

Rudsbakken 15





REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NEDRE RUDSHØGDA NORD.

Revidert 15.06.2007

Revidert 13.08.2007

Revidert i hht. P/M vedtak 21.08.07.

Vedtatt av Hole kommunestyre den 03.09.2007.

Forslag til revidering 11.02.08.

Revidert i hht P/M vedtak 063/09, 21.09.09 (§ 2.10)

Revidert plan vedtatt av Hole kommunestyre 05.10.2009, sak K-052/09.

Forslag til revidering 26.01.2021

Revidert plan vedtatt av Hole kommunestyre 14.06.2021, sak K-036/21.

§ 1. GENERELT.

1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.
2. Planområdet er inndelt i følgende formål:

Byggeområder.

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Tett småhusbebyggelse

Offentlige trafikkområder

- Kjøreveg
- Fortau
- Annet vegareal

Friområder

- Badeplass/båtutsetting

Spesialområder

- Frisiktssone
- Friluftsområde land
- Friluftsområde i vann
- Bevaring av vegetasjon og landskap
- Naturvernomsråde etter Plan- og bygningsloven
- Privat veg

Fellesområder

- Felles avkjørsel
- Felles lekeplass/friområde/sti

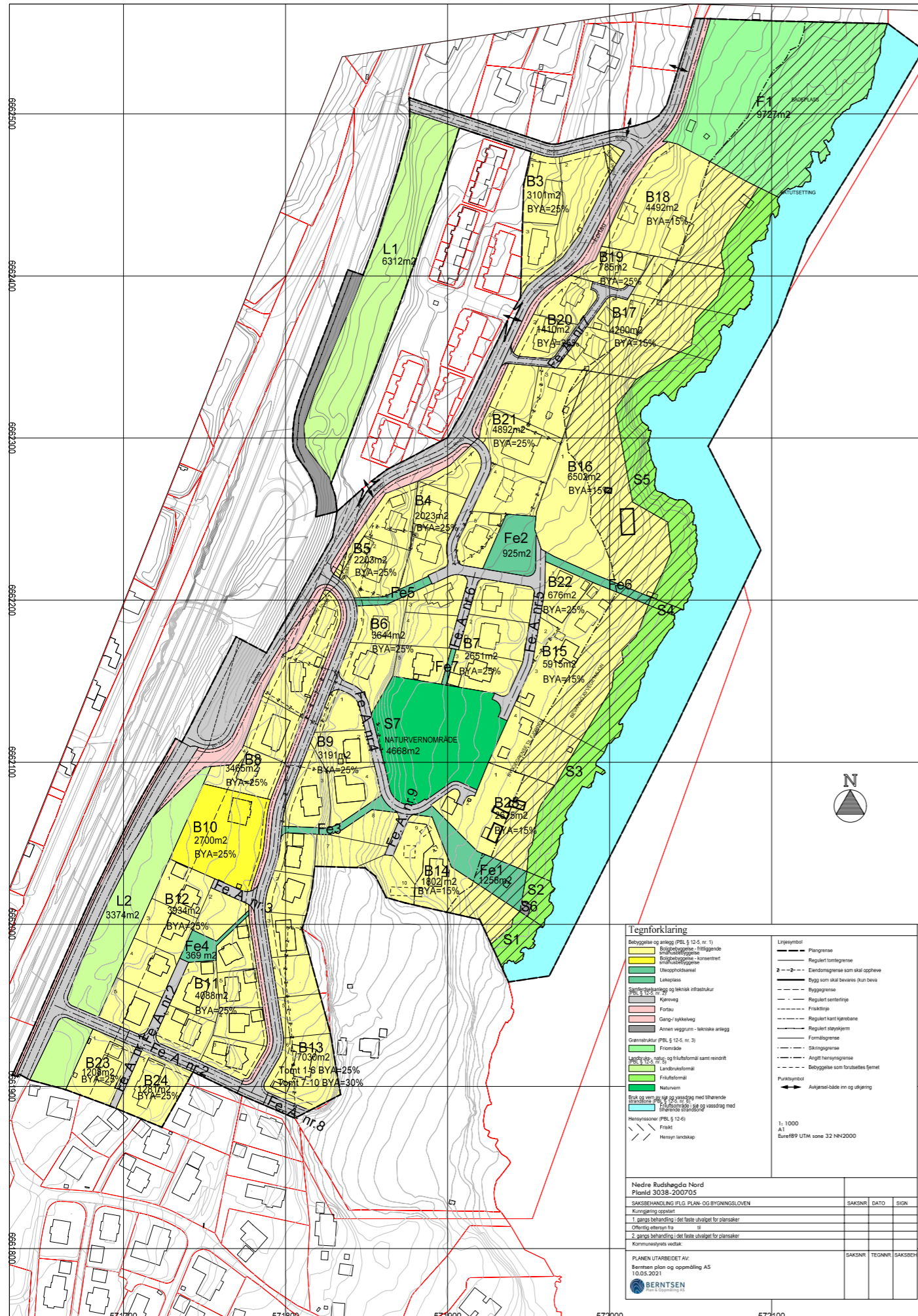
§ 2. FELLES BESTEMMELSER.

1. Plankrav.

For områdene B1 og B2 skal det utarbeides, behandles og vedtas bebyggelsesplan før bygging tillates. Innenfor hvert delområde skal alle naturlige planelementer, slik som behov for lekeområder og parkering

ivaretas. Bygges begge områdene ut etter en samlet plan kan disse behov løses helhetlig.

2. For store eiendommer der en ønsker flere tomter enn det som er vist på planen kan en, innenfor gjeldende utnyttning og byggegrenser i reguleringsplanen, fremme tomtedeling som viser flere tomter. Tomtedelingen skal behandles og godkjennes av plan- og ressursstyret før det kan søkes om fradeling og bygging.



3. Ved byggesøknad skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:1000 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal opparbeides. På planen skal angis eventuelle forstøtningsmurer, terrengmessig behandling med høydeangivelse og areal for parkering.

4. Ubebygd areal.

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

5. Overflater.

Bygningene skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Det vil bli lagt vekt på at bebyggelsens form, vindusinndeling og synlige materialer er harmonisk.

6. Byggegrenser.

Innenfor byggegrenser er det ikke tillatt med bygninger.

7. Støy.

Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 gjelder for området. Støyskjermer er vist på reguleringsplanen. Mht. høyder og utforming vises til vedlagte støyutredning. Skjermen skal være utført med absorberende overflate mot E16 eller oppføres som støyvoll i landbruksområdene.

8. Kulturminner.

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

9. Landskap og vegetasjon på byggeområdene og fellesarealene.

Trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det er ikke tillatt å hugge trær før tomtene er byggemeldt og det er avklart med kommunen hvilken vegetasjon som skal bevares. Plan- og miljøstyret kan fastsette bøter for skade på trær som i byggemeldingen er angitt for bevaring.

10. Ivaretagelse av naturvernområde S7

Tiltak innenfor B15 tomt 3 og 4, B25 samt fellesatkomstene nr. 4 og 5 skal vurderes i forhold til § 8.5 med tanke på å bevare fuktenga i naturvernområdet S7.

§ 3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

1. Støyskjermingstiltakene må være gjennomført før innflytting i boligene.

2. Fortau langs Strandvegen skal være opparbeidet før boligene i feltene B1 og B2 tas i bruk.

3. Felles lekeplass Fe4 skal være opparbeidet før boliger i feltene B11 og B12 tas i bruk.

4. Felles lekeplass Fe2 skal være opparbeidet før boliger i feltene B1, B2, B4-B7, samt B16-B21 tas i bruk.

5. I område B17, område hvor vegetasjon skal bevares, skal det plantes trær før byggetillatelse gis. Det skal plantes trær av typen furu, bjørk og rogn for å redusere eksponering av ny bebyggelse mot fjorden. Det skal plantes minst 10 eks. av hvert slag fordelt på tomtene. Plantestørrelse h = 2,0 m.

6. Utbyggingstakt

o Ingen del av feltet kan tas i bruk til boligformål før kommunaltekniske anlegg er bygd ut.

o Ingen boliger kan tas i bruk før 2. byggetrinn av Sundvollen oppvekstsenter står klart. Det samme gjelder omdisponering av eksisterende fritidsbebyggelse til boligformål.

o Utbyggingen skal skje etappevis. Det kan ferdigstilles maks. 20 nye boliger pr. år, dvs. 1/3 av utbyggingspotensialet på hver av eiendommene 190/1 og 190/17 pr år. Jfr. utbyggingsavtaler pkt. 2.1.2, vedtatt 12.03.07, K-sak 015/07 og 014/17.

Omdisponering av fritidseiendommer uten utbyggingsavtale omfattes ikke av dette punktet.

7. Før nye boliger i feltene B13 og B14 tas i bruk, skal det opparbeides et gjerde i eiendoms grensene til B13 tomt 7 og 10, samt B14 tomt 1 som buffersone til dyrka mark. Gjerdet skal stoppe ved starten av S1, for å sikre allmenn ferdsel i friområdene.

8. I byggeområder for bolig kan utbygging ikke finne sted før brannvann og overvann er sikret i henhold til de til enhver tids gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer. Det skal i forbindelse med byggesøknad fremlegges en plan for håndtering av brannvann og overvann.

9. Sikringstiltak mot radon i bygg skal gjennomføres etter krav iht. gjeldene bestemmelser i lov og forskrift.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER.

1. Feltene nr B3-B9 samt B11-B25 nyttes til frittliggende eneboliger, med tilhørende garasje og uthus.

På tomt 2 i B17 tillates det bygd inntil eksisterende fritidsbolig dersom denne skal inngå som del av fremtidig bolig.

Felt B10 tillates bebygd med inntil 3 boliger i kjede.

I felt nr B1 og B2 kan det bygges tett småhusbebyggelse. Områdene tillates delt opp i flere tomter. For øvrig gjelder samme bestemmelser som ellers.

Ang. feltene B15, tomt 3 og 4, og B25, jfr. § 2.10.

2. Mønehøyder.

Mønehøyde for boligbygg skal ikke overstige 7 m fra høyeste punkt ved grunnmur målt fra opprinnelig terrenghøyde. Møneretning skal følge koteretningen.

3. Tillatt utnyttning av tomtene, BYA = bebygd areal som prosent av tomtestørrelsen, skal for B1 og B2 ikke overstige 30%, for B3 - B12 og B19 - 24 ikke overstige 25%. B13 tomt 1-6 skal ha BYA 25 %, og tomt 7-10 skal ha BYA 30%. For byggeområdene som grenser ned mot fjorden der deler av tomten er lagt ut til friluftsområde, dvs B14-B18 og B25, er BYA satt til 15%.

4. Til hver boligenhet skal det ved rammesøknad vises parkeringsplass for 2 biler, i tillegg til garasje/carport.

§ 5. LANDBRUKSOMRÅDER.

1. Gjelder områder inntil E16 som ikke kan fraskilles til utbyggingsformål. Innen disse områdene kan det oppføres støyskjermer/-voller.

§ 6. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

1. Kjøreveger.

Gjelder områder for kjøreveg med tilhørende sideterreng. Sideterrenget skal behandles med vegetasjon på en tiltalende måte.

2. Fortau.

Gjelder områder til offentlig fortau med tilhørende sideterreng. Fortau skal opparbeides samtidig med kjørevegen. Sideterrenget skal behandles med vegetasjon på en tiltalende måte.

3. Annen veggrunn.

Gjelder del av E16 der det kan settes opp støyskjerm. Plassering skal avtales og godkjennes av Statens vegvesen.

§ 7. FRIOMRÅDER

1. Området F1 reguleres til offentlig badeplass og område for båtutsetting. Innenfor området er det tillatt å anlegge nødvendige vegger, bygg og innretninger for disse formål. Innenfor området kan det anlegges kommunaltekniske bygg.

§ 8. SPESIALOMRÅDER.

1. Frisiktssoner.

Frisiktssoner skal holdes fri for sikthindrende innretninger og vegetasjon i en høyde 0,5 m over tilliggende vegbane.

2. Friluftsområder.

Innen friluftsområdene er det ikke tillatt med gjerder, naust eller andre byggverk, men det er tillatt med båtfeste for tomtene.

Innen friluftsområdene tillates enkel tilrettelegging og merking for ferdsel, som ikke er i strid med formålet om bevaring av vegetasjon og landskap.

Båtopplagring for den enkelte grunneier tillates dersom det ikke hindrer ferdsel langs stranda.

I S2 og S4 kan eiendommer som har rettigheter til det, benytte stranda til båtutsetting og båtfeste, men ikke på en slik måte at det hindrer ferdsel langs stranda.

For friluftsområde i vann kan det etter kommunens tillatelse plasseres bøyer som har til hensikt å regulere ferdsel, samt sikre badeplassen på område F1.

3. Bevaring av vegetasjon og landskap.

Dette er underformål til Felles friområde Fe1, friluftsområdene S1-S5 langs fjorden, deler av friområde F1, samt de deler av områdene B14-B18, B24 og B25 som ligger nærmere fjorden enn den viste byggegrensen.

I S1-S5, F1 samt de deler av boligområdene B14-B18, B24 og B25 der formålet gjelder, er det ikke tillatt med snauhugst eller terrenginngrep som er skjemmende for området. Endringer av disse forhold er meldepliktige.

4. Kommunaltekniske anlegg.

Gjelder kloakkpumpestasjon S6.

5. Naturvernområde

Gjelder S7. Naturvernområde etter Plan- og bygningsloven. I området skal den naturlige vegetasjonen bevares. Hugst/fjerning av trær og annen vegetasjon kan bare gjøres dersom det tjener bevaring av den naturlige bestanden.

Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre naturmiljøet, som f.eks. oppføring av bygninger, bygging av veger, senking av grunnvannstanden, drenering, henleggelse av avfall, gjødsling og kalking. Hole kommune er ansvarlig for utarbeidelse av skjøtselsplan for området.

6. Privat veg.

Gjelder private veger.

§ 9. FELLESOMRÅDER.

1. Felles avkjørsel.

Felles avkjørsel er adkomst til eiendommene som grenser inntil.

Til felles avkjørsel nr 1 hører følgende tomter: B24 nr 2 og 3.

Til felles avkjørsel nr 2 hører følgende tomter: B11 nr 1 og 2. B12 nr 3, 4 og 5.

Til felles avkjørsel nr 3 hører følgende tomter: B12 nr 1 og 2.

Til felles avkjørsel nr 4 hører følgende tomter: B9 nr 2 og 4, B14 og B25. Jfr. § 2.10.

Til felles avkjørsel nr 5 hører følgende tomter: B4 nr 1-3, B21 nr 4 og 5, B15 nr 1-4, B22, og B16. Jfr. § 2.10.

Til felles avkjørsel nr 6 hører følgende tomter: B7 nr 1-3 OG B6 nr 3-5.

Til felles avkjørsel nr 7 hører følgende tomter: B17 nr 1-3, B19, B20 nr 1 og 2, B21 nr 3.

Til felles avkjørsel nr 8 hører følgende tomter: Tomt ligger utenfor reguleringsplan.

Til felles avkjørsel nr 9 hører følgende tomter: B13 nr 7-10 og B14 nr 1.



2. Felles friområde/lekeareal/sti.

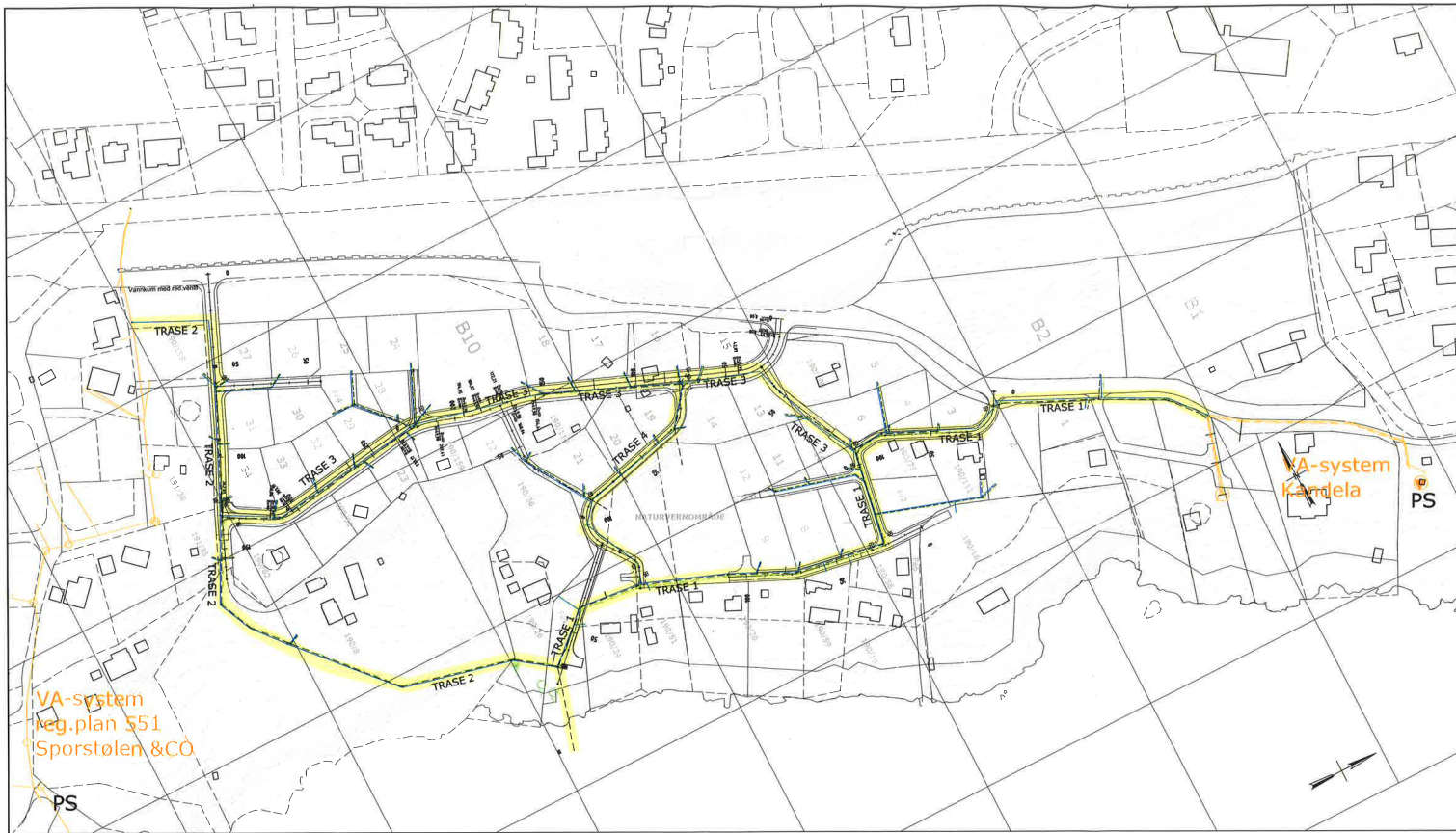
Felles friområde/lekeareal/sti Fe1-Fe8 skal eies og driftes av alle eiendommene innen reguleringsplanens grenser. I områdene Fe2-Fe8 er det tillatt å planere samt oppføre innretninger i samsvar med formålet.

I Fe1 kan det opparbeides enkel veg i bredde på 2 m til stranden og til det kommunaltekniske anlegget på S6 (kloakkpumpestasjon)

Felles friområder skal være tilrettelagt før bygging på tiliggende eiendommer tillates.



	Kartutsnitt	
	Eiendomsgren... Målt grenselinje Usikker grenselinje	



VA-system
reg.plan 551
Sporstølen & CO

VA-system
Kandela

TEGNFORKLARING:

- EKSIST. VA-LEDNINGER
- ETABLERT VA-LEDNINGER
- VA-TRASE FOR KOMMUNAL OVERTAGELSE

Tronrud Eiendom AS		Sk. Saksf. Hjemmel. Oppdr.
VVA-anlegg, Nedre Rudshøgda SOM BYGGE1		Oppdragsnr. Sk. Hjemmel. Oppdr.
Dersikt over VA-ledninger for kommunal overtagelse		Sk. Oppdragsnr. Sk. Hjemmel. Oppdr.
COWI		132391 H01