REGULERINGSBESTEMMELSER

PLANID: 0123-2013-0002

DETALJREGULERING ETTER PBL. § 12-3 FOR GNR. 27 BNR. 20 m. fl. HØGDA – SPYDEBERG KOMMUNE

Planens dato: 27.04.2016

Kommunestyrets vedtak: 13.06.2018

§ 1 PLANENS BEGRENSNING

Planens begrensning er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 0123-2013-0002 og datert 27.04.2016.

§ 2 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL:

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

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, felt B1-B2	Sosi-kode 1112
Felles uteoppholdsareal/Lekeplass	Sosi-kode 1610

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

Kjøreveg, felles atkomstvei, felt p_KV1-p_KV2	Sosi-kode 2011
Annen veggrunn – grøntareal	Sosi-kode 2019

c) Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (Pbl. § 12-5 nr. 5)

Landbruk, felt L1	Sosi-kode 5110

§ 3 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE HENSYNSSONER:

a) Hensynssoner (Pbl. § 12-6)

Særlig krav til infrastruktur, felt H400	Sosi 400
Hensyn grønnstruktur, felt H540	Sosi 540
Frisiktsoner, felt H140	Sosi 140

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

a) Kulturminner: Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leier, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

b) Støy: Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Unntak gis for fasaden som vender mot fv. 128, hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for veitrafikkstøy. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen:
   - Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
   - Soverom skal ha vindusfasade mot stille side.
   - Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.

c) Estetikk: Det skal tilstrebes at alle tiltak utformes med hensyn på estetikk, arkitektur og byggeskikk. Bygningsuttrykk må tilpasses og harmonere med eksisterende bebyggelse og det skal spesielt legges vekt på visuelle uttrykk mot omkringliggende boligbebyggelse og hovedveier.

d) Overvann: Overvann skal håndteres lokalt ved f. eks fordrøyning og infiltrasjon. Påslipp på overvannsledningene av overflatevann tillates ikke. Dette kravet gjelder også i anleggsperioden.

e) Grunnforhold: Ved søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. § 20 skal det prosjekteres for geoteknikk i tiltaksklasse 3 for lokalstabilitet da det er påvist kvikkleire i området.

   Lokalstabiliteten ved utgravinger og oppfyllinger for bygninger og anlegg (kjeller, graving for fundamentering, terrengendringer, veier, VA-anlegg etc.) skal ivaretas ved at det prosjekteres og kontrolleres for geoteknikk i tiltaksklasse 3.

§ 5 OMRÅDE FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. § 12-5 nr. 1)

1. Område for boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, felt B1og B2.

a) Felt B1 og B2 reguleres til område for boligbebyggelse. Med boligbebyggelse menes konsentrert småhusbebyggelse i 1 etasje. Det tillates inntil 12 boenheter på feltene til sammen.
b) Grad av utnytting: % - BYA = 35 %.
c) Gesimshøyde for bolighus: 3,5 m. Mønehøyde for bolighus: 7,0 m.
d) Minimum uteoppholdsareal, MUA = 50 m² for hver boenhet, lekeplassen inngår i MUA. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser medregnes ikke.

e) Det skal anlegges 1 biloppstillingsplass per boenhet ved egen bolig. Biloppstillingsplassen skal anlegges som garasje eller carport, og skal tilrettelegges med mulighet for uttak til lading av ladbar motorvogn. Det skal i tillegg anlegges 0,5 biloppstillingsplass pr. boenhet på en felles parkeringsplass. Det regnes 18 m² per parkeringsplass.
f) Ved søknad om tillatelse til oppføring av bolig, skal det leveres en samlet utomhusplan som viser bebyggelse, fellesarealer, snuplasser, parkering, sykkelparkering, tilkomstveier og plass for avfallshåndtering for feltene B1 og B2.
g) Samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) skal ikke være over 50 m² for Garasje/carport. Garasjen/carporten skal være enetasjes uten ark/takopplett.
h) Gesimshøyde for garasje/carport: 3,0 m. Mønehøyde for garasje/carport: 5,0 m. Gesimshøyde for garasje/carport med pulttak/flatt tak: 3,5 m.
i) Det skal etableres 1 sykkelparkeringsplass pr boenhet, som skal være tilgjengelig og trafikksikker. Sykkelparkeringen bør være under tak og utformes på en slik måte at sykkelen kan låses fast.

2. Område for lekeplass, felt FU1.
a) Felt FU1 reguleres til område for lekeplass/uteoppholdsareal.
b) Lekeplassen skal være ferdigstilt innen første bolig tas i bruk, og skal opparbeides med minimum sandkasse på 2 m x 2 m, to benker og to lekeapparater. Lekeplassen skal være planert og ha godkjent bunndekke. Lekeplassen skal være avgrenset mot trafikkarealer med gjerde og port. Lekeplassen skal anlegges og prosjekteres i tråd med Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

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

1. Område for kjøreveg, felt p_KV1.
a) Felt p_KV1 reguleres til kjøreveg.
b) Kjørevegen er privat og er felles for gnr. 28 bnr. 1 og gnr. 29 bnr. 3 samt for bebyggelsen langs veien Høgda.
c) Regulert bredde inkluderer kjøreveg og vegskulder.

2. Område for kjøreveg, felt p_KV2.
a) Felt p_KV2 reguleres til kjøreveg.
b) Kjørevegen er privat og er felles for bebyggelsen langs veien Høgda.
c) Regulert bredde inkluderer kjøreveg og vegskulder.
d) Det tillates ett avkjøringspunkt fra p_KV2 til felt B1.

3. Område for annen veggrunn – grøntareal
a) Annen veggrunn skal benyttes til grøfteareal og til snøopplag.
b) Annen veggrunn skal fremstå som et grønt areal.

§ 7 OMRÅDE FOR LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (Pbl. § 12-5 nr. 5)

1. Område for landbruk, felt L1.
a) Felt L1 reguleres til landbruk.

§ 8 HENSYNSSONER (Pbl. § 12-6)

1. Særlig krav til infrastruktur, felt H400.
   Innenfor området tillates ikke oppført bygninger eller deler av bygninger som kan være til hinder for vedlikehold av VA-anlegget i grunnen.

2. Hensyn grønnstruktur, felt H540.
   Innenfor området skravert for hensyn grønnstruktur skal det tas hensyn til alléen opp mot Løken gård. Rotsystem og krone for trærne i alléen skal få gode levekår, slik at alléen bevares.

3. Frisiktsoner, felt H140
   Frisiktsoner skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende elementer (vegetasjon, gjerder, murer o.l.) høyere enn 50 cm over tilstøtende vegers kjørebanenivå.

§ 9 SIKRINGSSONER - frisikt

Ved etablering av atkomst til felt B1 er det krav om frisiktsone på 4 x 20 m. i hver retning. Det tillates ikke sikthindrende elementer som terreng, vegetasjon, gjenstander osv. høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers kjørebanenivå innenfor frisiktsonene.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSE

a) Før det sendes inn søknad om tillatelse skal det foreligge godkjenning fra Spydeberg kommune ved teknisk drift for vann- og avløpsløsninger.
b) Før det sendes inn søknad om tillatelse skal det foreligge tinglyst rett til å benytte Høgda som atkomstvei for boliger på felt B1 og B2.
c) Før bebyggelse og anlegg tas i bruk, skal tilhørende utomhusanlegg inkludert lekeplass, tekniske anlegg, vann og avløp, elektrisitet, nødvendige sikringstiltak og interne veianlegg og parkering på planområdet være etablert.
d) Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak jf. Reguleringsbestemmelsenes § 4. b) er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

Revisjonsdato: 28.06.2018