

Reguleringsplan for ADKOMSTLØSNING BLIKSRUDÅSEN BOLIGFELT

Med plannavn menes angivelse av sted planen gjelder for, eksempelvis område, stedsnavn (fra SSR), adresse

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 302620210011

PlanID er kommunens egen planidentifikasjon. I tillegg skal den ha en nasjonal arealplanid som består av administrativenhetsnummeret (kommunennummer)

Saksnummer 21/03866

I malen er det eksempler på type bestemmelser som, avhengig av plansituasjon vil kunne inngå under de ulike overskriftene. Eksempelene er ikke uttømmende angitt, og rekkefølgen på de enkelte bestemmelsene under hver av overskriftene kan endres avhengig av hva som er viktig å rangere tidlig i den enkelte plan. Til hver hovedoverskrift anbefales å bruke undernummerering ned til tre nivåer, deretter bokstavnummerering.

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av nytt vegkryss ved FV170, for å med dette tilrettelegge for adkomst til allerede regulerte Blikrudåsen boligfelt.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling e.l., må arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8

2.2 Krav til detaljplan VVA og overvann

Bearbeidelse av sideterreng til veganlegg, inkludert mur og vegrekkverk skal fremgå av detaljplanen. Tilfredsstillende slukkevannkapasitet og trykkforhold skal dokumenteres i detaljplan. Takvann og overflatevann skal fordrøyes internt på byggetomten og behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.

I områder for grøntstruktur skal eksisterende bekker gå i åpne løp, og overvann skal ledes i åpne grøfter/kanaler tilrettelagt som kontrollert flomveg ved større nedbørsmengder.

Klimafaktor og gjentaksintervall for overvann:

Ved overvannsberegninger skal det benyttes følgende verdier for nedbørsdata:

Nedbørsdata

Gjentaksintervall 50 år

Valgt klimafaktor 50 %

2.3 Garasje / parkering

Det stilles følgende krav til parkeringsdekning innenfor planområdet:

Boligtype	Omfang/enhet	Minimum antall p-plasser pr enhet	Merknad
Frittliggende boligbebyggelse	Ene- og tomannsbolig, enebolig med sekundærleilighet	2 pr. boligenhet + 1 pr. sekundærleilighet.	Det skal settes av plass til garasje.

Garasjer kan oppføres som frittstående garasjer eller parkeringskjeller/parkeringsanlegg under bakken. Frittstående garasjer/carport inntil 50 m² tillates plassert inntil 1 m fra tomtegrensen. Garasjer/carport med innkjøring vinkelrett fra adkomstvei skal ikke plasseres nærmere en 5 m fra tomtegrense mot vei.

Parkeringsplasser skal i utgangspunktet opparbeides på egen grunn, men må ikke løses fullt ut i det enkelte prosjekt dersom det kan dekkes opp av plasser utenfor prosjektet. Det manglende antall parkeringsplasser skal opparbeides av permanent karakter, ikke mer enn 200 m fra det aktuelle tiltak, og skal være sikret med tinglyst avtale.

Parkeringsareal på terreng skal regnes med i %-BYA med 18 m² pr plass. Parkering i kjeller eller under terreng regnes ikke med i %-BYA.

2.4 Grønn overflatefaktor GOF

Minimumsverdi for GOF skal være på 0,5 for byggeområder for boligbebyggelse. Det skal vises utregning for GOF i byggesøknad for delområder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse BFS. I delområder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, BKS, skal det i detaljregulering vises utregning av GOF.

2.5 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy i rundskriv T-1442 skal følges. Uteoppholdsareal på eneboligtomter skal ha støyverdier lavere enn L_{DEN} 55dB, og der støyverdiene viser seg å være høyere må det på plass avbøtende tiltak. Eventuelle støyskjermingstiltak skal iverksettes samtidig med utbyggingen, og være ferdigstilt før ny bebyggelse tas i bruk.

2.6 Støv

Beskrivelse av avbøtende tiltak i anleggsperioden skal legges ved søknad om rammetillatelse.

3 Bestemmelser til arealformål

Gi nødvendige bestemmelser for de enkelte arealformålene i planen

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS26 - 27

Tillatt boligtype og grad av utnytting
Innenfor delområdene tillates det oppført frittliggende småhusbebyggelse. Tillatt grad av utnytting er BYA = 30 %.

3.1.2 Adkomst

Tomtene skal ha adkomst fra den veien som er angitt med pil på plankartet. Sideveis forskyvning av adkomst kan tillates.

3.1.3 Byggehøyde og takform

Maks gesimshøyde er 7,0 m og maks mønehøyde (= øvre gesims ved pulttak) 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Takterrasser tillates innenfor angitte høyder, med topp rekkverk som målepunkt for mønehøyde.

Maks gesimshøyde for garasje er 3 m og maks mønehøyde 6 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen tillates oppført med alle typer takform, inkludert flatt tak.

3.1.2 Renovasjon

Bebyggelsen tilknyttes renovasjonsløsning for området.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.1.3 Krav til veganleggene

Kjøreveger og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til godkjent detaljplan, jfr §2.2. Alle veianlegg skal utstyres med tilfredsstillende belysning for de aktuelle trafikantgruppene.

3.1.4 Offentlige veganlegg

SKV1

Det er utarbeidet byggeplaner (teknisk plan) for tiltak og kryss langs SKV 21, med tilhørende fortau og gang- og sykkelveger. Teknisk plan er godkjent av Viken fylkeskommune, og vedlagt planforslaget. Eventuelle mindre justeringer innenfor vegformålet kan gjennomføres ved godkjenning av Viken fylkeskommune.

Vegen skal være kommunal veg.

Fortau skal opparbeides fortløpende og parallelt med utbygging av tilgrensende boligfelt.

SKV21 og tilkobling SKV1

Det er utarbeidet byggeplaner (teknisk plan) for tiltak og kryss langs SKV 21, med tilhørende fortau og gang- og sykkelveger. Teknisk plan er godkjent av Viken fylkeskommune, og vedlagt planforslaget. Eventuelle mindre justeringer innenfor vegformålet kan gjennomføres ved godkjenning av Viken fylkeskommune.

SKV18 – SKV19

Byggeplanene skal godkjennes av kommunen.

Vegene skal overdras vederlagsfritt til kommunen etter ferdigstilling, og være i kommunalt eie.

Fortau SF1-2 og Gang- og sykkelveg SGS1-2

Vegene skal være åpne for allmenn ferdsel til fots og til sykkel. Veganleggene skal overdras vederlagsfritt til kommunen etter ferdigstilling, og være i kommunalt eie.

3.1.5 Private veier

Felles atkomstveger SKV17, SKV20 og SKV22

Byggeplanene skal godkjennes av kommunen.

Vegene skal være i privat eie og være åpne for allmenn ferdsel. Hjemmel for disse felles private atkomstvegene skal knyttes opp til de eiendommer som med avkjørselspiler på plankartet er vist tilknyttet den enkelte veg. Eiendommene gis hjemmel i fellesskap (realsameie). Eierskapet skal tinglyses på eiendommene.

3.1.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg og grøntareal

Områder avsatt til annen veggrunn uten egen benevnelse på plankartet, skal opparbeides som del av tilliggende veganlegg. I annen veggrunn inngår grøfter, støttemurer, gjerder/ rekkverk, grøntareal/bepantning og tilpassing til sidearealene.

3.1.7 Kollektivholdeplass SKH1-2

Byggeplan for holdeplassene skal godkjennes av Fylkeskommunen.

3.2 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.2.1 Blå/grønnstruktur

Innenfor formålet kan ledningstrase for VA og el-anlegg plasseres og grøfter for overvann og kontrollert flomvei etableres.

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

Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone x, x)

- *Hensynssone frisikt*
Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers kjørebaneplan.

5.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone x, x)

H410_1-2

Innenfor formålet kan ledningstrase for VA plasseres og grøfter m/evt nødvendige ledninger for overvann og kontrollert flomvei etableres.

5.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone x, x)

- *Som angir hensyn og/eller følger opp vedtatte sektorplaner*
- *Om tilrettelegging for eller begrensning av ferdsel*
- *Om bruk og vern*

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Gi nødvendige bestemmelser til planens bestemmelsesområder slik at områdene får et rettslig innhold

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #x, #x)

- *Bestemmelser og eller retningslinjer særskilt knyttet til et avgrenset område innenfor et, eller på tvers av flere arealformål (§12-7 nr 1-14)*

7. Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

7.1 Før opprettelse av eiendommer (felt x, x, x)

7.2 Før rammetillatelse (felt x, x, x)

1) Før det kan gis rammetillatelse for utbygging i området, skal det foreligge en beregning av trafikkstøy fra tilliggende vegnett. (BFS26-27)

7.3 Før igangsettingstillatelse (felt x, x, x)

1) Detaljplan for veg, vann, overvann, avløp, renovasjon og øvrig teknisk infrastruktur, inkludert nødvendige tilknytninger til overordnet nett, skal aksepteres av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak. (BFS26-27)

2) VA-anlegg skal være godkjent driftsklart før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak tilknyttet boligtomter. (BFS26-27)

7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt x, x, x)

1) Før det gis brukstillatelse til boliger, skal anlegget være godkjent driftsklart, og det skal foreligge midlertidig brukstillatelse for tilhørende tekniske anlegg. (BFS26-27)

7.5 Rekkefølge i tid (felt x, x x)

Typisk gjelder dette hvilke utbyggingsområder (felt) som skal bygges ut i hvilken rekkefølge

7.6 <Annet rekkefølgetema> (felt x, x, x)

- *Eksempelvis bruk av matrise for å angi hvilke rekkefølgebestemmelser som gjelder for hvilke felt for å gi god oversikt over rekkefølgebestemmelser i omfattende planer*

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.

- *Teknisk plan for avkjørsel, vedlegg 7 i planforslaget.*