

Planbestemmelser

5 - Hegra Stasjonsområde - reguleringsplan

Arkivsak: 03/05051
Arkivkode: R Hegra
Sakstittel: HEGRA STASJONSOMRÅDE - REGULERINGSPLAN

Plan datert : 24.11.03
Siste revisjon : 06.09.04
Egengodkjent : 09.12.04 som kommunestyresak PS 0122/04

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder § 25.1
Landbruksområde § 25.2
Off. trafikkområder § 25.3
Friområder § 25.4
Spesialområder § 25.6 (private veger, frisiktsoner, bevaring)
Fellesområder § 25.7 (parkering, leik)

1 GENERELT

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på planen.

2 FELLES BESTEMMELSER

Søknad om byggetillatelse skal vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bygninger, areal for atkomst, parkering og annet utomhusareal, jfr. PBL § 69.

3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Grad av utnytting

Grad av utnytting er angitt som tillatt bebygd areal BYA i prosent av netto tomt. Tillatt grad av utnytting for Felt B1: BYA 35%; B2: 40%; B3-B4: 35%; B5: 50%; B6-B9: 35%; B/E1: 50%; B/E2: 45%; E: 40%.

3.2 Bygningsart og bruk

I felt B1, B3- B4, B6-B7 og B8-B9 kan oppføres frittliggende eneboliger. På eiendommen gnr.227 bnr.13 kan bestående bolig restaureres og utbedres tilsvarende opprinnelig godkjenning. I felt B2 og B7-1 kan oppføres rekke-/kjedehus. I felt B5 kan oppføres rekke-/kjedehus eller lavblokk. I felt B/E1 og B/E2 kan oppføres bygning for bolig, forretning/kontor og verksted. I felt E kan oppføres bygning for almennyttige og kulturelle formål.

3.3 Byggehøyder

I det enkelte felt gjelder slike bestemmelser:

B1, B3, B4, B6-B7 og B8-B9 : gesimshøyde max 5,0 m, mønehøyde max 8,0 m
B2, B5, B7-1, B/E1, B/E2 og E : gesimshøyde max 6,5 m, mønehøyde max 9,0 m

Garasjer og uthus kan ha gesimshøyde inntil 2,0 m og mønehøyde inntil 3,75 m. Alle høyder måles fra planert terreng.

3.4 Takform og takvinkler

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel inntil 40 grader. Arker og valmer er tillatt. Hovedmøneretning skal tilpasses nærmestliggende bebyggelse.

3.5 Materialer, form og farger.

Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting, farger og materialbruk på utvendige fasader og takflater skal harmonisere med den øvrige bebyggelse i området.

3.6 Bilplasser

Krav til bilparkering på egen eiendom:

Felt B1, B3, B4, B6-B7 og B8-B9 : 2 faste plasser pr. boligenhet.

Felt B2 og B7-1 : 1 plass + 0,5 gjesteplasser pr.boligenhet.

Felt B5 : 1 plass + 0,3 gjesteplasser pr.boligenhet.

Felt B/E1 og B/E2 : 1 plass + 0,5 gjesteplasser pr.boligenhet. 1 plass pr.tilsatt samt
1 plass pr.50 m2 golvareal erverv på egen eiendom og/eller i FP.

Felt E : 1 plass pr.25 m2 golvflate

Minst 1 bilplass pr boligenhet på egen eiendom skal kunne overdekkes (carport/garasje).

4 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Offentlig trafikkområder er gate med fortau, annen veggrunn, samt område for jernbane.

Kjøreveg skal inndeles i henhold til vegmyndighetens nærmere bestemmelse.

Følgende felt/eiendommer har tillatelse til avkjørsel fra offentlig kjøreveg:

Felt B1, B2, B/E1, B5, B/E2 og B9.

5 OFFENTLIG PARK

Område F1 er en del av stasjonsområdet, og skal gis parkmessig opparbeiding.

6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Private veger

Atkomst i planområdet er private veger. Atkomst fra F26 Stasjonsvegen skal være sikret ved privatrettslig avtale knyttet til den enkelte eiendom, jfr. Plan- og bygn.lovens § 66.

6.2 Frisikt

Frisiktsoner ved vegkryss er vist i planen. I frisiktsoner skal det være fri sikt over 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Arealene må ikke gis en slik bruk at frisikt hindres.

6.3 Bevaring. Felt E.

Område E er en del av Hegra stasjonsområde, og er bebygd med ekspedisjonsbygning samt godshus oppført ca 1870. Bebyggelsen er bevaringsverdig. Ytre vedlikehold skal utføres på en slik måte at bevaringskravet varetas. Ekspedisjonsbygningen kan brukes til kulturelle eller almenntillegte formål. Godshuset kan brukes som lagerbygning for stedlig virksomhet.

7 LANDBRUKSOMRÅDE

L1 og L2 er landbruksområde. L3 er ny (omlagt) avlingsveg for gnr.226 bnr.1 og 14.

8 FELLES TRAFIKKOMRÅDE FP

Felt FP kan nyttes som felles parkeringsplass for erhvervsvirksomhet (kunde- og ansatteparkering) i B/E1 og B/E2. Før området tas i bruk, skal det settes opp ferdselshindring i form av gjerde mot sporområdet for å forhindre ulovlig ferdsel og ulykker. Materialbruk og utforming skal svare til bevaringsformålet i felt E.

9 FELLES LEIKEOMRÅDE

FL (ca 1,20 da) og FL1 (ca 1,05 da) er felles for alle eiendommer i planområdet. FL2 er felles for boliger i Felt B7-1.

REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Før det kan gis tillatelse til bygging av boliger i Felt B2 og B5, skal tilfredsstillende areal for felles leikeplass i hvert felt være sikret og vist på situasjonsplan. Felles leikeplass skal ikke være mindre enn 100 m². Leikeplassene i Felt B2 og Felt B5 bør dekke behovet for størst mulig del av tilstøtende felt.

Fellesareal FL og FL1 skal være opparbeidet i henhold til frist satt av bygningsmyndigheten.

KNP areal, 24.11.03

Etat Teknisk Drift, arealavd., 06.09.04 HH