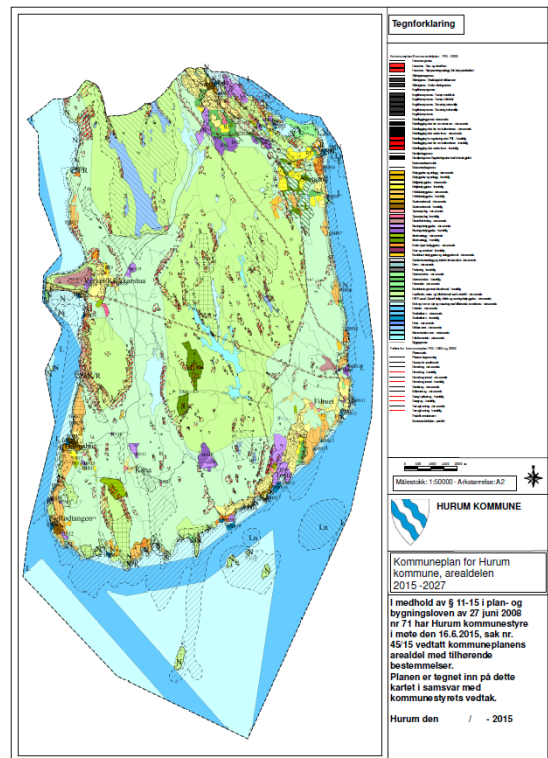


# HURUM KOMMUNE - KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Utdypende opplysning til enkelte planbestemmelser



## Innhold

Utdypende opplysning til enkelte planbestemmelser .....	2
Pkt 1.2 om adkomstforhold .....	2
Pkt 1.6 om lekearealer – nærlekeplass .....	2
Pkt 1.8 om parkering for biler og sykler .....	2
Pkt 1.0 om prinsippene rundt byggegrense mot sjø .....	2
Pkt 1.9 om plassering av tiltak og terrenginngrep .....	4
Pkt 2.3 – Utnyttelse av fritidseiendommer som delvis ligger innenfor 100-meterssonen. ....	5

## Utdypende opplysning til enkelte planbestemmelser

### Pkt 1.2 om adkomstforhold

«Før utbygging av områder tillates skal det være sikret tilfredsstillende adkomstforhold, herunder gangforbindelser til kollektivtransport og areal av betydning for barn og unge.»

Med tilfredsstillende adkomstforhold forstås normalt at boligområdet er tilrettelagt med adkomstvei og belyst fortau/gang- og sykkelvei langs denne. Ved mindre felt på inntil 10 boenheter kan det tillates at adkomstveien har blandet funksjon (kjørende og gående).

Avkjørsel til tomt skal ha godkjente stigningsforhold og frisikt (jfr vegnormalene).

Det skal normalt være sammenhengende gang- og sykkelveiforbindelse mellom boligen(e) og sentrum, kollektivtransport, skole, barnehage, lekearealer (nær- og kvartalslekeplass, idrettsbane), rekreasjonsområder i marka/langs sjøen, mv.

Stier, turveier, mv kan erstatte for gang- og sykkelvei der rett til bruk, drift og vedlikehold er sikret gjennom regulering og/eller avtale. Det forutsettes at alternativløsningen er tilrettelagt for helårlig bruk og at traseen har en akseptabel standard og tilrettelegging.

### Pkt 1.6 om lekearealer – nærlekeplass

Utbygging av boliger tillates ikke før nødvendig areal for lekearealer, mv er sikret.

Nærlekeplass skal være opparbeidet før boliger tillates tatt i bruk.

Det skal avsettes plass til min 50 m<sup>2</sup> felles nærlekeplass slik at hver bolig i en boliggate/-gruppe har maks 50 m gangavstand. Kvartalslekeplass på min 2 daa skal etableres i maks 150 m avstand fra enhver bolig.

Ballplass på min 1 daa skal etableres i maks 400 m avstand fra enhver bolig.

Nærlekeplass og kvartalslekeplass vil normalt være private fellesarealer.

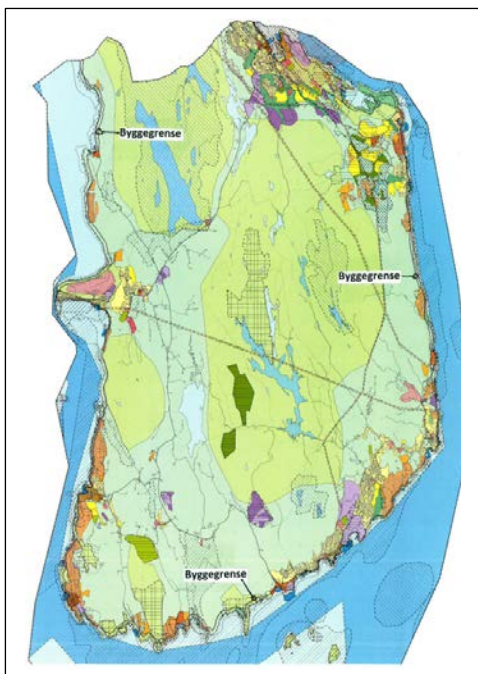
Ansvar for større aktivitetsarealer kan være lagt til kommunen, foreninger og lag.

### Pkt 1.8 om parkering for biler og sykler

I områder avsatt for boliger og fritidsbebyggelse skal hver bruksenhet dokumentere tilfredsstillende parkeringsforhold for min 2 biler pr bruksenhet på egen grunn.

I boligbebyggelse hvor det tillates integrert en mindre boenhet (hybelleilighet, mv maks 65 m<sup>2</sup>) kan parkeringskravet for den mindre boenheten reduseres til 1 biloppstillingsplass.

I områder hvor det tillates konsentrert bebyggelse skal det i tillegg avsettes plass for 2 sykler pr bruksenhet (for mindre enheter kan kravet reduseres til en plass).



### Pkt 1.0 om prinsippene rundt byggegrense mot sjø

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen tydeliggjør nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Retningslinjene definerer 4 områdekategorier; byggeområder, åpne områder, strandsone og sjøområder.

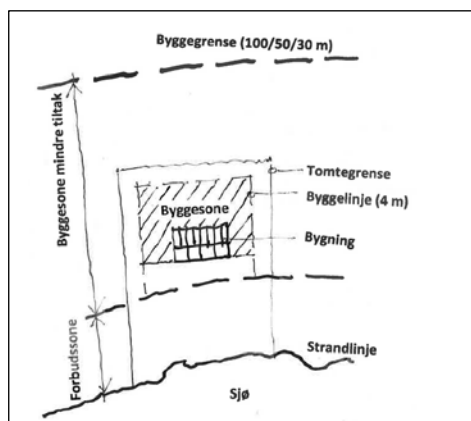
I forslaget til Kommuneplanens arealdel framgår "byggeområder", kategorien "åpne områder" er å forstå som områder avsatt til LNF, mens "strandsone" og "sjøområder" framgår direkte av plankartet.

Arealdelen tilrettelegger for samfunnsdelens mål om utvikling av tettsteder med tilhørende byggeområder.

I byggeområdene for bolig- og fritidsbebyggelse kan videreutvikling tillates innenfor rammene av planbestemmelsene. Flere av disse områdene ligger til kystsonen og berøres av føringene i statlige planretningslinjer.

Det er innarbeidet en byggegrense i disse byggeområdene på bakgrunn av Kommunestyrets føringer om videreutvikling av byggeområdene og planretningslinjenes føringer om å ivareta allmenne interesser og å unngå nedbygging langs sjøen.

Planbestemmelsene bygger videre opp under kommunens avveiinger i forhold til områdebruken.

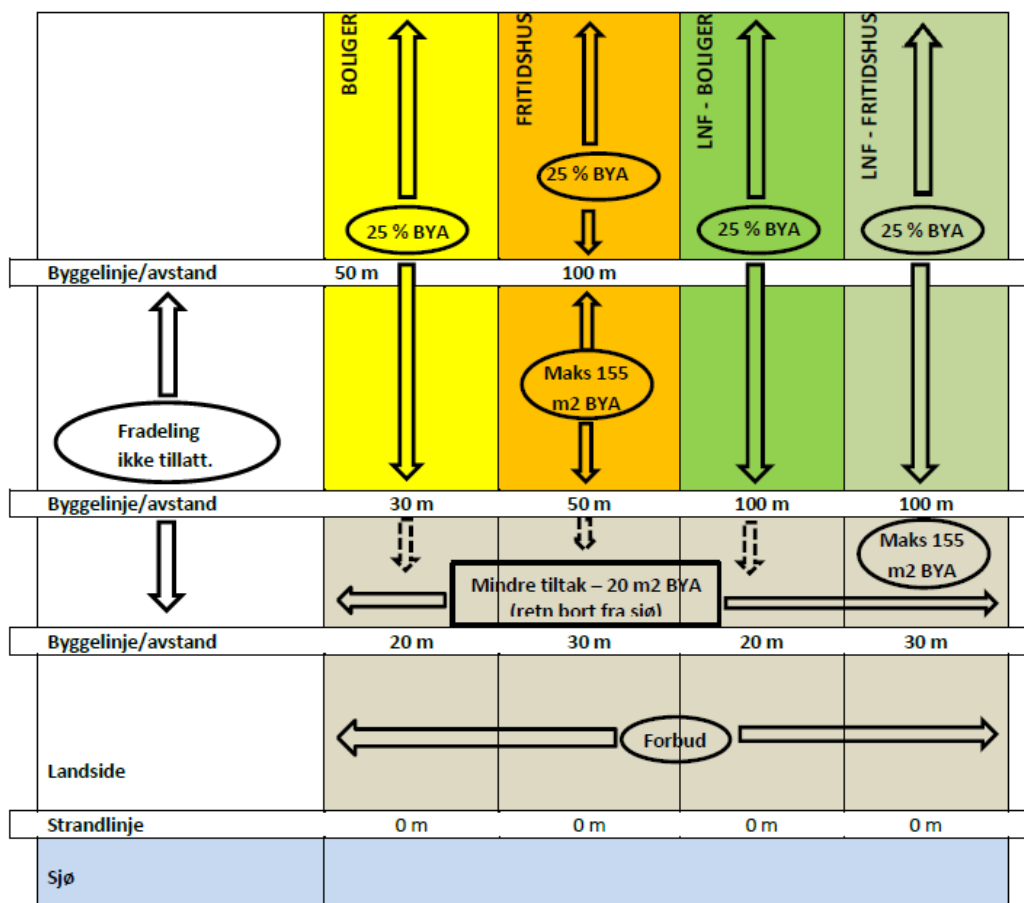


Figur 1 Byggegrense, prinsippkisse for mindre tiltak.

Tiltak utenfor byggegrensen kan tillates innenfor rammene i planbestemmelsene. Her gjelder bl a maks tillatt BYA: 25 % for bolig- og fritidsbebyggelse. For fritidsbebyggelse i 100-m-beltet gjelder imidlertid maks 25 % BYA og maks 155 m<sup>2</sup> BYA. Det opplyses at beregningen av BYA skal følge Norsk Standard, dvs biloppstillingsplasser, overdekte arealer, mv inngår i beregning av BYA.

Innenfor området som avgrenses av strandlinje/byggegrense gjelder unntaksbestemmelser om mindre tiltak. Mindre tiltak, herunder også bygning med maks 20 m<sup>2</sup> BYA, tillates ikke plassert slik at bebyggelse kommer nærmere strandlinje/vassdrag eller viktige natur-/friluftsområder enn tidligere. For boligtomter kan det tillates at mindre tiltak plasseres mer enn 20 m fra strandlinjen/viktige vassdrag, mens det for tomter med fritidshus gjelder et krav om minst 30 m fra strandlinje og 20 m fra viktige vassdrag.

#### ILLUSTRASJON: BYGGELINJER FOR TILTAK I STRANDSONEN



Videre gjelder kommuneplanens generelle bestemmelser i pkt 1.5 om utforming og estetikk og pkt 1.9 om plassering av tiltak og terrenginngrep. Det framgår her at tiltak skal skje i tilknytting til hovedbygning og i

retning bort fra sjø/vassdrag. Eksisterende situasjon skal være førende for plassering av nye tiltak. Samlet vil bestemmelsene sikre at nye tiltak ikke plasseres slik at innmark/privat sone på eiendommen endres spesielt.

Det framgår av planbestemmelsene at det kan tillates fradeling i byggeområdene, forutsatt bl a at gammel og ny tomt oppfyller kommuneplanens krav til tomte kvalitet.

Det opplyses at en tomt ikke vil kunne deles slik at det skjer fortetting i området mellom strandlinje og byggegrense. Dersom den nye tomten skal være bebyggbar må bebyggelse plasseres utenfor byggegrensen.

### Pkt 1.9 om plassering av tiltak og terrenginngrep

Terrenginngrep kan være sprenging, graving, masseuttak, skjæring, fylling eller planering av terreng. Terrenginngrep skal vises på utomhusplanen og være del av byggesøknaden og behandlingen av denne. Nødvendige terrenginngrep i forbindelse med plassering av tiltaket på tomten skal alltid vurderes og bør begrenses.

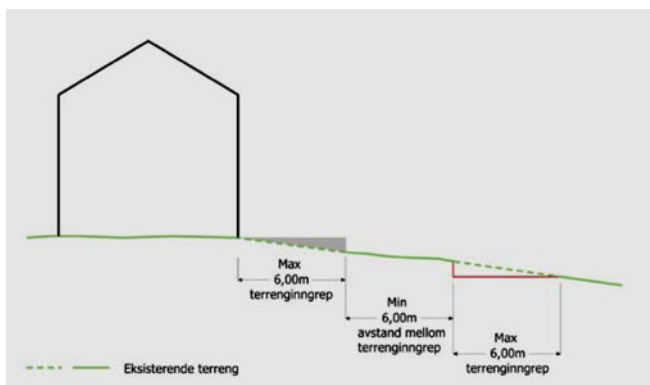
Terrenginngrep skal være moderate både når det gjelder plassering av ny bebyggelse, etablering av uteoppholdsareal, biloppstillingsplass og atkomst. Nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte. Større fyllinger/skjæringer eller forstøtningsmurer skal unngås. Pkt 1.9 setter begrensninger for høyde på terrenginngrep som støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ut fra fall på tomten:

- På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Tomtens helling måles som det gjennomsnittlige fallet på eiendommen. På eiendommer med store terrengvariasjoner kan man beregne hellingsgrad innenfor den delen av tomten der tiltaket plasseres, men ikke for svært begrensede deler av tomten.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer med samlet høyde over 0,5 meter tillates ikke nærmere nabogrensen enn 4 meter uten nabo-samtykke. Der det foreligger nabosamtykke kan kommunen tillate slik høydeforandring opp til 1,5 meter. Ved vurdering av eventuelle dispensasjoner fra reglene skal økt bokvalitet, økt kvalitet på utomhusarealer, tilgjengelighet og tilpasning til terreng være avgjørende for vurderingen.

Mindre avvik fra pkt 1.9 for atkomst, avkjørsel og parkering kan tillates uten at det kreves dispensasjonssøknad. Hva som er et mindre avvik vil være en helhetlig vurdering på den enkelte eiendom og avhenger bl a tomtens topografi og utforming. Terrenginngrepets høyde og utstrekning må i så fall vurderes i forhold til nødvendigheten av inngrepet og om foreslåtte løsning er den mest skånsomme. Mindre avvik omfatter også skjæring/støttemur for kjelleratkomst og atkomst fra boligen til uteoppholdsareal. Det forutsettes at inngrepet begrenser seg til det som er nødvendig for at inngangen kan etableres.



Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke uten at dette følger av reguleringsplan. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

Ved terrassering av terrenginngrep skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom

terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

### **Pkt 2.3 – Utnyttelse av fritidseiendommer som delvis ligger innenfor 100-meterssonen.**

Ved søknadspliktige tiltak av nybygg/tilbygg innenfor 100-meterssonen hvor garasje ikke er oppført og samlet BYA overskrider 155 BYA må det innsendes dokumentasjon (situasjonskart) på at biloppstillingsplass/fremtidig garasje skal plasseres mer enn 100 meter fra sjøen. Biloppstillingsplass skal da ikke medregnes i 155 m<sup>2</sup> BYA. Det skal da i tillatelse settes som vilkår at plassering av biloppstillingsplass / fremtidig garasje er bindende.

For ikke søknadspliktige tiltak innenfor 100-meterssonen må det på samme måte innsendes forespørsel om unntak som viser plassering av biloppstillingsplass / fremtidig garasje mer enn 100 meter fra sjøen. Vi kan da unnta fra krav om søknadsplikt med samme forutsetning.