

## STAVANGER KOMMUNE

## Saksfremlegg

REFERANSE  
GKV-04/02308ARKIVNR.  
PLN 1506B1JOURNALNR.  
057196/04DATO  
08.11.04

<b>Saken behandles i følgende utvalg:</b>	<b>Sak nr.:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Votering:</b>
Kommunalstyret for byutvikling	0317/04	18.11.04	Utsatt for befarung
Kommunalstyret for byutvikling	0354/04	16.12.04	

**PLAN 1506B1. PRIVAT FORSLAG TIL BEBYGGELSESPAN FOR  
HINDALSTUNET VED HINDAL GÅRD, HINNA BYDEL.****Forslag til vedtak:**

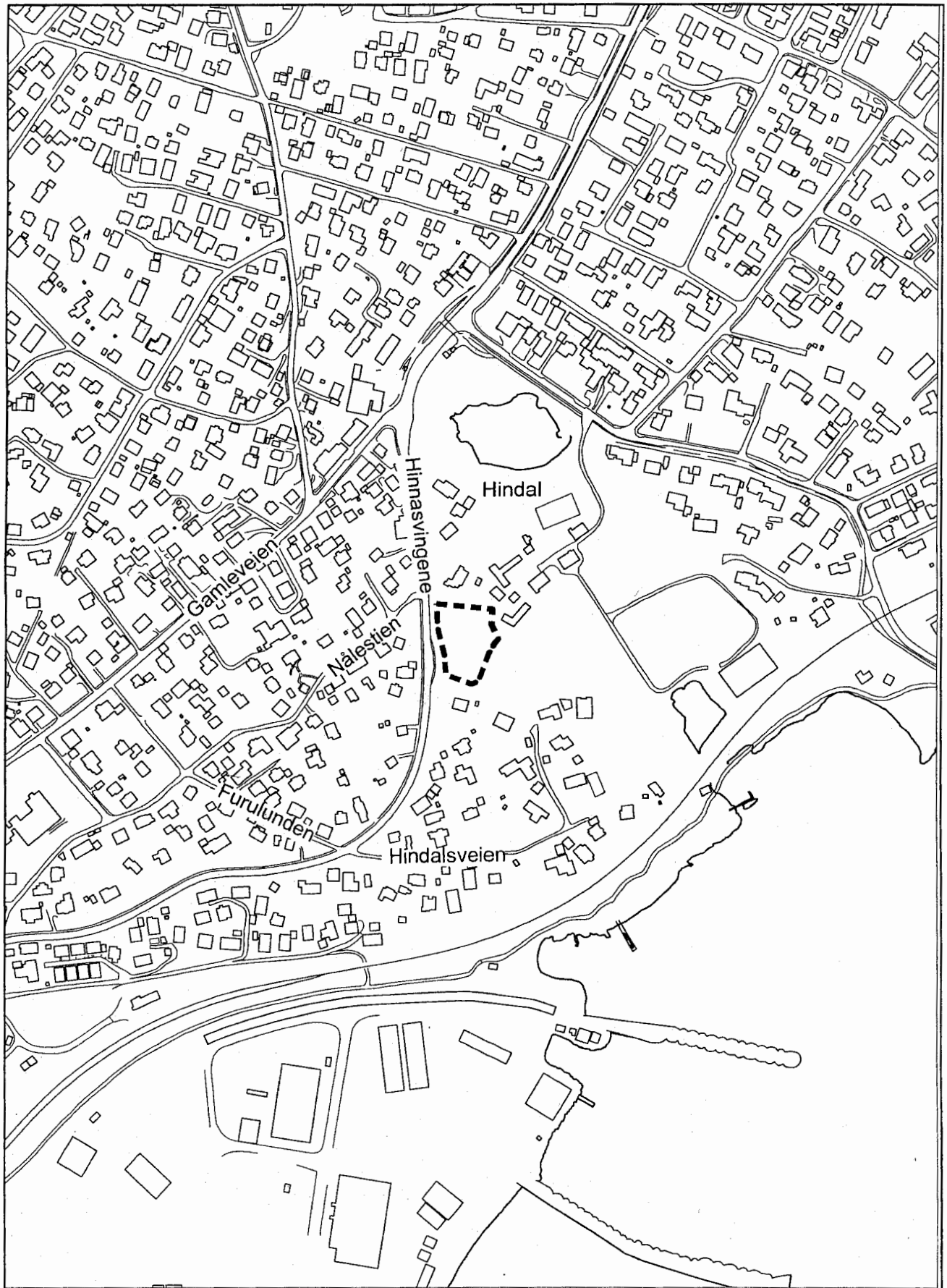
Privat forslag til bebyggelsesplan for Hindalstunet med plankart datert Arkitektkontoret Vest 23.10.04 og utbyggingsbestemmelser datert Arkitektkontoret Vest 23.10.04, sist revidert KBU 08.11.04, legges ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-1 nr. 2, konfr. 28-2.

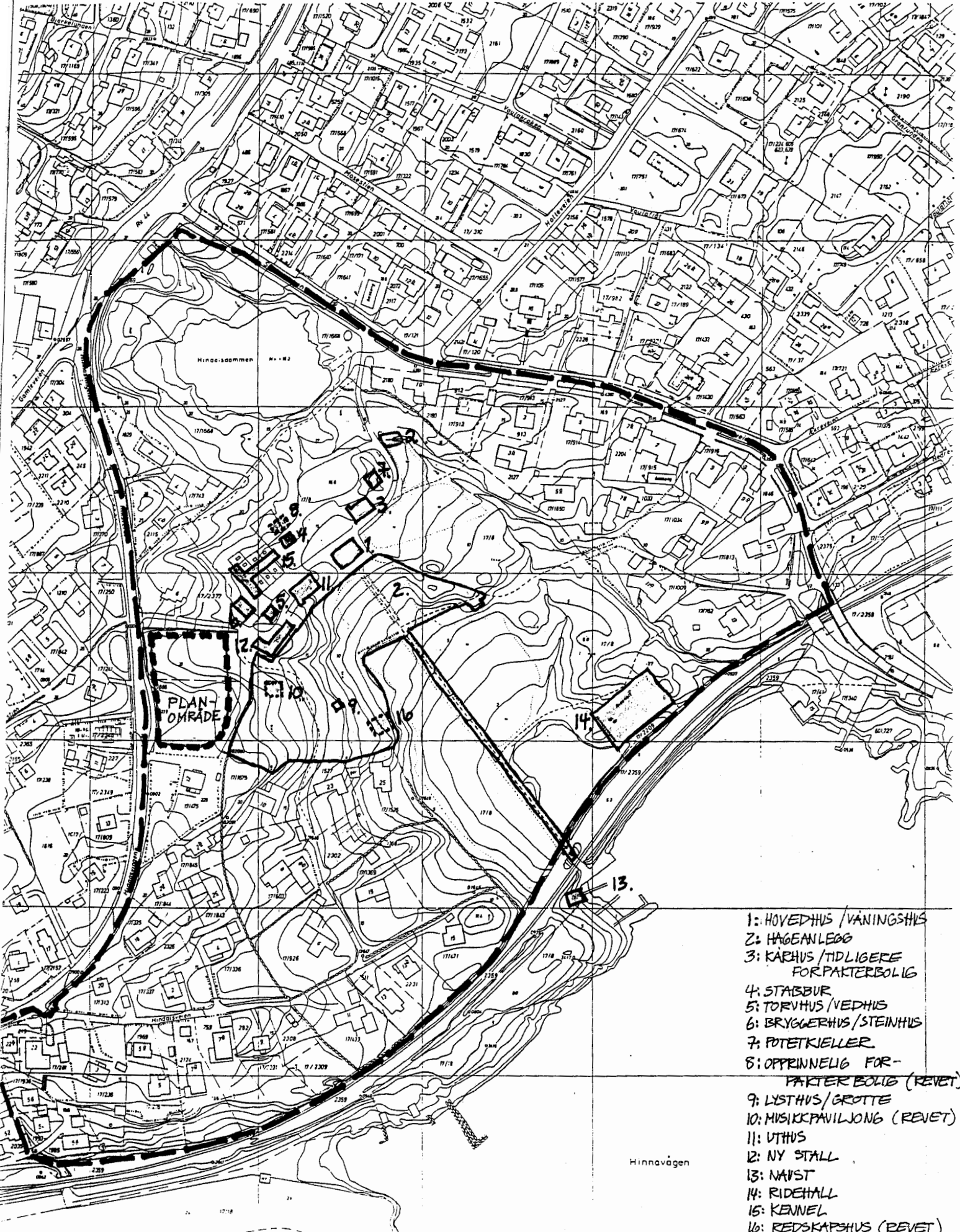
Plan 1506 B1. Bebyggelsesplan for Hindalstunet.  
Hinna bydel.

OVERSIKTKART

Mål 1:5000



STONINGEN OCH TÄGELNÄRAN I HINNÅS



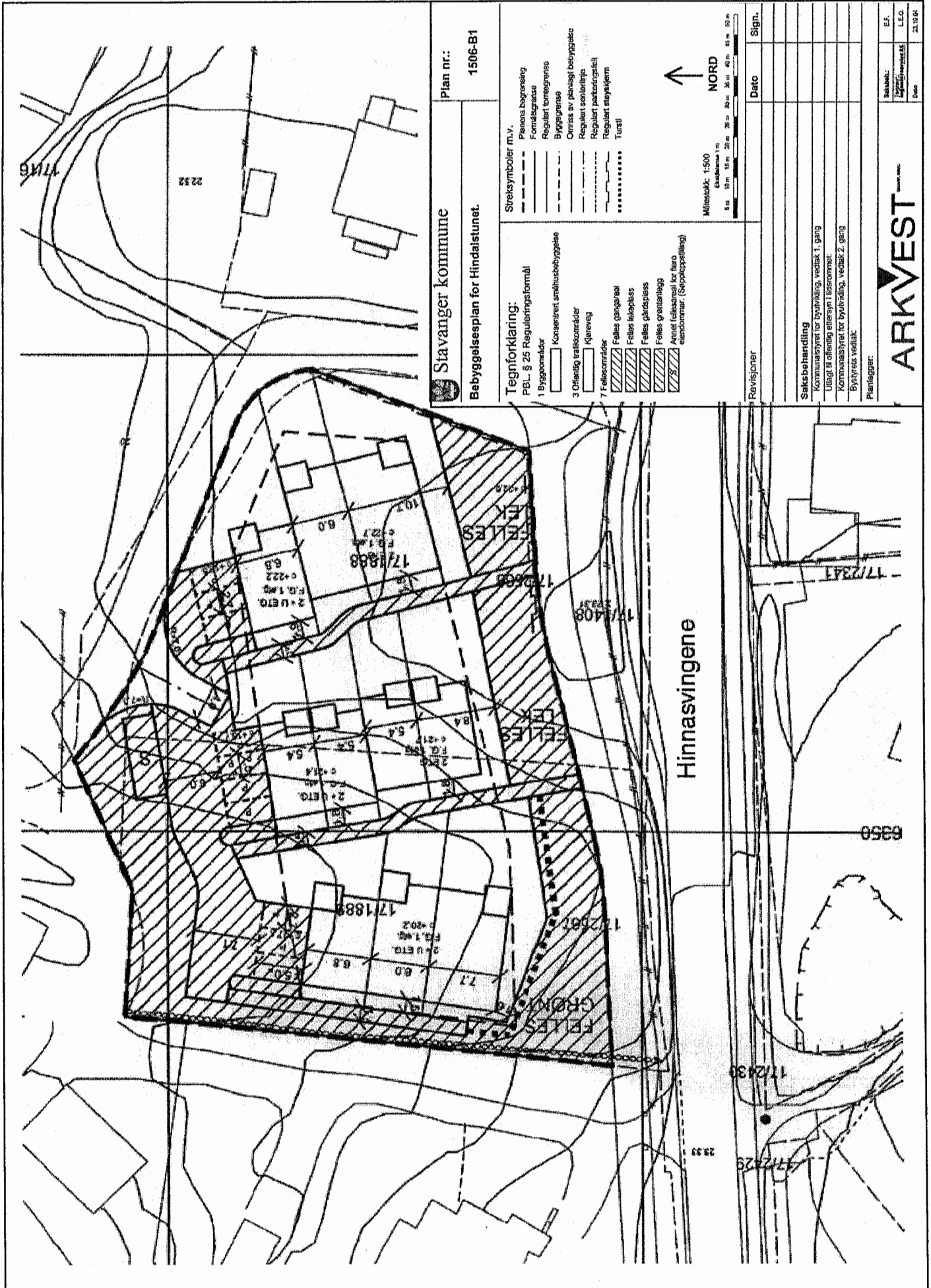
- 1: HOVEDHUS / VÄNINGSHUS
- 2: HÅGANLEGG
- 3: KÄRHUS / TIDLIGERE FORPÅRTERBOLIG
- 4: STABBUR
- 5: TORVHUS / VEDHUS
- 6: BRYGGERHUS / STEINHUS
- 7: POTETKIELLER
- 8: OPPRINNELIG FORPÅRTERBOLIG (REKET)
- 9: LYSTHUS / GROTTE
- 10: MUSIKKPAVILJONG (REKET)
- 11: UTHUS
- 12: NY STALL
- 13: NÅVST
- 14: RIDEHALL
- 15: KENNEL
- 16: REDSKAPSHUS (REKET)

Hinnavägen

PLANGRENSE 1506  
 PLANGRENSE 1506 B1

Plan 1506 B1. Bebyggelsesplan for Hindalstunet. Hinna bydel.

PLANKART



Stavanger kommune  
 Bebyggelsesplan for Hindalstunet.  
 Plan nr.: 1506-B1

- Tegnforklaring:**  
 PBL § 26 Reguleringsformål
- 1 Byggemåttid
  - 3 Orientering
  - 7 Fellesområder
- Streksymboler m.v.**
- Planens byggrøysing
  - Formåtsgrænse
  - Regulert tomtegrens
  - Bygggrænse
  - Omriks av planlagt bebyggelse
  - Regulert seilingslinje
  - Regulert parkeringsstall
  - Regulert støysekk
  - Turtt
- Andre symboler:**
- Konsentriert småhusbebyggelse
  - Øvreveg
  - Felles gangareal
  - Felles lekeplass
  - Felles gårdsplass
  - Felles grenselinje
  - Annet fellesareal for flere eiendommer (Soppoppstilling)

Målestokk: 1:500  
 Gitteravstand: 10m  
 0m 10m 20m 30m 40m 50m 60m

NORD

Revisjoner	Dato	Sign.

**Saksbehandling**

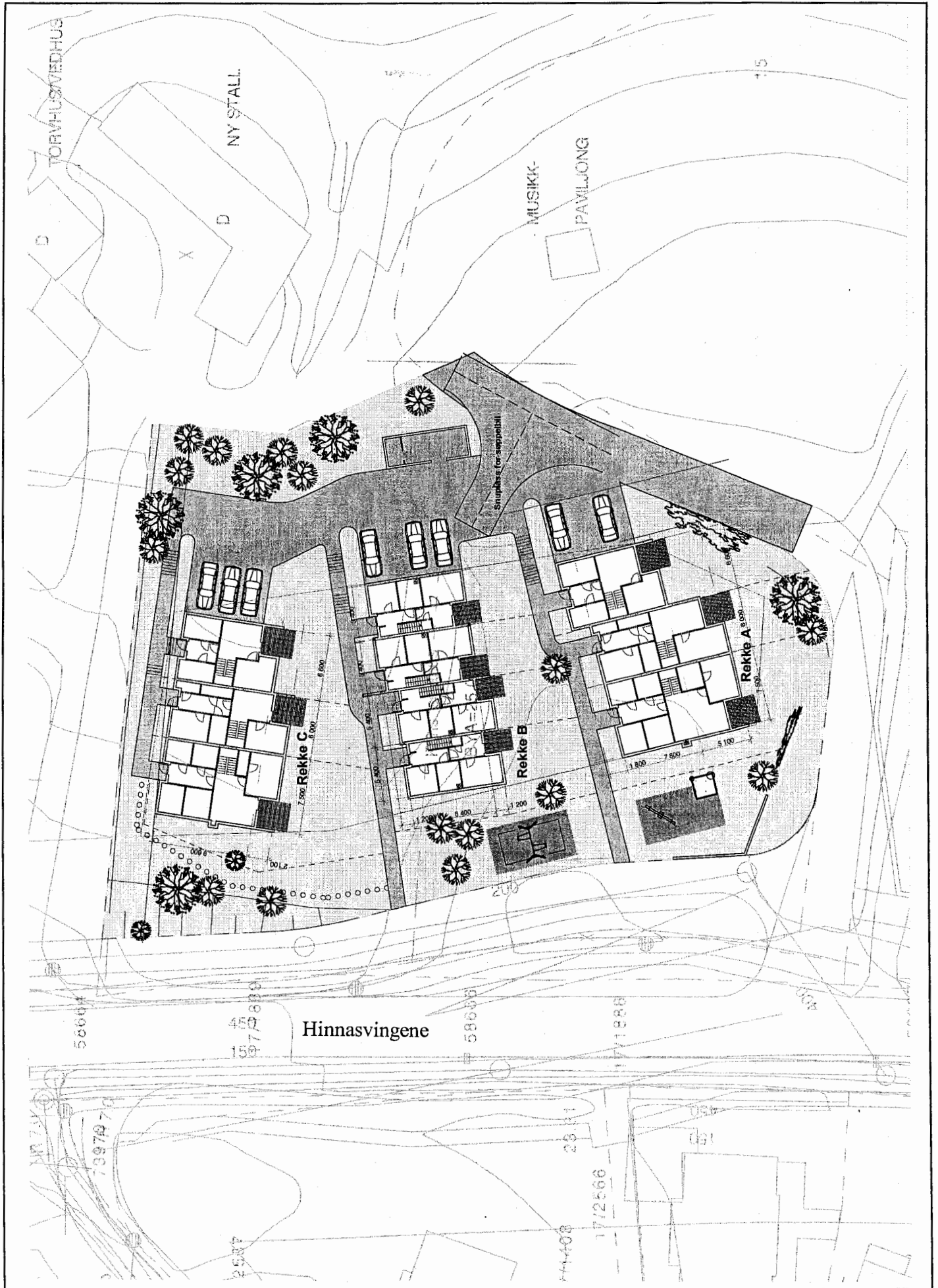
Kommunestyret for byutvalget, vedtak 1. gang  
 Utvalg til offentlig ettersyn i løsesemner  
 Kommunestyret for byutvalget, vedtak 2. gang  
 Bystyrets vedtak

Planlegger: **ARKVEST**

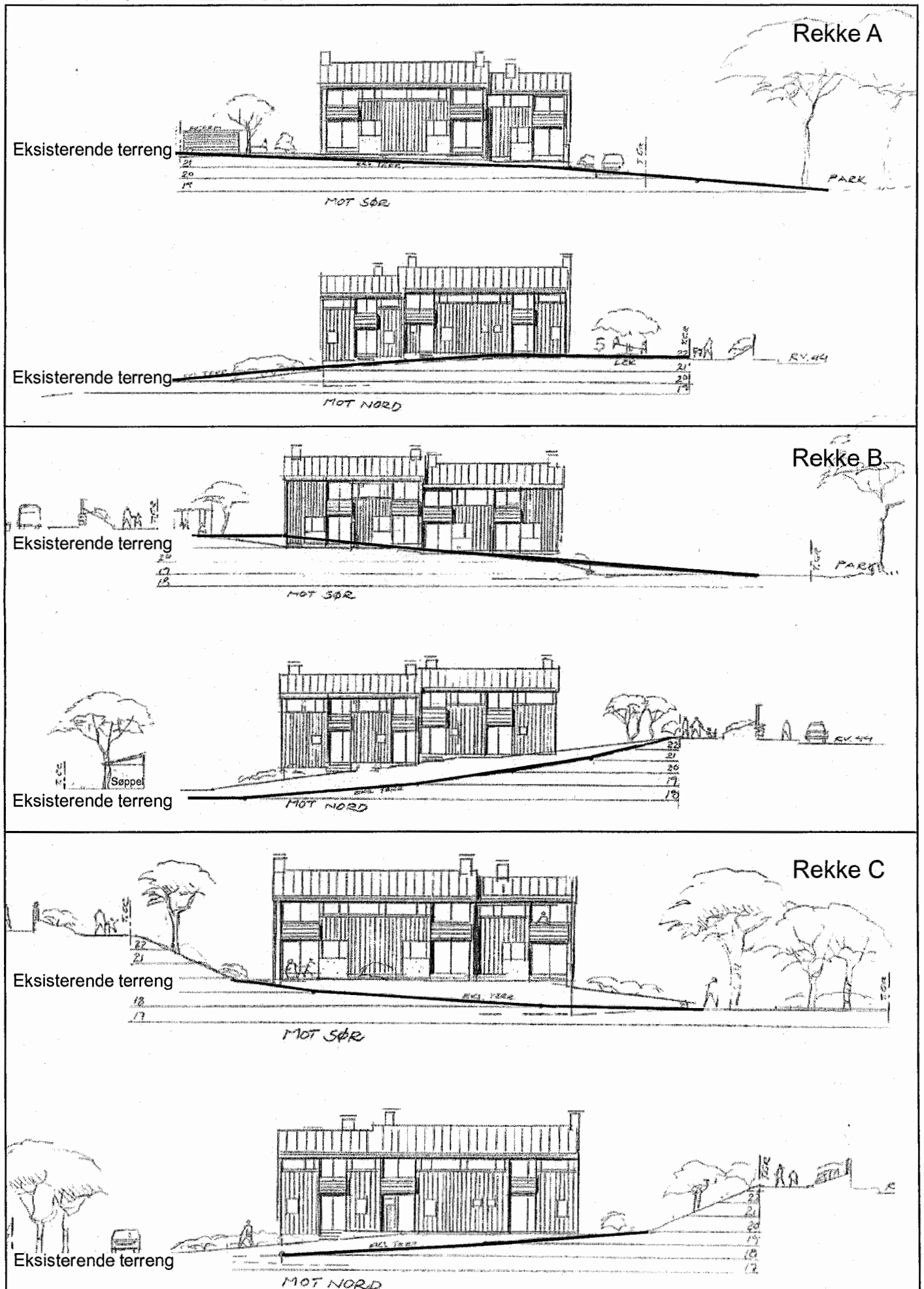
SAKSBEHANDLING	EF
UTVALG	L.E.O.
DATE	23.10.04

Plan 1506 B1. Bebyggelsesplan for Hindalstunet. Hinna bydel.

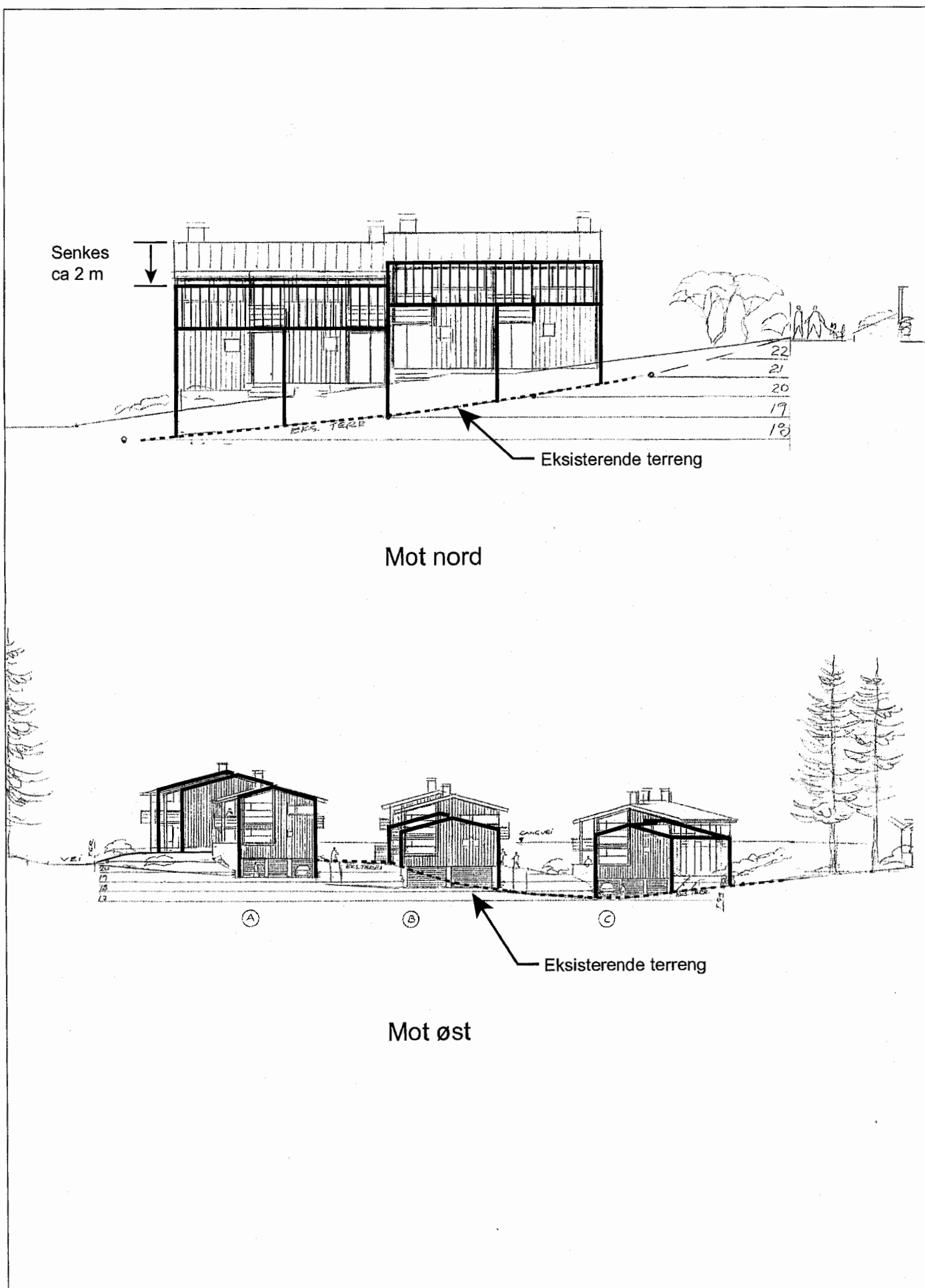
ILLUSTRASJONSPLAN



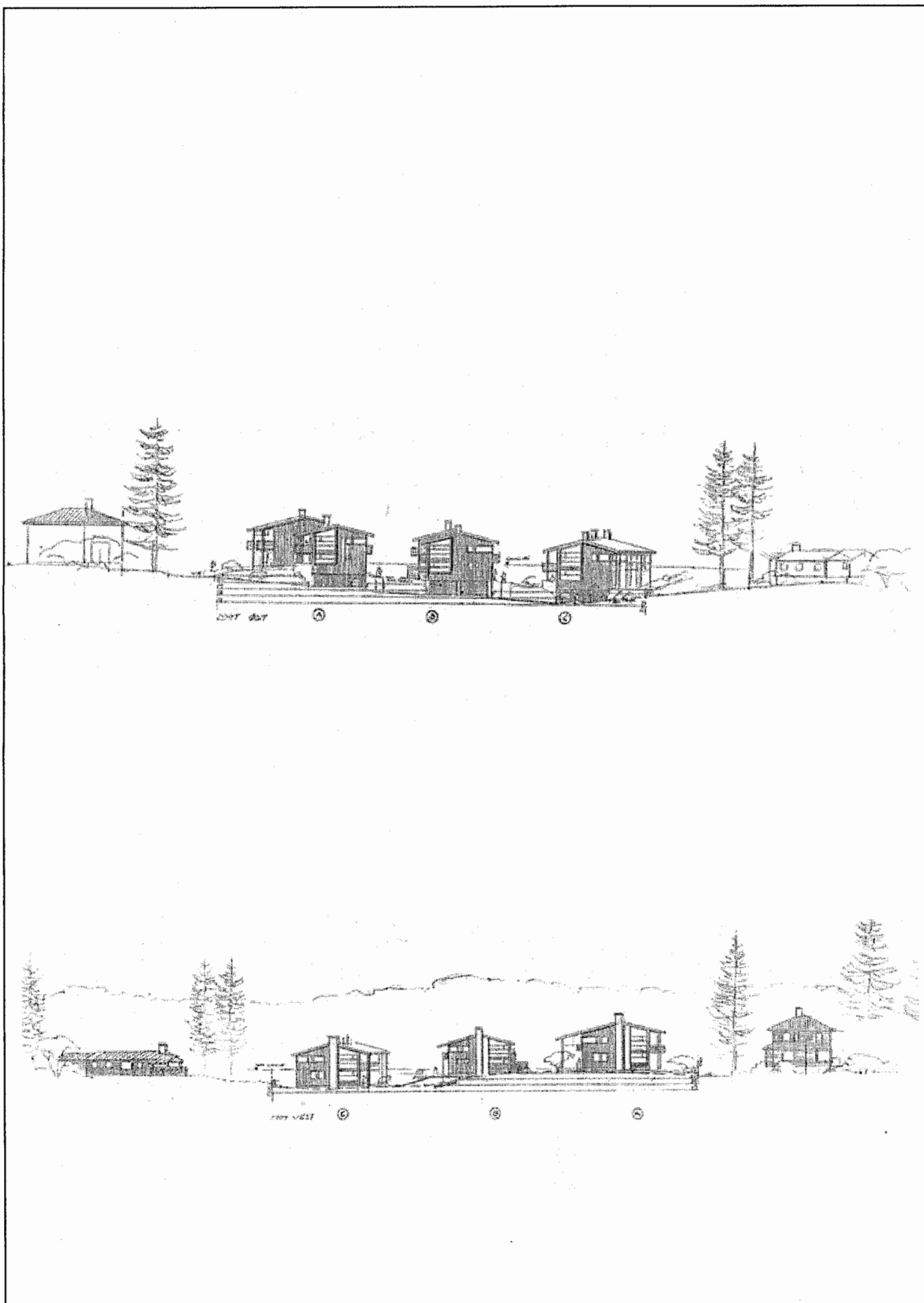
FASADER OG TERRENGSNITT



Plan 1506 B1. Bebyggelsesplan for Hindalstunet. Hinna bydel  
FASADER OG TERRENGSNITT, KBU's forslag til endring

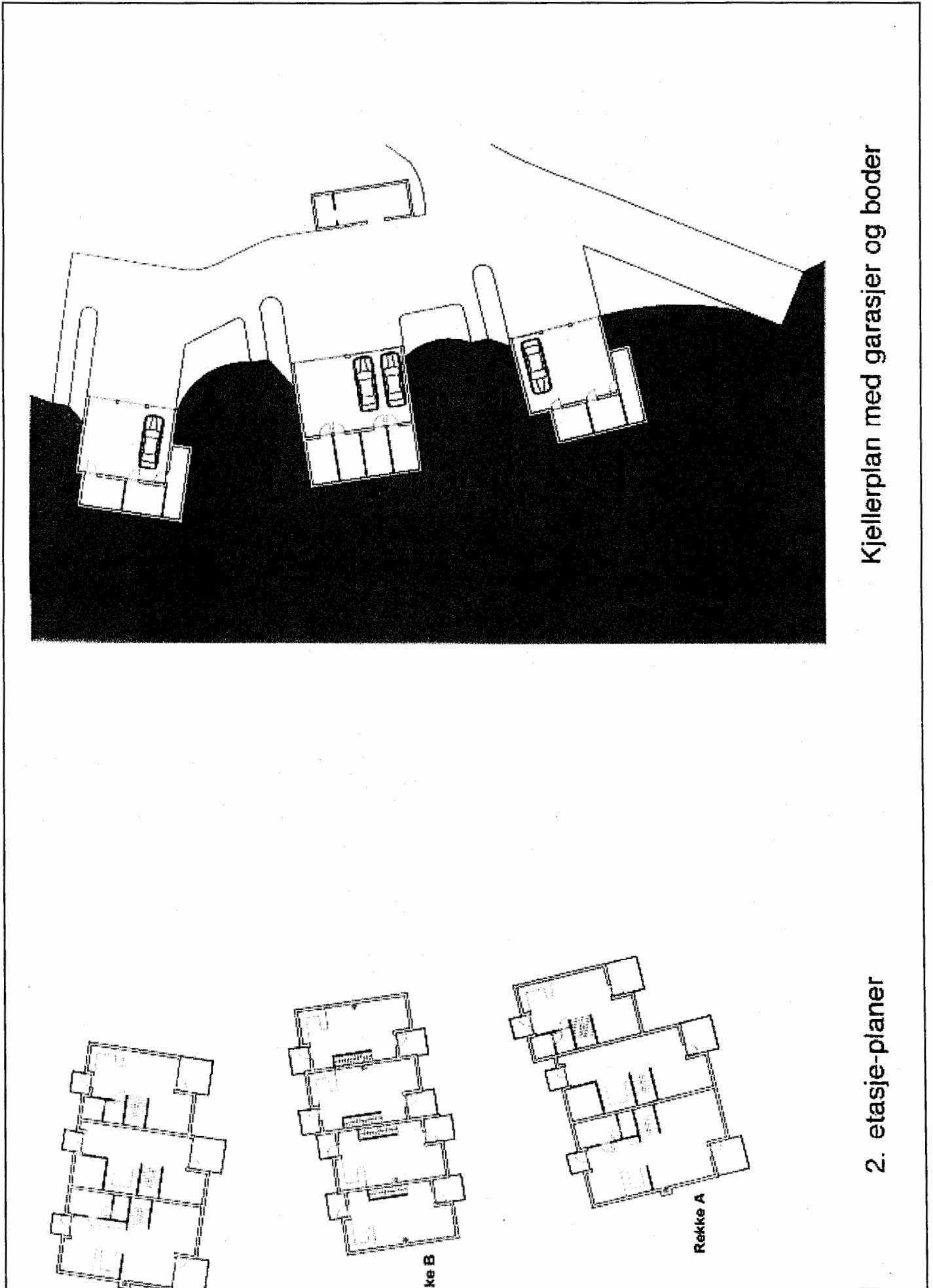


FASADER





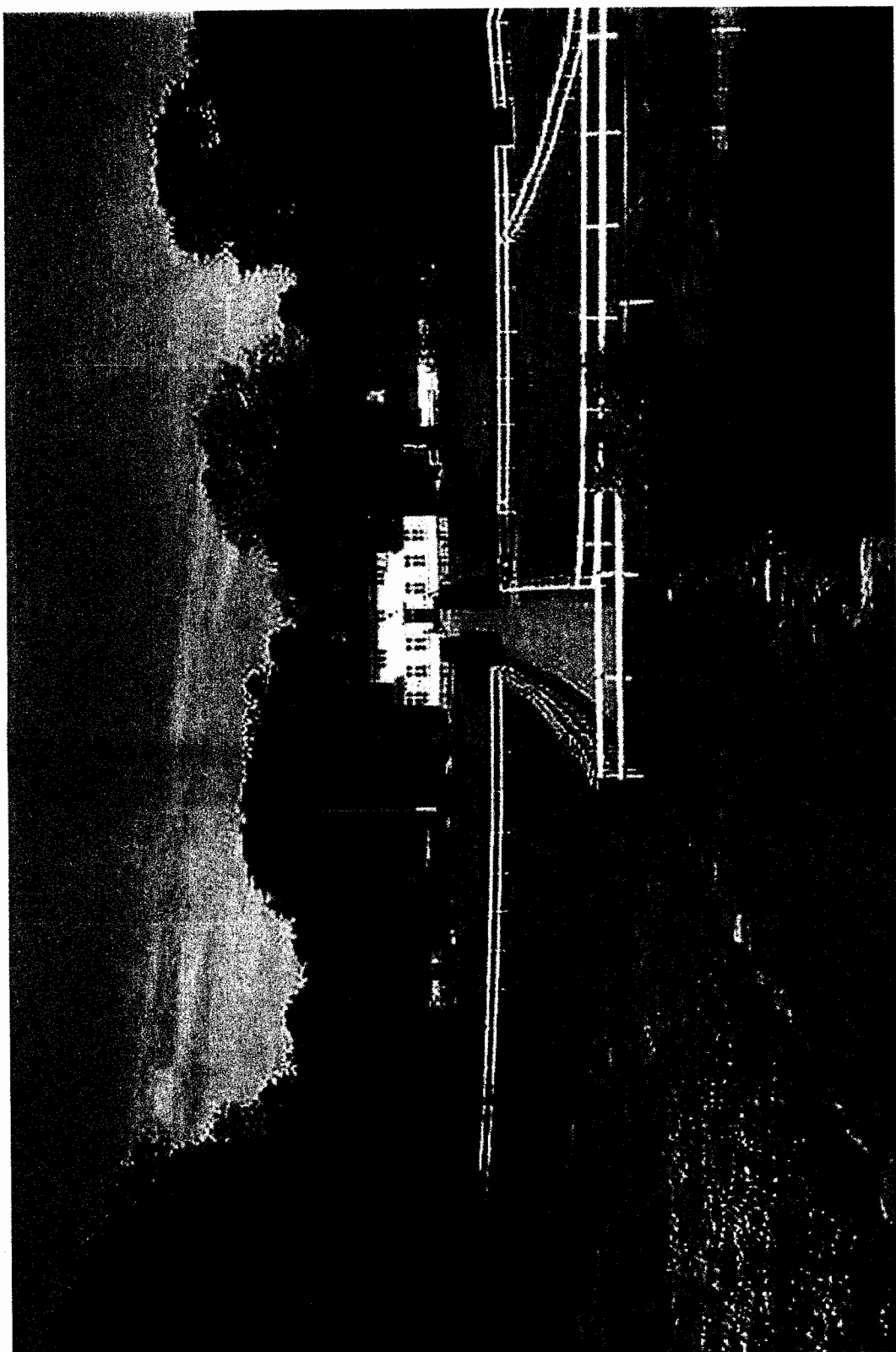
SITUASJONSPLAN



Kjellerplan med garasjer og boder

2. etasje-planer

Hindal gård

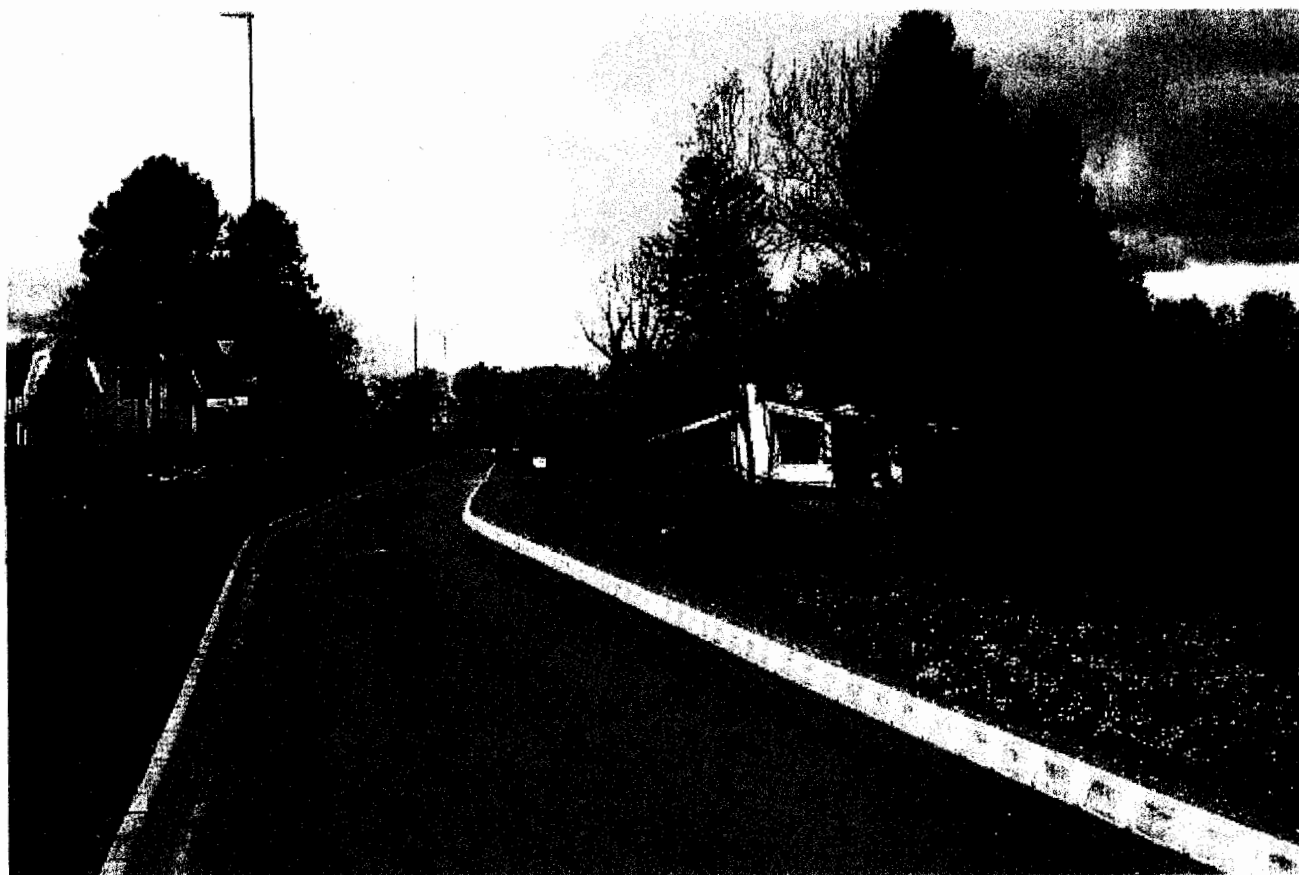


Plan 1506 B1. Bebyggelsesplan for Hindalstunet. Hinna bydel.

FOTO



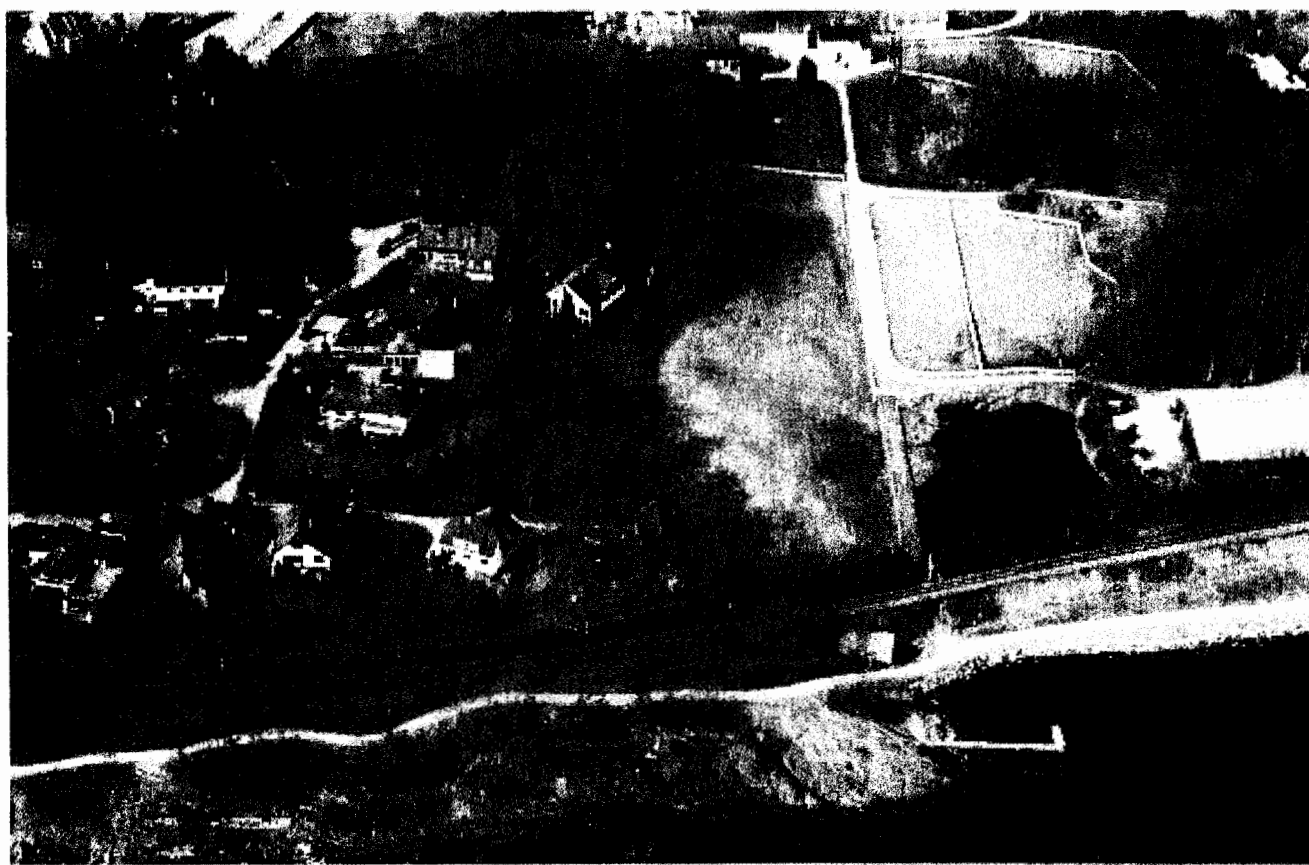
Driftsbygninger på Hindal gård



Gang og sykkelvei vest for tomta

Plan 1506 B1. Bebyggelsesplan for Hindalstunet. Hinna bydel.

FOTO.



Plan 1506 B1. Bebyggelsesplan for Hindalstunet. Hinna bydel.

FOTO

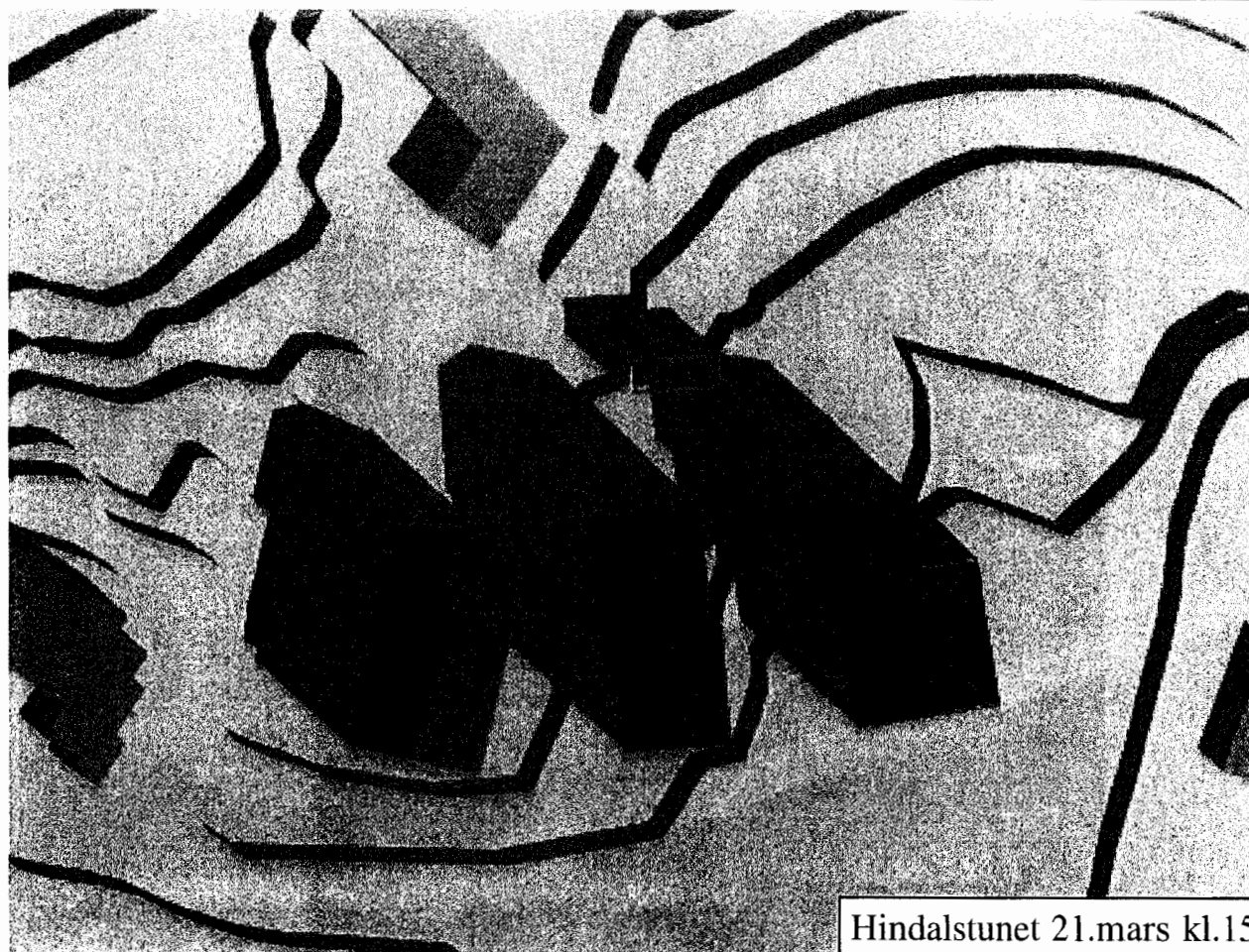


Nordre del av tomte

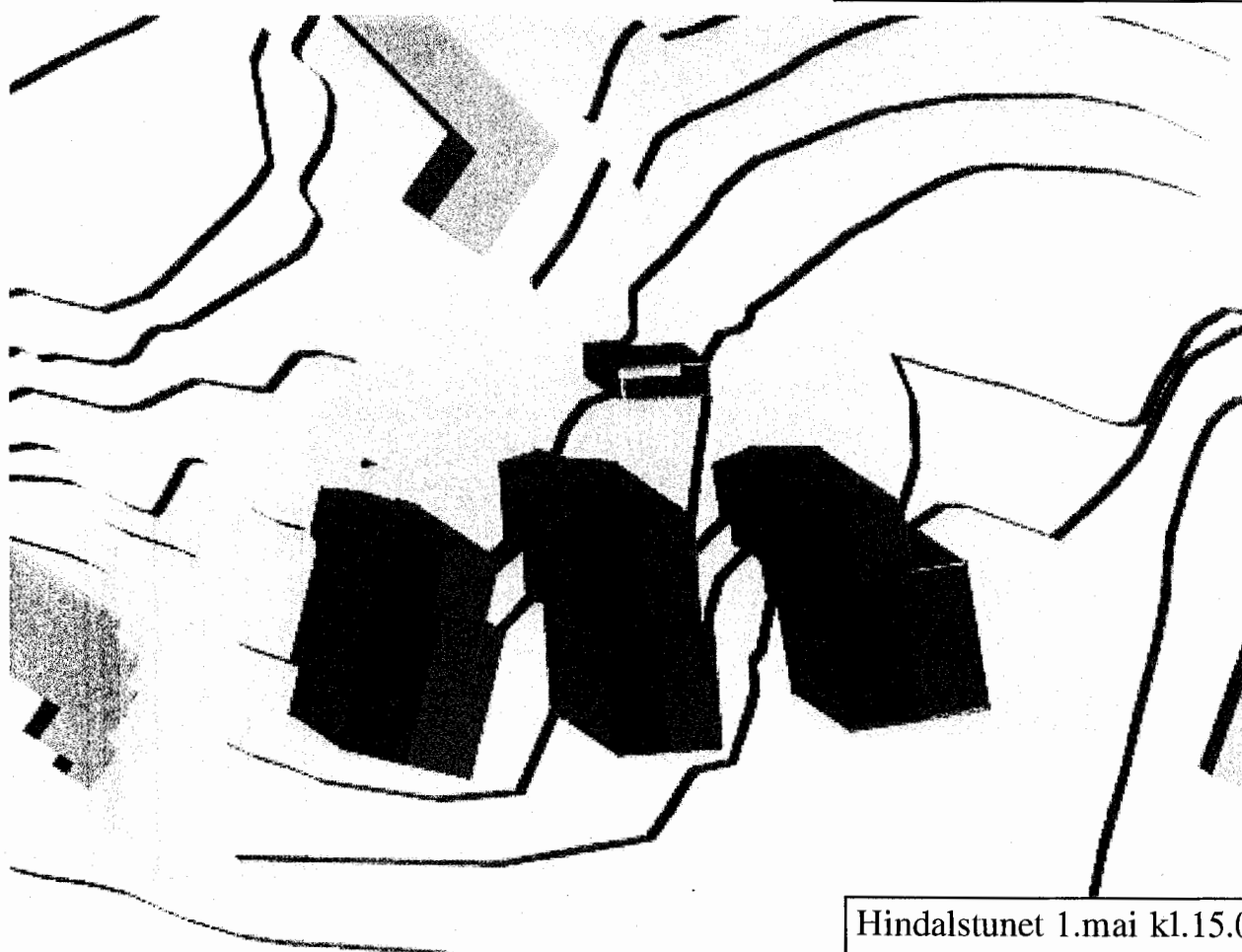


Bolig nord for tomte

SOLDIAGRAM



Hindalstunet 21.mars kl.15.00



Hindalstunet 1.mai kl.15.00

## 1. SAKEN GJELDER

Arkitektkontoret Vest AS fremmer på vegne av Hindalstunet AS, forslag til bebyggelsesplan for gnr. 17, bnr. 1888 og 1889, naboeiendommer til Hindal gård.

## 2. GJELDENE PLANER

Gjeldende plan for området er reguleringsplan 1506 Hindal gård med tilliggende arealer, vedtatt 18.09.2000. Formålet med reguleringsplanen var bl.a. å oppdatere reguleringen for området mellom Hinnasvingene, jernbanen og Stasjonsveien og sikre Hindal gård som et anlegg av kulturhistorisk verdi og å fastlegge rammer for utviklingen av tilliggende boligområder.

Det aktuelle planområdet er regulert til konsentrert småhusbebyggelse med krav om bebyggelsesplan.

Følgende reguleringsbestemmelser har særlig relevans for utarbeidelse av bebyggelsesplanen og er også innarbeidet i utbyggingsbestemmelsene til denne:

*§2.2 " Nybygg skal harmonere med eksisterende bebyggelse i området når det gjelder form, størrelse, høyder, materialer og farge".*

*§3.5 Området regulert til konsentrert småhusbebyggelse kan bebygges med rekkehus eller lignende inntil 2 etasjer. Før evt. fradeling eller byggetillatelse skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Maksimal BYA er 25% eksklusiv garasje.*

*§3.8 "For tomter som grenser til Hindal gård, 17/8, 17/1668 eller tomten 17/1606 skal det tas spesielt hensyn til den nære beliggenheten tomten har til bevaringsområde og parkområde."*

Reguleringsplanen setter mao. særlige krav til bebyggelsesplan i forhold til beliggenheten ved Hindal gård.

## 3. FORHÅNDSKUNNGJØRING

Igangsetting av planarbeidet ble varslet i Stavanger Aftenblad og Rogalands avis 16.03.2004, i tillegg ble alle berørte grunneiere og etater varslet pr. brev med uttalelsesfrist 06.04.2004.

Følgende kommentarer er kommet inn:

1. Statens Vegvesen, brev datert 24.03.04 har ingen merknader.
2. Advokat Arfinn Sørskår representerer Steinar Tofte, brev datert 25.03.04. De ber om å bli kontaktet straks det foreligger et utkast til bebyggelsesplan for eiendommen og påpeker at Hindalstunet er et uriktig navn da dette kan bli forvekslet med tunet på Hindal gård.
3. S. Sørum, Hindalsveien 10, brev med kart datert 26.03.04. Viser til et vedlagt kart der felt merket med rødt er en del av 17/1675, men har ellers ingen merknader.

Tiltakshavers kommentarer:

*Vedrørende kommentarer til navnet Hindalstunet, er nytt navn under bearbeiding.*

(Kopier av kommentarer til varsel om planoppstart er vedlagt i saksmappen).

## 4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Området ligger mellom Hinnasvingene (Rv 44) i vest og Hindal gård i øst.

På oppsiden (vestsiden) av planområdet mot Rv 44 ligger nyanlagt gang- og sykkelvei som er skilt fra veien med støyskjerm i naturstein og tre. Tomta ligger mellom villaer i nord og sør og har atkomst fra ny atkomstvei langs tomtegrensa i sør og øst.

Selve planområdet består av eiendommene 17/1888 og 17/1889. De to tomtene er del av villaområdet som i sin tid ble utparsellert fra Hindaleiendommen og bygget ut mellom 1935 til 1960. Det som preger området langs RV44 er gamle villaer på store tomter omgitt av vegetasjon, bestående av høye trær. I løpet av de siste 30 årene er noe av denne kvaliteten endret på grunn av boligfortetting i området.

Planområdet er til sammen ca 3 mål, og består av beitemark som faller drøyt fire meter fra kote +22 i sørvest og til kote + 18 i nordøst . Høydeforskjellen gjør at området oppleves som to deler, en slette i høyde med veien i sør, og et østvendt søkk i nord. Området er omgitt av lauvskog i øst og hager i sør og nord. Fra tomta skimter man hovedbygningen på Hindal gård som ligger ca. 80m lengre ned på kote ca +14, bak driftsbygningene (torvhus og bryggerhus ligger 10-15m fra eiendomsgrensen) og trær.

### Hindal Gård

I varsel om oppstart av fredningssak fra riksantikvaren datert 21.12.1999, ble gjeldende eiendommer foreslått fredet etter §19 for å sikre virkningen av kulturminnene i miljøet. I brevet står Hindal beskrevet:

*"Hindal gård ble anlagt som lystgård først på 1800-tallet og utbygget i flere faser. Herskapsbolig, gårdsbebyggelse og parkanlegg danner et samlet kulturmiljø i dalsøkket ned mot Gandsfjorden. Hindal gård er et representativt eksempel på de lystgårdene som ble anlagt av velstående byborgere i perioden 1750 – 1850. Slike gårder var også vanlige i forbindelse med de andre større norske byene. Svært få av disse anleggene er bevart med intakt park og gårdsmiljø" (se vedlegg 1 i saksmappen)*

Videre skriver riksantikvaren:

*"For at anlegget skal beholde sin helhetsvirkning, er det av stor betydning at hovedbygningens frie beliggenhet ivaretas. Nyere tids boligbygging på utskilte tomter reduserer til en viss grad virkningen av landlig beliggenhet. Det er viktig at anlegget ikke bygges ytterligere inn."*

I et intervju i Stavanger Aftenblad uttaler Mette Eggen, riksantikvarens hageekspert: *"Dette er et anlegg av nasjonal verdi. Vi har ikke mange slike 1800-talls hager igjen i Norge. I hvert fall ikke så intakte som tilfellet er her."*

Selve gårdbebyggelsen på Hindal omfatter 2 bolighus, 10 uthus og 3 grunnmursrester. De fleste bygningene er samlet i et tun. Bygningene har stor aldermessig spredning, fra seint 1700 – tall og opp til våre dager. Til gården hører et romantisk parkanlegg anlagt 1835 – 1840. Se vedlegg 2 i saksmappen (vedlegg til reguleringsplan 1506).

Hovedbygningen eksponerer seg mot Gandsfjorden i øst, med det gamle parkanlegget, for tiden innhegninger for hester, som skråner ned mot jernbanelinjen (Se vedlegg 3 i saksmappen: fotos av Hindal-anlegget).

Denne beskrivelsen av Hindalanlegget understreker at vi er i et helt unikt område ikke bare i Stavanger, men også i nasjonal sammenheng



## 5. PLANFORSLAGET (ved forslagsstiller)

Planen inneholder tre toetasjes saltakshus med til sammen 10 rekkehusboliger. Husrekkene ligger i en vifteform, slik at rommene mellom husene åpner seg mot vest.

Leilighetene er av ulik størrelse for å få en variert sammensetting av beboere.

Variasjonen i størrelsene gir også muligheter for variasjon i fasadene, med smalere gavlfasader mot Hindal gård.

Hver leilighet har garasje og sportsbod i kjelleren, med garasjeporter i østre gavler.

Atkomst, og parkering organiseres rundt felles gårdsplass mot øst. Et fem meter bredt plantebelte anlegges langs grensen mot Hindal gård.

Leilighetene har nordvendte innganger fra gangveier som forbinder gårdsplassplassen med lekeplassen som ligger langs gang- og sykkelveien i vest. Hver bolig får sørvendte private hager og balkonger. I tillegg får de en mindre kjøkkenbalkong over inngangene.

Hustypene får tak med helningsvinkel 15° og gesimshøyde 6 m over ferdig planert hage.

Fasadematerialet blir en blanding av malt trekledning og mur. Balkonger blir like både i format og detaljering, husene får ens vindusfarge og karakteristiske vindusformater gjentas. Samtidig som bebyggelsen får et enhetlig uttrykk med visse temaer som gjentar seg, vil de tre husene få hver sin beslektede hovedfarge for å understreke karakteren av frittliggende småhus.

### Atkomst

Atkomsten er fra vei som går langs østsiden av tomta.

Innkjørsel til tomta, er utformet som en snuhammer. Det er kort avstand fra snuplass til søppelbod, dette er gjort i samråd med renovasjonsvesenet.

### Parkering

Alle boligene har egen garasje i kjeller med ekstra parkeringsplass foran porten. Totalt 20 p-plasser.

### Utnyttelse

Reguleringsplanens krav til maks BYA er 25 % eksklusiv garasje. Planforslaget viser en BYA på ca 24,6 % inkludert felles søppelbod.

## 6. PLANVURDERING

### Forholdet til Hindal gård

Rammene for planforslaget er gitt i gjeldende reguleringsplan. I forhold til at planområdet i slutten av 1999 ble inkludert i området som riksantikvaren vurderer fredet, kan det synes merkelig at reguleringsplanen som vedtas ca. et halvt år senere tillater, konsentrert småhusbebyggelse; rekkehus eller liknende her. Det mest naturlige ut i fra vernehensyn og et rent planfaglig ståsted, ville være å la området stå ubebygget som riksantikvaren anbefaler eller alternativt bygge ut området med noen få villaer tilsvarende bebyggelsen rundt Hindalanlegget i dag: 1 til 1 1/2 etg. villaer i store hager.

Imidlertid er der en nylig vedtatt reguleringsplan for området som tillater konsentrert småhusbebyggelse, og for utbygger har dette vært klare forutsetninger ved kjøp av eiendommen. Reguleringsbestemmelsene gir heldigvis sterke føringer til ny bebyggelse og de hensyn denne må ta i forhold til naboskapet til Hindal: *"For tomter som grenser til Hindal skal det tas spesielt hensyn til den nære beliggenheten til bevaringsområde og parkområde"*.

**Byplan anser det viktigste premisset for ny bebyggelse er forholdet til Hindal gård.**

For planen betyr dette følgende:

- Eksisterende terreng/landskap beholdes mest mulig inntakt innenfor planområdet.
- Ny bebyggelse bør legges så lavt som mulig
- Ny bebyggelse bør i størst mulig grad tilpasses i volum og oppbygging eksisterende bebyggelse.
- Så lave og korte fasader som mulig mot Hindal

- Skjerme ny bebyggelse så mye som mulig fra Hindal ved at eksisterende vegetasjon på Hindaleiendommen forsterkes og fortsettes i grøntområder på eiendommen i øst.
- Kjørearealene på østsiden av nybyggene bør begrenses, slik at man unngår store asfaltflater.

#### Eksisterende terreng/høyder/volum

Nytt prosjekt med 10 rekkehus/enheter vil ligge mindre enn 100m fra hovedhuset på Hindal gård. Slik det er fremmet har forslagstiller fylt på masser og dermed hevet eksisterende terreng over to meter både i rekke C og rekke B for å kunne få plass til garasje under byggene. Dette medfører at bygningene bli løftet opp og maks gesims- og mønehøyder også blir tilsvarende høyere. I reguleringsbestemmelsene står det inntil 2 etg. Det er derfor uheldig at det er bebyggelse med 2 etg. + underetasje som henvender seg mot Hindal. Denne løsningen gjør byggene unødvendig høye og dominerende mot Hindal-anlegget.

Det viktigste den nye bebyggelsen kan gjøre er å la mest mulig av det naturlige terreng ligge som i dag. Bebyggelsens planløsning, høydeplassing og nivåer bør formes slik at den begrenser terrenginngrep til et minimum. Det vil også her være naturlig at det nye boligprosjektet underordnet seg eksisterende situasjon ved nybyggenes plassering og volum tilpasset det som er vanlig i strøket. 1. etg på hovedhuset på Hindal ligger på kote 15. Med bebyggelse slik den nå er planlagt vil 1. etg. ligge fra kote 20.2 til 22.7.

I området dominerer 1 – 1½ etg. villabebyggelse, samt lave bygg (boliger og driftsbygninger innenfor Hindal). Bebyggelsen bør derfor ligge så lavt som mulig, med så slanke volumer og så lave og korte fasader som mulig mot Hindal. Terrenget krever en nedtrapping av volumene slik at bebyggelsen i sterkere grad følger terrenget.

Bebyggelsen vil langt på veg fremstå som tre kjempevillaer på for små tomter. Grunnflaten for de tre byggene (som riktignok inneholder tre-fire rekkehus) er på ca. 240-260 m<sup>2</sup>. Til sammenlikning er villabebyggelsen rundt fra 120 – 200m<sup>2</sup> (på 200m<sup>2</sup> grunnflate i 1 etg.). Det er en utfordring å la huskropper som består av 3-4 rekkehus gli inn blant villabebyggelsen.

Forslagstiller har ikke oppgitt totalt bruksareal eller størrelsene på det enkelte rekkehus. I planbeskrivelsen står det at leiligheten er av ulik størrelse for å få en variert sammensetting av beboere. Når det gjelder en så begrenset utbygging med 10 rekkehus som ligger i et utpreget villaområdet, så er det ikke noe poeng å få en stor variasjon innenfor prosjektet. Det vil snarere være et poeng å lage én eller to gode rekkehustyper.

Her burde man bestrebe seg på å få til en rekkehusbebyggelse som fremstår så diskret og minst mulig ruvende både mht. høyde, bredde og volum. Lange takutstikk som gjøre brede huskropper enda bredere bør unngås.

#### Arkitektur og estetiske forhold

For å oppnå et godt estetisk resultat må det utvikles en klar idé for prosjektets utforming og denne idéen må følges opp. Prosjektet er ikke kommet langt i detaljering og er ikke overbevisende løst. Forslagstiller har redegjort svært knapt for prosjektet, både når det gjelder plangrep, volumoppbygging, selve boligene og bokvaliter.

Beliggenheten ved Hindal krever noe ekstra også når det gjelder estetikk og arkitektonisk kvalitet. Dette er ikke overbevisende løst. Dette er en liten plan, og det må kreves at forslagstiller bearbeider prosjektet til 2. gangs behandlingen, både i forhold til de grunnleggende forhold knyttet til naboskapet til Hindal gård, landskap/terreng og volumer/størrelse, men også i fasader og forholdet mellom ute og inne.

Det burde ikke være vanskelig å la seg inspirere av det flotte Hindal-anlegget og den tidlige villabebyggelsen i området både i forhold til material- og fargebruk og proporsjonering. Her menes ikke at man skal kopiere gamle stilarter!

### Vegetasjon

Innenfor selve planområdet er der ingen vegetasjon å ta vare på. Imidlertid kan fellesområdene i grensen mot Hindal forsterke eksisterende skog med nyplantning, for å skjerme Hindal ytterligere fra nybyggene. Eksisterende steingjerde i eiendomsgrensen mot nord må tas vare på.

Forslagsstiller argumenterer med at der er tett vegetasjon mellom Hindal og det aktuelle planområdet. Vegetasjonen vil til dels skjerme bebyggelsen i sommerhalvåret, men byggene vil også være synlig over og mellom tretoppene fra Hindalparken resten av året.

### Parkering

Byplan vurderes garasjer og boder under byggene som en dårlig løsning for rekke B og C, da terrenget her er såpass lavt. Parkeringsløsningen der man parkerer i garasje under egen bolig er vanlig i villaområder i skrånende terreng. Her er imidlertid garasjene lagt under enderekkehuset i rekkene A, B og C, til sammen 10 garasjer, henholdsvis to trippelgarasjer og to dobbelgarasjer. Dette blir fasaden mot Hindal. I tillegg har man lagt opp til ekstra parkeringsplasser/gjesteparkering foran garasjeportene. Denne løsningen er ikke akseptabel. Hvis en av beboerne har gjester, kommer ikke naboen ut fra garasjen med bilen sin?

Parkeringsløsningen må endres til 2. gangsbehandlingen og forslagsstiller bes om å vurdere muligheten til en felles underjordisk parkeringskjeller for alle boligene under rekke A som terrengmessig ligger gunstig til for dette. Evt. gjesteparkering kan løses på bakken, men bør få en tiltalende utforming og materialbruk som gjør at de oppfattes som gårdsrom / felles grønt når de ikke er i bruk. Hvor mange plasser det bør være må avklares til 2. gangs behandlingen.

### Kollektivtrafikk

Området ligger nær hovedbusstraséen i Gamlevegen og Rv 44 og har dermed en god kollektivdekning. Dette bør tilsi at parkeringsdekningen for området kan legges lavt.

### Barns oppvekstvilkår

Området ligger nær Rv 44, men etter opparbeidelsen av g/s-veg og støyskjerm og med beliggenheten ved Hindal, vil dette være et attraktivt sted å bo for barn og unge. Plassering av lekearealer i sørvestre delen av planområdet som ligger relativt høyt og flatt, vil gi gode solforhold her på ettermiddag og kveldstid.

### Trafikksikring

Området ligger ca. 600m fra Vaulen barneskole og har trygg skoleveg via ny g/s-veg og undergang ved Stasjonsvegen. Elever til Hinna ungdomsskole har en litt mindre trygg situasjon, men med planlagt ny undergang i forlengelse av Hindalsvegen vil denne skolevegen bli betraktelig bedre for disse også.

### Renovasjonsplan

Planforslaget legger opp til et felles avfallssystem lokalisert nær offentlig snuplass og dermed med god tilgjengelighet for søppelbilene. Selve søppeloppstillingen må få en diskret utforming tilpasset øvrig bebyggelse.

## 7. OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Planforslaget følger i stor grad de konkrete rammene som er lagt i reguleringsplanen, knyttet til byggegrenser og tillatt bebygd areal. Det er en stor utfordring å bygge ut denne tomten som ligger så nær Hindal gård og parkanlegg, som er i ferd med å fredes. I tillegg bryter rekkehus-typologien med villaene rundt. Derfor bør det stilles ekstra strenge krav til et prosjekt her. Prosjektet viser imidlertid ikke den nødvendige følsomhet i forhold til beliggenheten ved Hindal.

Det er bla. ikke tatt tilstrekkelig hensyn til eksisterende terreng. Høydebegrensningen i reguleringsbestemmelsene omgås ved at man fyller på eksisterende terreng flere meter. Prosjektet virker heller ikke overbevisende løst. Vedlagte soldiagram 21.mars kl. 15 viser at bebyggelsens høyde også er uheldig i forhold til egne private uteområder. Det virker som arkitekten er kommet relativt kort i forhold til detaljeringsgrad, både når det gjelder hovedvolumenes plassering og tilpassing til terreng, utforming av fasader og i planløsning.

Det er derfor en rekke forhold som må bearbeides før 2. gangs behandling:

### **Bebyggelsen:**

- Eksisterende terreng skal beholdes og bygningene må senkes og tilpasses dette
- Høydebegrensning skal knyttes til kotehøyder der man regner seg fra eksisterende terreng. Maks kote- og gesimshøyder skal angis på plankartet.
- Ny bebyggelse skal underordne seg eksisterende situasjon i plassering og volum
- Bebyggelsen bør fremstå så slank og nett som mulig:
  - takutstikk minimeres
  - det enkelte rekkehus bør fremstå som en enhet, gjerne avtrappes i forhold til terreng

### **Parkering**

- Parkering bør søkes i en underjordisk parkeringskjeller under rekke A som ligger godt terrengmessig til i forhold til dette. Dette medfører igjen redusert asfalt og kjøreareal mot Hindal gård, der man får plass til mer grønt og en kraftigere trebeplantning som skjermer.
- Gjesteparkering slik det er vist foran garasjeportene anbefales ikke.

### **Krav til innlevert materiale**

- Prosjektets volum og forhold til Hindal gård må dokumenteres bedre, ved bla. at man får en modell (digital eller analog) av det nye prosjektet sett sammen med eksisterende fremtidig fredete anlegg og i forhold til landskapet/silhuett osv.
- Det er må innsendes mer dokumentasjon av planlagte boligprosjekt som viser mer detaljert hvordan bebyggelsen skal utformes.
- Plankartet må bearbeides både mht. juridiske-, tekniske- og grafiske forhold (f.eks. skal byggegrensen nå ligge i bygningenes vegglinj, maks kotehøyde gesims/møne skal angis, eksisterende og planlagt terreng skal vises på en entydig og klar måte mv.)

Med disse forbehold og krav om bearbeidelse til 2. gangs behandling anbefaler direktøren at planforslaget legges ut til offentlig høring.


## 8. FORSLAG TIL VEDTAK

Privat forslag til bebyggelsesplan for Hindalstunet med plankart datert Arkitektkontoret Vest 23.10.04 og utbyggingsbestemmelser datert Arkitektkontoret Vest 23.10.04, sist revidert KBU 08.11.04, legges ut til offentlig ettersyn.

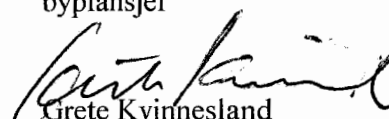
Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-1 nr. 2, konfr. 28-2.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 23.10.04
2. Illustrasjonsplan, datert 23.10.04
3. Fasader og terrengsnitt, datert 23.10.04
4. Forslag til endringer av høyder, datert KBU 09.011.04
5. Forslag til utbyggingsbestemmelser, datert Arkitektkontoret Vest 23.10.04, sist revidert KBU 08.11.04.
6. Fotos av tomten og av Hindal Gård

  
for Halvor S. Karlsen  
direktør

  
Anne Skare  
byplansjef

  
Grete Kvinnesland  
saksbehandler

Vedlegg i saksmappen

1. Varslingsbrev om fredning, datert riksantikvaren 21.12.99
2. Vedlegg 4 til saksfremlegg reguleringsplan 1506 1. g.b om Hindalanlegget
3. Kort historikk om Hindal

# **FORSLAG TIL UTBYGGINGSBESTEMMELSER TIL PLAN 1506 B HINDALSTUNET VED HINDAL GÅRD**

Datert Arkitektkontorer Vest 23.10.04

Revidert KBU 08.11.04

## **§ 1 Formål**

Formålet med planen er å tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse/rekkehus som tar hensyn til den nære beliggenheten til bevaringsområdet og parkanlegget Hindal gård.

## **§2 Fellesbestemmelser**

Eksisterende terreng skal beholdes mest mulig uberørt. Eksisterende steingjerde i eiendomsgrensen mot nord skal tas vare på, evt. sikres om nødvendig..

Vegetasjonsbeltet med høye trær og dekkende vegetasjon skal forsterkes mot Hindal gård.

Oppfylling høyere enn 50 cm over eksisterende terreng mot naboeiendom, ved atkomst, parkerings- og uteoppholdsareal og annet godt synlig terreng tillates ikke.

Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig møte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skrånninger eller lignende.

Eventuelle forstøtningsmurer skal bygges i naturstein. Forstøtningsmurer og evt. le-vegger og søppeloppstilling må tilpasses øvrig bebyggelse og planlegges og byggemeldes sammen med denne.

## **§3 Plankrav**

### §5.1 Krav om opparbeidelsesplan

Det skal utarbeides en opparbeidelsesplan for den ubebygde del av tomten. Planen skal være i målestokk 1: 200 og vise terrenginngrep (eksisterende og nye koter), beplantning, forstøtningsmurer, kjøreareal, evt. gjesteparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, trapper, ramper, belysning, skilting og redegjøre for materialbruk. Pga. den nære beliggenheten til Hindal gård bør planen utarbeides av landskapskyndig i tiltaksklasse 3.

Felles utearealene skal utformes iht. til krav om universell utforming, slik at de er tilgjengelige og brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede.

### §5.2 Krav til søknad om rammetillatelse

Søknad om rammetillatelse skal fremmes samlet for hele planområdet (rekke A, B og C).

Rammesøknaden skal inneholder fasadetegninger som viser bebyggelsen sammen med nabobebyggelsen og med eksisterende og nytt terreng

Søknaden skal redegjøre for farge og materialbruk.

## **§ 4 Boligområder**

### §4.1 Utforming/tilpasning

Nybygg skal harmonere med eksisterende bebyggelse i området når det gjelder form, størrelse, høyder, materialer og farge. Det skal ta spesielt hensyn til den nære beliggenheten til bevarings- og parkområdet Hindal gård.

Bebyggelses skal utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger eksisterende terrengets form.

#### §4.2 Utnyttelse og høyder

Området skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse; rekkehus.

Maksimal BYA er 25%

Bebyggelsen kan være inntil 2 etasjer.

Største tillatte byggehøyder er gesimshøyde 6,5 m og mønehøyde 8m.

Bebyggelsen vegglov er byggegrense.

#### §4.3 Tak, fasader, materialbruk

Møneretningen skal være parallell med husets lengderetning.

Husene skal ha saltak med helningsvinkel mellom 15 og 20 grader, og med knappe, slanke takutstikk.

Andre grader kan vurderes avhengig av arkitektonisk uttrykk og takteking.

Taket tekkes med takstein av skifer eller tegl, alternativt papp/lektetekking eller båndtekking.

Kvister og takoppbygg tillates ikke.

Takrenner og nedløp skal være i sink / aluminium.

Fasadene skal være i tre eller mur, eller en kombinasjon av disse.

Garasjeporter skal ha liggende dobbeltfalset kledning.

Balkongrekkverk skal utføres i stål/glass eller liggende trespiler med forskriftsmessig beskyttelse.

Rekkverk langs terrasser i første etasje skal være i mur

#### Gjerder/innhegning av egen tomt

Avskjerming av uteområde tillates maks 3 m ut fra husvegg med maks høyde 1,8 m. Veggene skal ha lik utforming med liggende spiler (forskriftsmessig tilpasset). Hvis tomtene skal innhegnes skal dette være med hekk eller busker.

#### §4.4 Parkering

Gjeldende parkeringsnorm skal følges.

### **§5 Fellesområder**

#### §5.1 Felles gangareal

Gangveier skal belegges med små kvadratiske betongstein evt. granitt.

#### §4.4 Felles gårds plass

Maks 25% av den totale parkeringsdekningen kan opparbeides innenfor gårdsplassen. Plassene skal merkes og opparbeides med belegg som ikke er asfalt, f. eks grus, armert gress, brostein el.

### **§6 Rekkefølge av tiltak**

Opparbeidelsesplan skal være godkjent av byplan før igangsettingstillatelse kan gis.

Utearealene inkludert lekeplass, fellesarealer og offentlig veg skal være opparbeidet før boligen kan tas i bruk.