



Bestemmelser til reguleringsplan for Nedre Høvik Gård

gårdsnummer 46, bruksnummer 1 m. fl. i Røyken kommune

§1 REGULERINGSMÅL

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet, datert 11.06.03, sist revidert 11.06.03, er vist med reguleringsgrense til følgende formål:

Pbl §25.1.1 **Byggeområder:**

- BF1-7 Boliger, frittliggende
- BF 11 Boliger, frittliggende
- BF8: Boliger, fortetting
- BF9 Boliger med krav til bebyggelsesplan
- A: Almennyttig formål

Pbl §25.1.2 **Landbruksområder**

- J: Jordbruk / skogbruk

Pbl §25.1.3 **Trafikkområde**

- OV1-OV4: Offentlig vei
- G/S1 : Gang- og sykkelvei / fortau
- Buss: Bussholdeplass

Pbl §25.1.6 **Spesialområder**

- KT1-KT2: Kommunalteknisk anlegg
- KT1 er returpunkt og pumpehus, KT2 er trafokiosk.
- FS: Frisiktsone
- PV1-3: Privat vei
- BB10: Bolig, bevaring

Pbl §25.1.7 **Fellesområder**

- AV1- AV7: Felles avkjørsler
- L1 – L4: Felles lekeplasser
- FA1 – FA7: Felles areal

§2 FELLESBESTEMMELSER

Fellebestemmelsene skal sikre at planen vil resultere i en utforming av planområdet hvor det er lagt vekt på utseende og estetikk.

Ved innsending av byggesøknad for det enkelte tiltak skal det innsendte materiale redegjøre for materialbruk og forhold til annen bebyggelse som er av betydning for en helhetlig vurdering av området.

Det skal vedlegges utomhusplan som viser parkering og opparbeidelse av grøntanlegg. Eksisterende koller, knauser og trær som ikke er til hinder for bygning, adkomst, parkering og brukbart uteoppholdsareal skal bevares, såfremt ikke annen bestemmelse sier de kan fjernes.



.1 Utbyggingstakt

Innenfor utbyggingsområdene som ligger under Høvik gård tillates utbygd inntil 31 nye boliger. Fra 46/176 kan fradeles 3 parseller. For 46/102 er antall parseller ikke avklart, idet det før utbygging kan skje skal innsendes egen bebyggelsesplan. Tekniske anlegg som vannforsyning, kloakking, og elektrisitetsforsyning skal etableres før utbygging skjer.

.2 Krav til tekniske anlegg

Før utbygging kan finne sted, skal tekniske anlegg være etablert i samsvar med planer godkjente av kommuneingeniøren, herunder vann-, overvann- og spillvannsledninger, felles avkjørsel og evt. belysning. Alle ledningsanlegg skal legges i bakken, herunder kabler for strøm, telefon og TV.

.3 Krav til vegrett og påslippstillatelse

Før fradeling eller byggetillatelse kan gis, må søker dokumentere vegrett til private vegger og felles adkomstveg, samt rett til påslipp for spillvann.

.4 Krav til anleggsarbeider

Ved bygging av tekniske anlegg samt bebyggelse, skal utbygger og kommunen både i melding/søknad, under anleggsarbeidet samt ved ferdigstilling påse at naturlig terreng og vegetasjon ikke påføres unødig skade.

.5 Bebyggelsens karakter

Det faste utvalget for plansaker skal se til at bebyggelsen får en tiltalende utforming både i forhold til tomt / terreng og til omgivelsene. Det tillates ikke benyttet «skrikende», dominerende eller reflekterende materialer på fasader og tak. Det tillates dog bruk av glass i tak, f. eks i forbindelse med solpaneler.

.6 Utnyttelsesgrad, tomtestørrelser

Utnyttelsesgraden er angitt som prosent av bebygd areal (BYA) i forhold til netto tomt.

Grad av utnytting beregnes som angitt i Norsk Standard. I utnyttelsesgraden skal medregnes bolighus, takoverbygde terrasser/uteplasser, garasjer, boder og carport. På hver tomt skal det avsettes plass for dobbel garasje med areal min. 36 m². Til hver boenhet kreves et netto samlet uteareal (MUA) på min. 200 m² på egen tomt. Eneboligtomter skal ikke være mindre enn 800 m².

.7 Krav til vegger og parkering

Felles avkjørsler skal opparbeides med bredde og kurvatur i samsvar med reguleringsplan. Stigning på felles avkjørsler tillates ikke å overstige 12%. I frisisiktsoner tillates ikke innretninger eller vegetasjon høyere enn 50 cm. over tilstøtende veggers plan.

Snuplass skal opparbeides på egen eiendom der det ikke er regulert inn felles snuplass for det enkelte felt.

Parkering skal skje på egen eiendom, og parkeringsdekningen skal være som følger:

Frittliggende eneboliger: 3 oppstillingsplasser inkl. garasje
Tillegg for hybler: 1 oppstillingsplass pr. hybel



§3

.1 BYGGEOMRÅDER

BF1 - BF8 samt BF11:

For definisjoner av etasjetall og andre begreper vises til Norsk Standard 3940. Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer. Utover dette tillates loft, kjeller og underetasje innenfor rammen av bestemmelsene om gesims, takvinkel og mønehøyde.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen viste byggegrenser.

Tillatt gesimshøyde fra ferdig gjennomsnitts-planert terreng er:

Ved flatt terreng: 6,0 m

Ved skrått terreng, hovedmøne parallelt med terrengcoter:

Overside 3,5 m, nedre side 6,0 m

Ved skrått terreng, hovedmøne tvers på terrengcoter: 5,0 m

Tillatt mønehøyde er 9,0 m. Takvinkel skal være mellom 27 og 39 grader.

Arker og takoppløft som til sammen bryter mindre enn 20% av takflaten kan tillates.

For frittliggende garasjer er tillatt gesimshøyde 3,0 m. For garasje hvor hovedhuset har skrått tak skal takvinkel i hovedsak følge vinkelen på huset. Takvinkelen kan tillates ned til 22 grader hvor dette passer i forhold til hus og omgivelser.

Bestemmelsene om takvinkel skal ikke vær til hinder for andre takløsninger som f. eks. flatt tak, såfremt dette planlegges med en helhetlig virkning innefor det enkelte delfelt. Ved flattaksløsning tillates tilbaketrunkne takvolumer hvor bruksarealet BRA er maksimalt 1/3 av hovedplanets bruksareal og ellers holder seg innefor 9,0 m mønehøyde. Med tilbaketrunkne volumer menes at avstand fra hovedfasadens ytterliv til takoppbygg er minst 1,2 meter.

Tillatt bebygd areal BYA:

Boliger, frittliggende felt BF1	= 18 %
Boliger, frittliggende felt BF2	= 18 %
Boliger, frittliggende felt BF3	= 18 %
Boliger, frittliggende felt BF4	= 18 %
Boliger, frittliggende felt BF5	= 18 %
Boliger, frittliggende felt BF6	= 15 %
Boliger, frittliggende felt BF7	= 15 %
Boliger, fortetting felt BF8	= 15 %
Boliger, fortetting felt BF11	= 15 %
Boliger, bebyggelsesplan felt BF9	= 15 %

I tillegg til den ovenfor tillatte utnytting tillates terrasser eller takoverbygde åpne arealer på BYA 2% av netto tomt.

.2 Boliger frittliggende



I de regulerte boligområdene BF1 - BF8 og BF11 kan det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg (garasje og boder/uthus). Garasjeplassering skal vises samtidig med byggesøknad.

.3 Almennyttig formål

I område regulert til almennyttig formål, A1, kan det oppføres barnehage el. liknende, med bebyggd areal opptil 10 % av netto tomteareal, og i tillegg nødvendige overbygde utarealer og boder.

Det skal avsettes parkeringsplasser til det aktuelle formålet i overensstemmelse med kommunens norm for slike anlegg. Det skal avsettes oppstillingsplass for sykler.

Støykrav på utendørs oppholdsarealer skal være max. 45 dBA.

.4 Alternativ utforming av byggeområdene.

Bestemmelsene under §2 og 3 skal ikke være til hinder for en alternativ utforming av bebyggelsen for et eller flere av delområdene.

Forutsetningen for dette er at delområdene gis en helhetlig utforming med egne bestemmelser basert på moderne arkitektur hvor lavenergi-, miljøtilpasning og sunt byggeri er grunnlaget.

Bestemmelsene i planen kan gi rom for en utstrakt bruk av solfangere, jordvarme, andre takvinkler/former enn føringene som ligger i de generelle reguleringsbestemmelsene, eksempelvis selvreising av avløpsvann m.m.

Planmyndigheten forutsettes å kunne behandle et slikt forslag innenfor rammene av denne reguleringsplan.

BF9:

Før område BF9 kan bebygges må det sendes inn egen bebyggelsesplan som redegjør for adkomst, tomtedeling, bebyggelsens karakter og tilpasning til terrenget.

§4 LANDBRUKSOMRÅDE

Område J reguleres til jordbruk/skogbruk og forutsettes skjøttet som i dag, evt. nytt til parsellhager, økologisk jordbruk eller beiteområde. Eksisterende gårdsbebyggelse for Høvik gård med tun, våningshus, uthus og veitrase kan kun utbygges eller endres på en slik måte at helhetskarakteren i bebyggelsen opprettholdes.

§5 TRAFIKKOMRÅDE

Trafikkområder skal nyttes til kjøreveier, gang/sykkelvei og busslomme.

.1 OV1 - OV4: Kjøreveg, kommunal

.2 G/S: Det skal anlegges gang- og sykkelvei langs OV1 og OV2 fram til OV4.

.3 Busslomme: Det kan oppføres leskur i tilknytning til buss holdeplassen.

§6 SPESIALOMRÅDER

.1 Kommunalteknisk anlegg og returpunkt.

Området rundt kommunalteknisk anlegg KT1 - KT2 skal beplantes med vegetasjon som over tid vil gi et passende volum for å skjerme anlegget.

K1 er avsatt til pumpehus og returpunkt.

K2 er avsatt til E-verkets trafokiosk i utbygningssområdet.



.2 Frisiktsone

Frisiktsone i kryss og ved avkjørsler forutsetter at ingen innretninger eller vegetasjon overstiger 50 cm høyde over terreng.

.3 Privat vei

Hovedveien inn i feltet og til sentrum er gjennom OV1 og OV2 til OV5. Høvikveien reguleres til privat vei PV1. Alle som i dag har rett til å bruke Høvikveien skal fortsatt ha denne retten.

Privat vei PV2 er privat adkomst til gnr. 46/20. Veien eies og driftes av grunneier. Privat vei PV3 er adkomstvei for de eiendommer som i dag har adkomstrett til Skogfaret, samt for utskilte parseller av disse eiendommer. Veien skal kunne brukes som gang og sykkelvei av almenheten.

Det skal stenges for gjennomkjøring mellom PV3 og OV3.

.4 Bevaringsområde

Boligområde BB10 reguleres til spesialområde bevaring. Sveitervillaen med eksisterende bygningsmiljø skal bevares i sin tidstypiske stil. Ved bygge og vedlikeholdsarbeider på hovedbygg og sidebygninger skal opprinnelige materialer og utførelser søkes bevart. Arbeider som kan tenkes å endre byggets karakter, herunder skifting av vinduer, ytterkledning, takbelegg og detaljering kan ikke utføres før arbeidene er godkjent av kommunen.

§7 FELLESOMRÅDER

.1 Felles avkjørsler, AV1 – AV7, til boligområdene skal tilhøre og vedlikeholdes av de tilstøtende eiendommer som har vegrett via felles avkjørsel.

Avfallsbeholdere skal plasseres i felles anlegg på tilvist fellesareal ved vendesirkel/snuhammer eller annet tilvist område. I tilknytning til AV2 skal det etableres avfallspunkt nær OV3 på den midtre parsell.

.2 Felles lekeplasser, L1 – L3 skal eies av beboerne i fellesskap og opparbeides/driftes gjennom sameie/beboerforening/velforening.

.3 Felles lekeplass L4

L4 opparbeides som en grusbane beregnet for ballspill sommerstid og skøytebane vinterstid. Stikkledning for vann skal føres inn på område L4. Grusbanen skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

.4 Felles areal, FA1 - FA7

Vegetasjon, unntatt grantrær, skal søkes bevart, men dog ikke hindre ferdsel og naturlig sti-dannelse i felles grøntarealer. Stier mellom hagene forbinder fellesarealene og lekeplassene med boligområdene / felles avkjørsler. Trimløype igjennom FA1 skal opprettholdes. Bestemmelsen om bevaring av vegetasjon i fellesområder skal ikke være til hinder for at sjenerende vegetasjon som rammes av naboloven kan kreves fjernet.

Velforeningen / beboerforeningen vedlikeholder felles arealer og tar avgjørelser om skjøtsel av disse arealene, herunder ønsker om fjerning av vegetasjon.



§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

.1 Vegkryss ved Sundbyveien.

Avkjørsel til Gnr. 46/20, Privat vei PV2 samt busslommer langs Sundbyveien skal utbedres som vist i plan før brukstillatelse for boligene gis.

UNNTAK

Mindre vesentlig unntak fra disse bestemmelser, - herunder utforming av tekniske anlegg, kan når særlige grunner taler for det tillates av det faste utvalget for plan-saker, innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven, (jfr. PBL § 7).

Reguleringsplanen med bestemmelser er vedtatt
i Røyken kommunestyre den 2. november 2004, møtesak 68/04.

Røyken den

Rune Kjølstad, ordfører