

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR RIGNESHAGAN, DEL AV GNR. 32/27, 32/33 OG 32/37, LØKEN

PlanID 302620210004

Plankartet er datert: 11.04.2024

Bestemmelsene er datert: 28.06.2024

Vedtatt av kommunestyret:

1. PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for utbygging av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende parkering og uteoppholdsarealer, lekeplasser, adkomst og grønnstruktur.

2. AREALFORMÅL OG HENSYNSONER

1.1. Reguleringsformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

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

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BF1-3 (1111)

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK1-2 (1112)

Lekeplass, f_LEK1-3 (1610)

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

Kjørevei, o_KV1 (2011)

Kjørevei, f_KV2-7 (2011)

Fortau, o_FO1-5 (2012)

Annen veigrunn – teknisk anlegg (2018)

Annen veigrunn – grøntareal (2019)

Grønnstruktur (Pbl §12-5, nr. 5)

Blå/grønnstruktur, f_BG (3002)

Naturområde, f_GN (3020)

Turdrag, f_TD1-3 (3030)

Hensynssoner (Pbl §12-6)

Frisikt (H140)

Ras- og skredfare (H310)

Flomfare (H320)

Bevaring naturmiljø (H560)

Bevaring kulturmiljø (H570)

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Situasjonsplan – utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge med en situasjonsplan i målestokk 1:500. Detaljeringsgraden skal være som beskrevet nedenfor:

- Bebyggelsens plassering
- Etasjeantall, gesimshøyde, mønehøyde, takform skal påføres all bebyggelse
- Uteoppholdsarealer og gangareal
- Adkomst og interne kjøreveier
- Parkeringsplasser
- Opplegg for renovasjon og post

I tillegg skal det vedlegges:

Fasade- og snittegninger med høyde på eksisterende og ferdig planert terreng.

Estetisk redegjørelse som skal inneholde beskrivelse av arkitektur (form/funksjon/materialbruk/farger) og redegjørelse for tilpasning til tomt og omgivelser.

3.2 Estetikk

Ved behandling av byggesøknad skal det påses at bebyggelsen får en helhetlig form og materialbruk.

3.3 Universell utforming

Uteoppholdsarealer skal så langt det er mulig, ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle i tråd med gjeldende byggteknisk forskrift.

3.4 Utførelse av tiltak

Bygg og veier skal i så stor grad som mulig tilpasses dagens terreng for å unngå oppfyllinger og at de påvirker stabiliteten negativt. Det skal generelt planlegges at veier og bygg etableres kompensert, enten ved netto avgraving eller ved masseutskiftning med lette masser.

VA-ledninger og annen infrastruktur under bakken skal etableres så grunt som mulig, eventuelt i kombinasjon med frostisolasjon, for å unngå dype utgravinger ned i den bløte leira. Fallforhold for overvann- og avløpsledninger skal vies ekstra oppmerksomhet for å unngå dype grøftetraseer. Geoteknisk stabilitet må ivaretas i detaljprosjekteringen.

3.5 Tilrettelegging for brannvesenet

Det må tas hensyn til brannvesenets innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesen i anleggsperioden. For eksisterende omkringliggende bebyggelse må tilfredsstillende innsatsmuligheter/tilrettelegging for brannvesenet ivaretas i hele anleggsperioden og også i ettertid.

Parkering, innsnevring, støyskjerming, beplantning, utsmykning, skilt, sykkelstativer, bommer mv. må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy/ brannbil og hindre effektiv innsats for brannvesenet.

3.6 Matjord

Matjordlag som fjernes i forbindelse med realisering av planområdet skal brukes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon iht. matjordplan utarbeidet av Asplan Viak, datert 09.02.2023, samt til opparbeidelse av grøntområder innenfor planområdet.

Jordbruksarealene skal nyttes til jordbruksdrift inntil arealet tas i bruk til annet formål.

3.7 Energianlegg

Nettstasjonen skal stå minst 5m fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget.

Nettstasjoner skal plasseres minimum 3m fra veikant og utenfor veiens frisisiktsoner.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1m fra eiendomsgrense.

Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrensener og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

3.8 Renovasjon

Renovasjonsløsninger skal være i tråd med gjeldende krav til type løsning, sortering og mengder, plassering, sikkerhet, adkomst og manøvrering for renovasjonskjøretøy.

Anlegg for renovasjon skal anlegges som felles løsning for bebyggelsen innenfor BK1 og BK2, og skal utføres med avfallsbrønner.

Renovasjonsløsning innenfor BF1-3 skal løses for hver enkelt tomt.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl.12-5, nr.1)

4.1 Frittliggende småhusbebyggelse BF1-3

Det tillates oppført eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger med tilhørende garasjer/carporter, boder, bakkeparkering og uteoppholdsarealer.

Sekundærleilighet skal være mindre enn primærbolig og maks. BRA 80m².

På enkelttomter som er større enn 1000m², og der forholdene ellers ligger til rette for det, kan kommunen tillate oppføring av tomannsboliger.

4.1.1 Byggehøyde

Maks. mønehøyde skal være 9,5m for bolig og 5m for garasje/carport.

Maks. gesimshøyde skal være 7,5m for bolig og 3,5m for annen frittliggende bebyggelse.

For bebyggelse med pulttak/flatt tak skal maks. gesimshøyde være 8m for bolig og 4,5m for uthus/garasje/carport.

4.1.2 Utnyttelsesgrad

Tillat bebygd areal skal ikke overstige %BYA=30%. I beregning av utnyttelse inngår bolig, garasje, åpent overbygd areal, bod og biloppstillingsplass.

4.1.3 Parkering

Det skal settes av plass til 2 parkeringsplasser pr. boenhet hvorav minst 1 i garasje/carport, og 1 parkeringsplass for sekundærleilighet.

4.2 Konsentrert småhusbebyggelse BK1-2

Innenfor områdene BK1 og BK2 kan det oppføres boliger i rekker og kjeder, og firemannsboliger, garasjer/carporter, boder, bakkeparkering og uteoppholdsarealer.

4.2.1 Byggehøyde

Maks. mønehøyde skal være 9,5m for bolig og 5m for uthus/garasje/carport.

Maks. gesimshøyde skal være 7,5m for bolig og 3,5m for annen frittliggende bebyggelse.

For bebyggelse med pulttak/flatt tak skal maks. gesimshøyde være 8m for bolig og 4,5m for uthus/garasje/carport.

4.2.2 Utnyttelsesgrad

Tillat bebygd areal skal ikke overstige %BYA=40% totalt for hvert delområde.

4.2.3 Uteoppholdsareal

Krav til minste uteoppholdsareal pr. boenhet (MUA) er 50m². Private hageparseller og terrasser/balkonger kan medregnes i MUA.

4.2.4 Parkering

For 2-roms leiligheter skal det settes av plass til 1,5 parkeringsplass, hvorav 1 i garasje/carport, og 1 plass for sykkel.

For 3-roms eller flere skal det settes av plass til 2 parkeringsplasser hvorav 1 i garasje/carport, og 2 plasser for sykkel.

4.4 Lekeplasser f_LEK1-3

Lekeplassene skal gi mulighet for varierte aktiviteter for ulike alders- og brukergrupper, og for ulike årstider.

LEK1 skal opparbeides med variert innhold, som for eksempel flerfunksjonelle apparater som gir mulighet for bevegelseslek, mindre lekeutstyr og tilrettelegging for sandlek, samt møblert sone med sittemuligheter.

LEK2 skal tilrettelegges for ballek. Den skal i tillegg også ha aktivitetsapparater, bord og benker.

LEK3 skal bevares med natur- og skogspreget. Vegetasjon skal vedlikeholdes og skjøttes. Det kan tilrettelegges for bl.a. snølek om vinteren, klatring og hyttebygging mv. om sommeren.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl.12-5, nr.2)

5.1 Kjørevei o_KV1, f_KV2-6

Kjørevei o_KV1 er hovedadkomsten til hele planområdet.

o_KV7 opprettholdes som adkomstvei.

f_KV2 – KV6 er felles adkomstvei for tilknyttede tomter.

5.2 Fortau

Fortau o_FO1-5 skal opparbeides sammen med tilliggende del av o_KV1.

5.3 Annen veigrunn, teknisk anlegg

Disse arealene skal benyttes til overvannshåndtering, snøopplag, skilting og belysning.

5.4 Annen veigrunn, grøntareal

Disse arealene skal benyttes til overvannshåndtering, snøopplag, skilting, belysning og vegetasjon.

Det skal tilrettelegges for at eksisterende bekk innenfor f_BG kan ledes til annen veigrunn langs østsiden av o_KV1, og fortsette mot nordøst fram til åpen grøft/bekk som går til Hølandselva.

6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Blå/grønnstruktur f_BG

Innenfor f_BG skal områdets preg bevares, med bekk og vegetasjon. Trær som kan falle inn på tilliggende boligtomter og lekeplass og utgjøre en fare, kan felles.

6.1 Naturområde f_GN

Naturområdet f_GN skal ikke berøres i fbm. utbyggingen av tilliggende boligtomter.

Det tillates reetablert lavvo, bålanretning og klatrestativ, som blir berørt av utbyggingen, samt stier for turgåere, innenfor området som ikke er berørt av hensynssoner.

Landskapet og vegetasjonen skal hensyntas og bevares. Det tillates plukkhogst av eldre trær og ungt kratt for å øke tilgjengelighet og sikkerhet for turgåere.

6.2 Turdrag f_TD1-3

Turdragene kan tilrettelegges med sti for turgåing.

Innenfor f_TD2 skal det i tillegg være vegetasjon som ivaretar hensynet til de dyrka arealene i øst. Det tillates driftsavkjørsel til tilliggende jordbrukseiendommer i øst.

7. HENSYNSSONER

7.1 Frisikt H140

Innenfor frisiktsonene H140 tillates ikke sikthindrende elementer over 0,5m målt fra tilstøtende veiens terrengnivå.

7.2 Ras og skredfare H310

Innenfor område med hensynssone H310 skal geoteknisk stabilitet ivaretas ved detaljprosjektering og utbygging. Det vises her også til pkt. 3.4 i bestemmelsene, som gjelder generelt for hele planområdet.

7.3 Flomfare H320_1 og H320_2

Innenfor hensynssonene skal det foreligge faglig dokumentasjon på at tilstrekkelig sikkerhet mot flom ivaretas i byggesaken, jf. TEK 17.

Flomsikkert nivå er 123,5 moh.

7.4 Bevaring naturmiljø H560

Innenfor hensynssonen H560 skal naturtypen rik gråorsumpskog med tilhørende bekkedrag bevares.

7.5 Bevaring kulturmiljø H570

Innenfor hensynssonen H570 er det registrert tjærebrenning- og kullfremstillingssanlegg bestående av to tjæremiler og to kullgroper, som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Tiltak som medfører inngrep i grunnen innenfor sonen er søknadspliktig til kulturminnemyndigheten.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Før rammetillatelse

Før utbygging skal det utføres supplerende grunnundersøkelser for å kartlegge utbredelsen av de bløte leirmassene innenfor planområdet.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge rammeplan for overvannshåndtering og for vann og avløp iht. kommunens VA-norm. Rammeplanen skal godkjennes av kommunen før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet. Ved eventuell etappevis utbygging skal rammeplanen for hele planområdet danne grunnlag for detaljprosjektering av den enkelte etappe. Planens forslag til løsning for overvannsbehandling skal detaljprosjekteres.

8.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse til det enkelte tiltak gis skal det foreligge tilfredsstillende og fagkyndig geoteknisk prosjektering.

Før igangsettingstillatelse kan gis for bygging av tekniske anlegg inkludert kjøreveier og interne veier innenfor BK1 og BK2, skal det foreligge tekniske planer som skal være godkjent av kommunen.

Teknisk plan for forlengelse av gang- og sykkelvei langs Hagaveien, og oppstramming av kryssområdet Hagaveien, Hareveien og Gruslinna skal foreligge og godkjent av kommunen.

Før igangsettingstillatelse gis for grunnarbeider innenfor planområdet, skal flytting av matjord i henhold til godkjent matjordplan være gjennomført.

Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

Renovasjonsteknisk plan med beskrivelse av renovasjonsløsning skal godkjennes av kommunen og ROAF.

8.3 Før brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse for bolig med tilhørende garasje/carport, bakkeparkering og bod, skal kjørevei, vann, avløp og overvannshåndtering til boligen være etablert og driftsklart.

Gang- og sykkelvei langs Hagaveien, og oppstramming av kryssområdet Hagaveien, Hareveien og Gruslinna skal være etablert og driftsklar.

Lekeplass LEK1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for 10 boenheter innenfor BF1, og LEK2 før det gis brukstillatelse for 10 boenheter innenfor BK2.

Renovasjonsanlegg innenfor BK1 og BK2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger de er ment å betjene. Befaring med ROAF og utbygger med sluttprotokoll skal foreligge før det søkes om midlertidig brukstillatelse.

Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Innenfor BK1 og BK2 skal alle de interne uteoppholdsarealer, grøntarealer, kjøre- og gangarealer være ferdig opparbeidet når siste brukstillatelse for boliger gis, eller så snart årstiden tillater det.

Ved etappevis utbygging skal tilleggende uteoppholdsarealer til bygget, grøntarealer ved tilhørende parkering, garasjer/carporter og boder, samt tilknyttede kjøre- og gangarealer være opparbeidet.