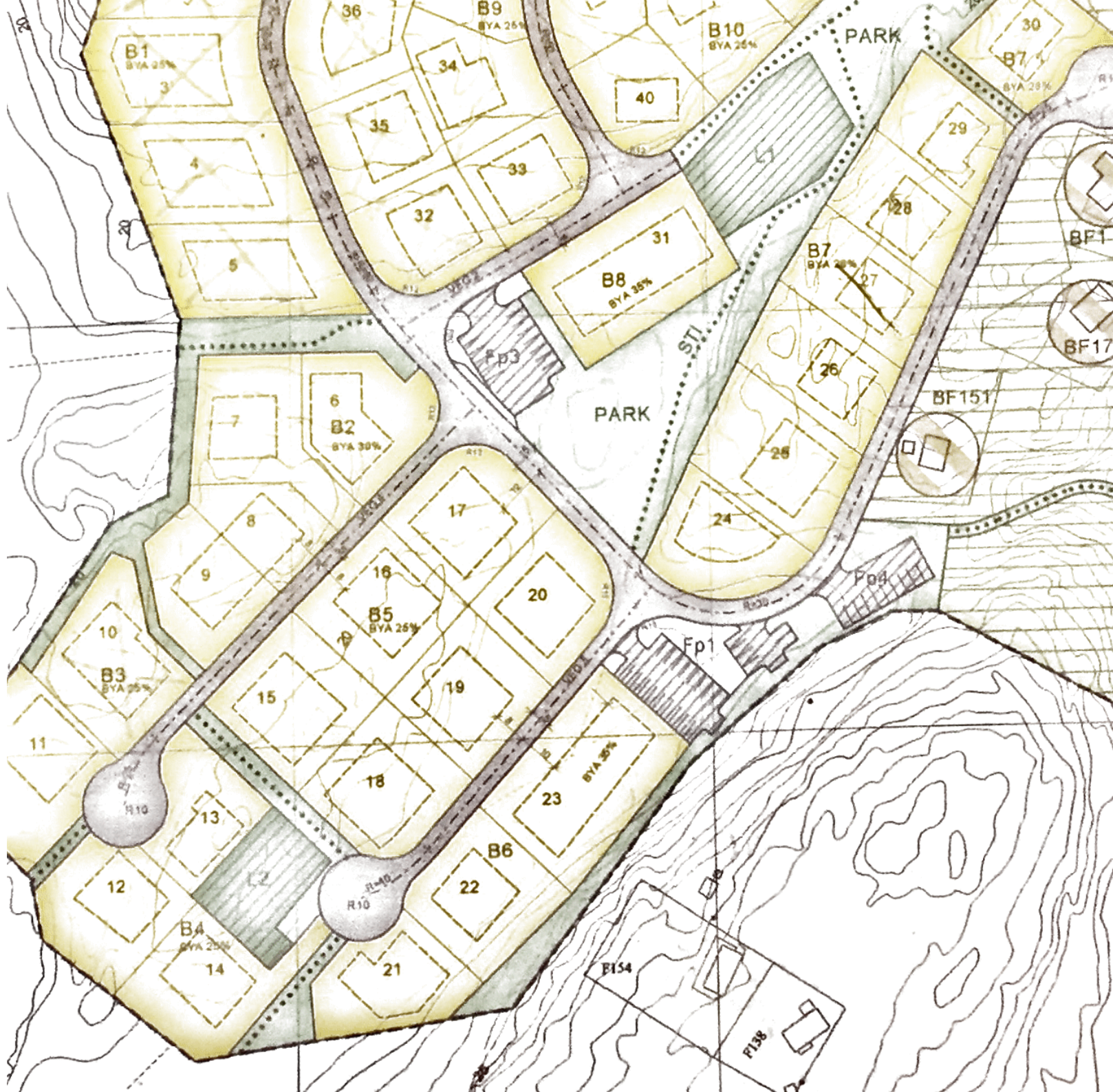
Reguleringsbestemmelser Prestegårdskogen, Skjærhalden i Hvaler kommune

- *Felles parkering Fp1* er knyttet til fritidsbebyggelse på Hvileberget: F41, F42 F52, F53 (3/53), F54, F58, F97, F137, F138, F139, F141, F141, F142, F146, F159 og F170.
- *Felles parkering Fp2* er knyttet til fritidsbebyggelse: F72, F89, BF152, BF153, BF166 og BF169.
- *Felles parkering Fp3* er knyttet til B2, B8 og B9. I området Fp3 skal det i tillegg til de anviste parkeringsplasser avsettes plass til trafo / nettstasjon, miljøstasjon / kommunaltekniske anlegg og renovasjon.
- *Felles parkering Fp4* er knyttet til fritidsbebyggelse: F1, F2, F64, F96, BF118, BF151 og BF171, øst for Steinhuggervegen, begrenset av tomt F64 i nord.
- *Felles parkering Fp5* er knyttet til B10 og B11

RETNINGSLINJER:

Eksisterende hytter som reguleres til boligformål vurderes enkeltvis i forhold til høyder og utnyttingsgrad.

**Prevista den 26.06.2002,
Petter Mogens Lund**



57106

MALEBREV
 uten grensejustering
 med grensejustering

Kommune
111 Hvaler kommune
Org.nummer 974637200

J nr	101/06
Målebrev nr.	VI-792
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	3	200	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	744.75	m ²	

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig foretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforetningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingslova av 23. juni 1978 er det holdt følgende foretning

Dato for foretningen	18.12.2006
Rekvirent	Lillevedt
Bestyrer	Marianne G. Tangen
Foretning	Kart- og delingsforetning over en parsell av gbnr. 3/1. Tomta har nr. 27 i plan.

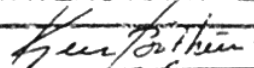
Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Skjærhalden	20.12.2006	 Halvor Reff	 Marianne G. Tangen

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
<p>TINGLYST</p> <p>DAGBOKNR: 120009</p> <p>10 JAN. 2007</p> <p>STATENS KARTVERK</p> <p></p>

Påtegninger (rettelser o.l.)

--



FORBEHOLD OM FEIL I KARTGRUNNLAGET

Rev Nr Beskrivelse

Dato Sign

Kontr



ARR arkitekter as

postboks 252 · 2381 Brumunddal
 tlf. 930 88 975 · e-post: post@arrark.no
 internet t: www.arrark.no

Tegning:
Situasjonsplan
Enebolig med hybel

Høyen Eiendom AS
Prestegårdsskogen 126

Prosjektnr.
17744

Fase.
Skisse

Dato opprettet
29.04.2021

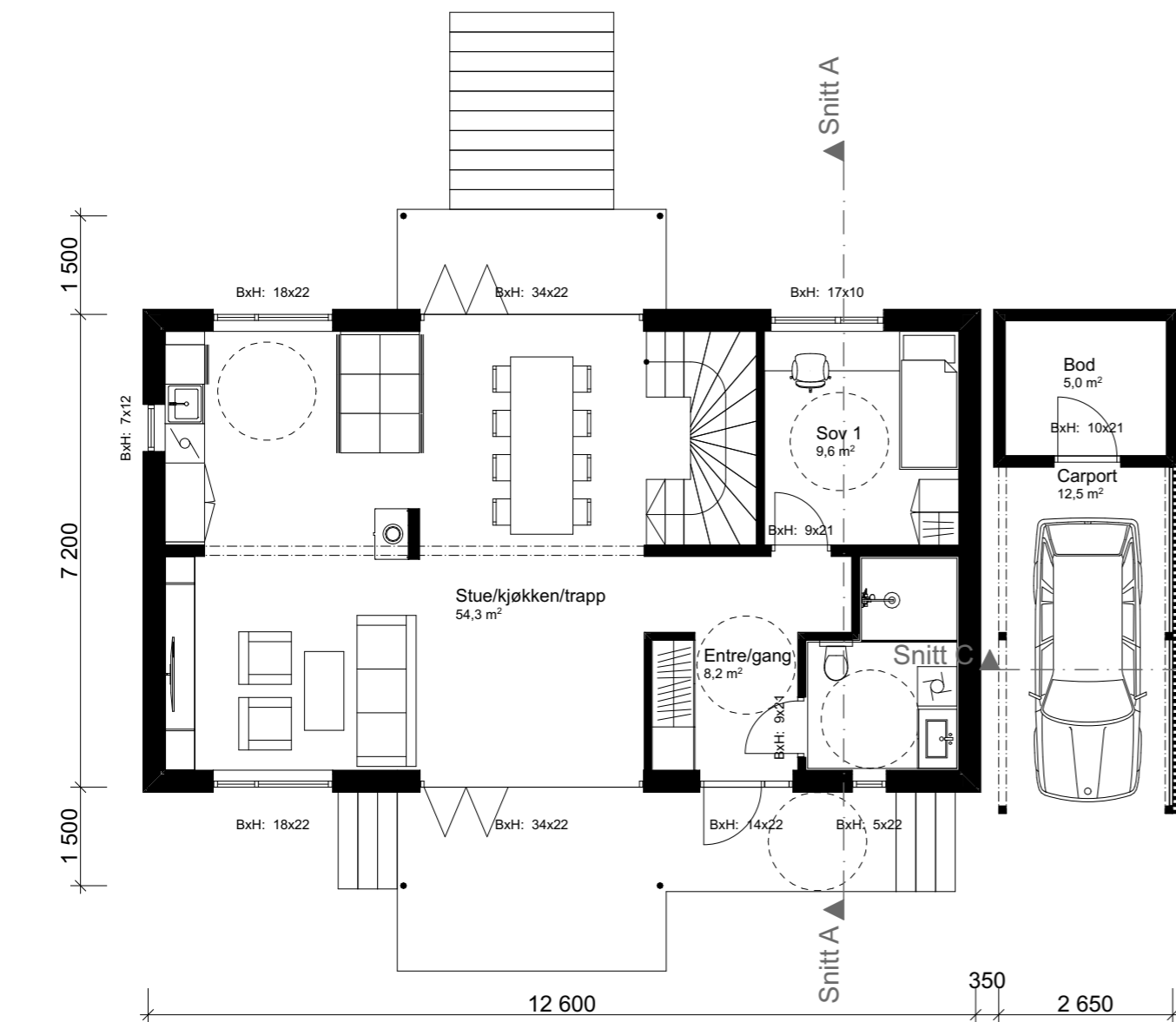
Sign.
MMR

Mål
1:500

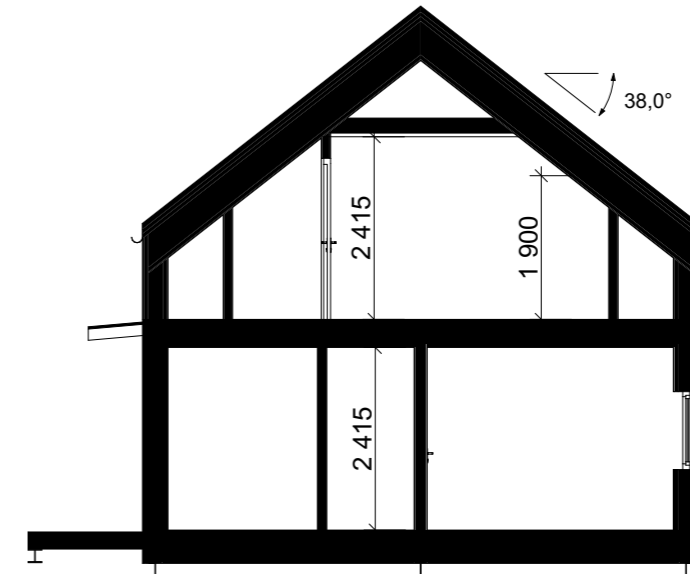
Gnr./Bnr.
3/200

Tegningsnr.

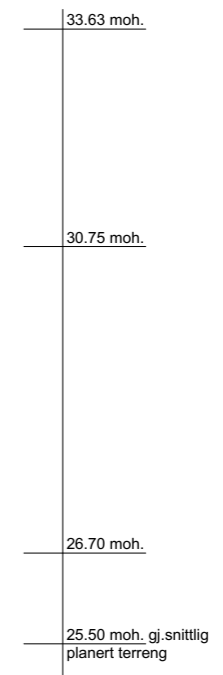
Rev. ID



1:100 1. Etasje



1:100 Snitt A



AREALER IHT. NS3940 OG TEKNISK FORSKRIFT

1. Etasje
 BRA 80,5 m²
 BRA åpent areal 10,5 m²
 BRA carport/bod 18,0 m²

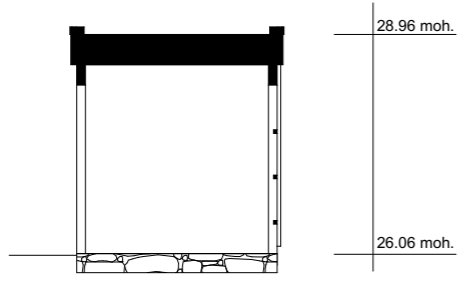
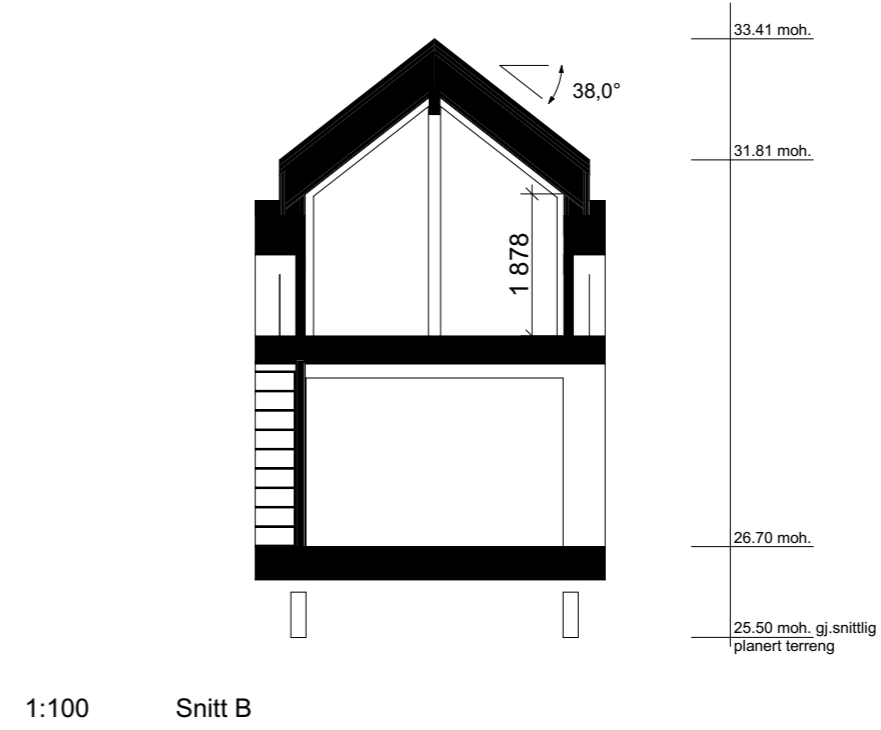
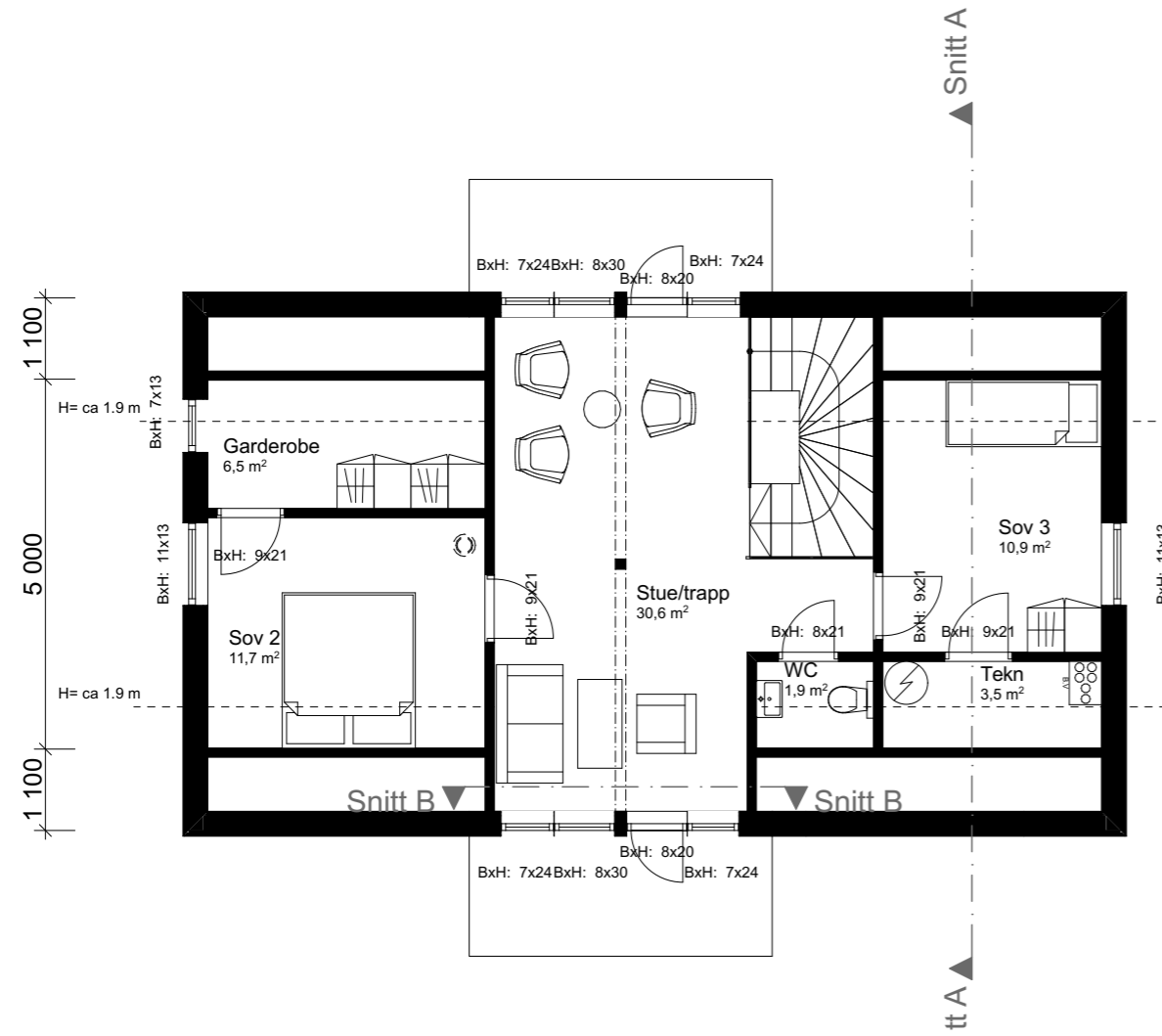
2. Etasje
 BRA 66,5 m²
 BRA åpent areal 0,0 m²

BYA bolig 111,0 m²
 BYA carport/bod 21,5 m²

BRA 175,5 m²
BYA 132,5 m²

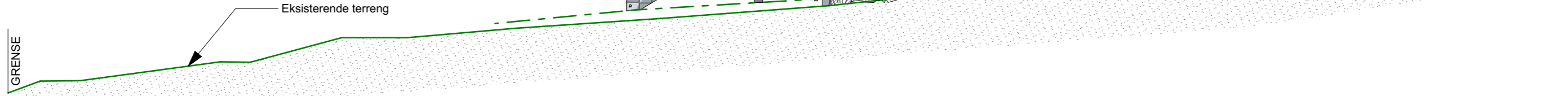
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
Prosjektfase:		Skisse	Prosjekt: Enebolig med hybel		Dato: 29.04.2021
Prosjektnr.:		17744	Tiltakshaver: Høyen Eiendom AS		Gnr./Bnr.: 3/200
Arkitekt		MMR	-		Målestokk: 1:100
			Byggeplass: Prestegårdsskogen 126		Ark A3
			Tegning: Plan 1. Etasje		Kommune: Hvaler
					Tegningsnr.: A20-01





Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
Prosjektfase:		Prosjekt:	Dato:		
Skisse		Enebolig med hybel	29.04.2021		
Prosjektnr.:		Tiltakshaver:	Gnr./Bnr.:		
17744		Høyen Eiendom AS	3/200		
Arkitekt		-	Målestokk:		Ark
MMR			1:100		A3
		Byggeplass:	Kommune:		
		Prestegårdsskogen 126	Hvaler		
		Tegning:	Tegningsnr.:		
		Plan 2. Etasje	A20-02		

Bygget plasseres på påler på eksisterende terreng.
Grønn linje = eksisterende terreng



1:100 Fasade Sørvest



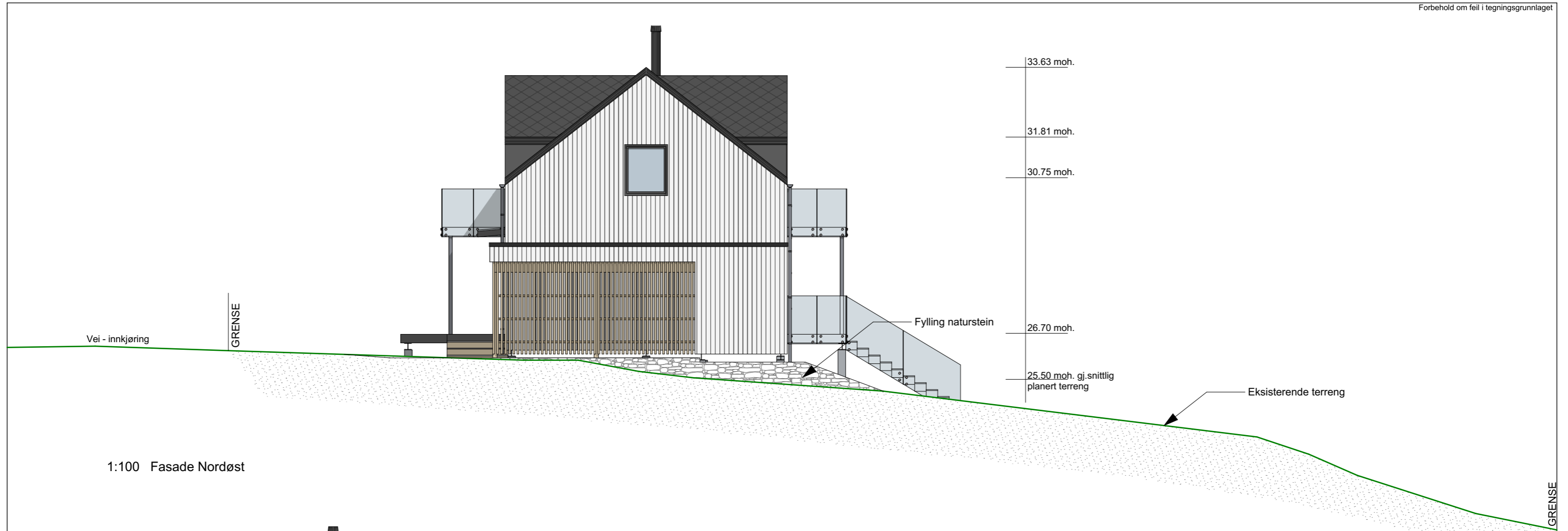
1:100 Fasade Nordvest

DENNE TEGNING ER KUN FOR BYGGMELDING OG MÅ IKKE BENYTTES VED UTFØRELSE.
NB! Bygningen forutsettes bygd etter retningslinjer i TEK 17 og Norsk Standard. Presisering av sikkerhet for: Vindu og andre glassfelt - Sikkerhet ved brann - Nedfall fra og sammenstøt med byggverk - Utforming av rekkverk og trapper. Målsetting er fra ytterkant av bindingsverk eller murvegg.

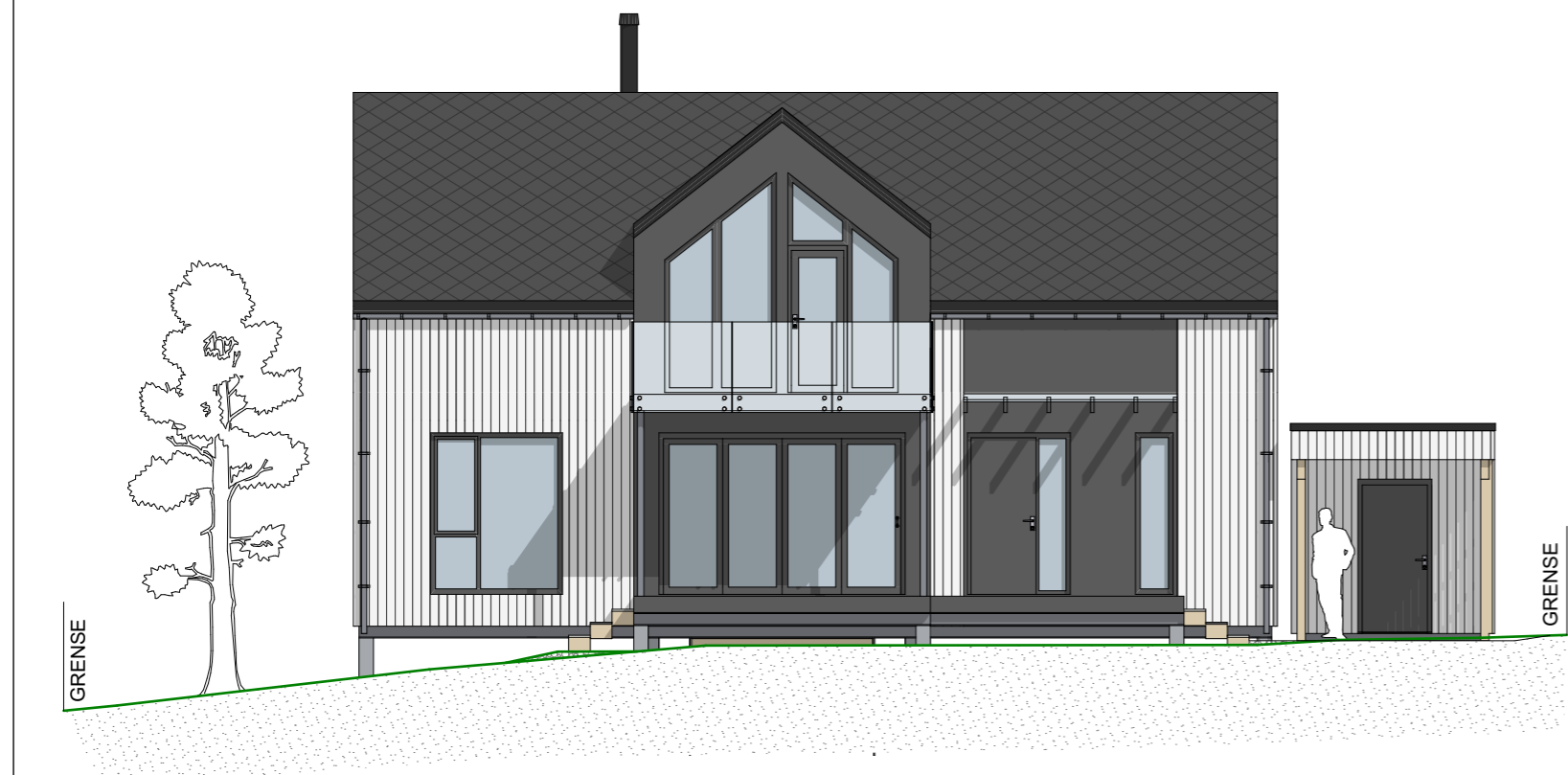
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
Prosjektfase:		Prosjekt:			Dato:
Skisse		Enebolig med hybel			29.04.2021
Prosjektnr.:		Tiltakshaver:			Gnr./Bnr.:
17744		Høyen Eiendom AS			3/200
Arkitekt		-			Målestokk:
MMR					1:100
					Ark
					A3
		Byggeplass:			Kommune:
		Prestegårdsskogen 126			Hvaler
		Tegning:			Tegningsnr.:
		Fasade Nord og Vest			A40-01



ARR arkitekter as
postboks 252 - 2381 Brumunddal
tlf. 930 88 975 - e-post: post@arrark.no
internet: www.arrark.no



1:100 Fasade Nordøst



1:100 Fasade Sørøst

Bygget plasseres på påler på eksisterende terreng.
Grønn linje = eksisterende terreng

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
Prosjektfase:		Prosjekt:	Dato:		
Skisse		Enebolig med hybel	29.04.2021		
Prosjektnr.:		Tiltakshaver:	Gnr./Bnr.:		
17744		Høyen Eiendom AS	3/200		
Arkitekt		-	Målestokk:		Ark
MMR			1:100		A3
		Byggeplass:	Kommune:		
		Prestegårdsskogen 126	Hvaler		
		Tegning:	Tegningsnr.:		
		Fasade Sør og Øst	A40-02		

ARR arkitekter as
 postboks 252 - 2381 Brumunddal
 tlf. 930 88 975 - e-post: post@arrark.no
 internet t: www.arrark.no

DENNE TEGNING ER KUN FOR BYGGMELDING OG MÅ IKKE BENYTTES VED UTFØRELSE.
 NB! Bygningen forutsettes bygd etter retningslinjer i TEK 17 og Norsk Standard. Presisering av sikkerhet for: Vindu og andre glassfelt - Sikkerhet ved brann - Nedfall fra og sammenstøt med byggverk - Utforming av rekkverk og trapper. Målsetting er fra ytterkant av bindingsverk eller murvegg.