

Detaljregulering for Haugeveien 10, gnr 28 bnr 604, RL1766

Reguleringsbestemmelser

PlanID: RL1766

Saksnummer: 2015/7193

Dato for siste endring: 15.10.2019

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringen er å skille ut nordre del av Haugeveien 10 for oppføring av ny enebolig, samtidig som en bevarer eksisterende hovedhus i Hagevegen 10 og områdets karakter med tanke på kulturminner, grønnstruktur og biologisk mangfold.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Generelt

Bebyggelse skal ha god estetisk utforming, tilpasset bygningsmiljøet. Terrenget skal enders i minst mulig grad. Alt er del av områdets kulturminner og vegetasjon. Enhet for byutvikling og teknisk enhet skal vurdere alle tiltak på tomten.

Bevaring av trær

Rotsonene for alle trær som skal beholdes må sikres i byggeperioden. Sikring av rotsone gjelder også midlertidig lagring i byggeperioden. Med rotsone menes alt areal under trekronene.

Trær kan ikke felles med mindre de på grunn av sykdom eller skade blir til fare for omgivelsene. Miljøvernleder kan gi fellingstillatelse. For at kommunen skal vurdere om treet kan felles må det innhentes uttalelse fra minimum 2 godkjente arboreter. Treet må undersøkes for sopp, lav og mose i barken av kyndige fagperson.

Trær som må felles skal erstattes av nye trær. Nye trær skal være alm, bøk eller eik. Hensikten med trærne er å være en del av grønnstrukturen rundt fredet gravplass. Nye trær kan etableres inntil 5 meter fra opprinnelig sted. Alle tiltak skal avklares med enhet for byutvikling og teknisk enhet.

Fremmede arter:

Spredning av fremmede invaderende plantearter er ikke tillatt. Påvist parkslirekne bør bekjempes. Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge plan for å kontrollere forekomsten av parkslirekne og håndtering av masser i anleggsperioden.

3. Bestemmelser til arealformål

Frittliggende småhusbebyggelse:

- Tillatt BYA er 25%, inkludert garasjer og boder.
- Det tillates oppført en ny enebolig.
- Byggehøyde er maks 38 moh.
- Bygning skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 50 grader.
- Materialbruk skal harmonere med omkringliggende, verneverdig bebyggelse og kulturminne. Taktekking skal være skifer.
- Minstekravet til uteoppholdsareal er 100 m² pr bolig.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

H730

Innenfor hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner ligger et kirkested fra middelalder med ID 14262. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet eller foreta noen form for fysiske inngrep i terrenget/grunnen i området satt av til hensynssone H730. Det er heller ikke tillatt å gjennomføre andre tiltak i området som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet, jf. Kulturminnelovens §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak innenfor hensynssonen må på forhånd avklares med kulturminne- myndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Slike tiltak skal fremmes i form av reguleringsendringer. Det tillates å rive eksisterende uthus, markert i plankart. Rivning må utføres uten å skade eksisterende mur.

H570

Innenfor sikringssonen er eksisterende hovedbygning vernet. Ved vedlikehold, istandsetting, reparasjon, tilbakeføring eller andre tiltak på bygningen, skal taktekking, eldre vinduer, dører, kledning, listverk, vindusgerikter og andre fasadeelementer bevares eller tilbakeføres. Manglende eller skadede fasadeelement kopieres fra original. Alle slike tiltak, samt fargesetting må foregå i samråd med byantikvar. For nybygg innenfor planområdet legges særlige, estetiske vurderinger til grunn. Nybygg skal ha god estetisk utforming og være i samspill med omgivelsenes karakter og form. Det skal benyttes materialer av høy kvalitet. Utearealer må tilpasse seg den bevaringsverdige bebyggelsen i materialbruk, utforming og belysning

5. Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse gis skal dokumentasjon for følgende forhold godkjennes av enhet for byutvikling og teknisk enhet:

- sikring av trær og røtter i anleggsperioden
- erstatning av store trær som felles i anleggsperioden
- håndtering av fremmede arter
- håndtering av jord i anleggsperioden
- materialbruk for ny bebyggelse