



Planbestemmelser til reguleringsplan 0202 R0701 - Granåsen II.

Plankart datert: **05.07.2012**, sist revidert **30.06.2017**.

Bestemmelser datert: **05.07.2012**, sist revidert: **30.06.2017**.

Planen og bestemmelsene er vedtatt av Fet kommunestyre i møte den: **19.06.2017**

§ 1 – GENERELT

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder som på plankartet er vist innenfor planens begrensning. Detaljregulering: Gnr/bnr 34/49 og deler av 40/1 og 34/1 m. fl.

§ 1.1 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til:

I BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse –
 - BF 1 til BF 11 Frittliggende Småhusbebyggelse - (1111).
 - BK 1 til BK 12 Konsentrert Småhusbebyggelse – (1112).
 - BB 1 Blokkbebyggelse (Lavblokker) – (1113).
 - F 1 til F 5 Lekeplass.

II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011).
 - Veibenevnelser iht. felles kommunal veinorm datert 2007.
 - Sa1-1 og Sa1-2 – offentlige atkomstveier til planområdet
 - A1-1 til A1-8 – offentlige boligatkomstveier
- Gang og sykkelveier (2015)
 - G/S-1-5
- Fortau (2012)
- Parkeringsplass (2082) (Ved strøkslekeplass).
- Annen veggrunn, grøntareal (grøft) (2019)

III GRØNNSTRUKTUR

- Offentlig Friområde (3040)
 - o_F-1 Strøkslekeplass
- Grønnstruktur (3001)
 - f_FO-1 og f_FO-2 (i skrenten)
 - f_FO-3 (bekkedrag)
- Turdrag (3030)
 - f_T-1 til f_T-6. Gjennom planområdet
- Hensynssone
 - Restareal mot jordet

§ 1.2 Planens hensikt.

Planen legger til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg og grøntarealer. Veier og turdrag med stier sikrer allmennheten adgang til planområdet og marka i øst.

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Bebyggelse utomhusarealer m.m.

2.1.1 Boligbebyggelse innenfor de enkelte felt skal plasseres innenfor angitt byggegrense i feltene. Frittliggende garasjer kan plasseres nærmere vei og nabogrense. Både til adkomstvei og samlevei må avstanden minimum være:

- 1 m fra veiens formålsgrense ved plassering parallelt med vei
- 6 m fra veiens formålsgrense ved plassering vinkelrett på vei
- 1 m til nabogrense

Nødvendig forstøtningsmur kan tillates utenfor byggegrensen.
Frittliggende garasjer plassert på BF-felt kan ikke ha mønehøyde (MH) over 5 m og gesimshøyde (GH) over 3 m over ferdig planert terreng.

2.1.2 Maksimalt tillatt u-grad oppgitt i % BYA, skal være i samsvar med angivelse på plankartet.

2.1.3 Innen BF-områdene skal bebyggelsen på den enkelte tomt skal gis et enhetlig uttrykk mhp. form og materialvalg. Dette skal inkludere garasjer og uthus. Det skal legges spesiell vekt på at bebyggelsen tilpasses terrengforholdene. Bebyggelsen skal ha naturfarger / jordfarger. Hvite hus tillates ikke.

2.1.4 Hvert BK- og BB-felt skal planlegges samlet.
Feltene skal gis et enhetlig uttrykk mhp. form, høyde og materialvalg.

2.1.5 Prinsippene for tilgjengelighet og universell utforming skal følges ved planlegging og opparbeiding av bygninger og uteområder så langt dette er mulig.

2.1.6 Hekker mot felles grønt-/turdrag eller mellom boliger skal ikke være høyere enn 2 m. Gjerder skal ikke være høyere enn 1,2 m

2.1.7 Overflatevann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs.
Områdets fordrøyningskapasitet skal opprettholdes eller forbedres.

2.1.8 Det tillates å tilknytte drenering av grunnmurer til kommunale overvannsledninger. Takvann tillates ikke tilkoblet kommunale overvannsledninger.

§ 2.2 Grad av utnytting.

For BK og BB-felt skal % BYA regnes for feltet samlet.
I BK-feltene og BB-feltet, forutsettes det at areal til internvei og felles lekeplass avsettes innenfor feltarealet. Se § 3.2.8 og 3.3.4.
For BF-felt beregnes % BYA pr. enkelttomt.

§ 2.3 Gesims- og mønehøyde mm.

Gesims- og mønehøyde skal måles fra planert terreng og ikke overskride angitte høyder i disse bestemmelsene.
I tillegg til angitte gesimshøyder tillates det takarker i inntil 1/3-del av husets lengde (eks. garasje) ved valg av saltaksløsning. Eventuelle tak-arker skal vises på tegninger som følger rammesøknad.

§ 2.4 Parkering/Adkomst.

- 2.4.1 For frittliggende småhus (BF-felt) skal det avsettes minimum 2 p-plasser pr. boenhet på egen tomt. For sekundærbolig skal det i tillegg avsettes 1 ekstra biloppstillingsplass på egen tomt. Ved rammesøknad på BF områder skal det på situasjonsplanen vises mulig plassering av garasje selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- 2.4.2 For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes 2 p-plasser pr. boenhet på egen tomt eller 1,5 p-plasser på felles parkering.
- 2.4.3 Innen BB 1 skal det avsettes 1,5 p-plass pr. boenhet. Parkeringen skal i hovedsak løses i p-kjeller under terreng, men nødvendige p-plasser til gjesteparkering skal avsettes på terreng. Minimum 5 % av felles parkeringsplasser skal være tilpasset bevegelsehemmede.
- 2.4.4 Adkomst til felt BK 1 og 2 skal være fra offentlig adkomstvei A1-3
Adkomst til felt BK 3,4,5 og 7 skal være fra offentlig adkomstvei A1-2
Adkomst til felt BK 6 skal være fra offentlig adkomstvei A1-1
Adkomst til felt BK 8 og 9 skal være fra offentlig adkomstvei A1-6
Adkomst til felt BK 10 skal være fra offentlig adkomstvei A1-4
Adkomst til felt BK 11 og 12 skal være fra offentlig adkomstvei A1-5

§ 2.5 Utearealer, vegetasjon, terrengbehandling mm.

- 2.5.1 Kommuneplanens krav til MUA kan fravikes ved realisering av prosjekt i tråd med illustrasjonsprosjekt i planforslaget.
- 2.5.2 Illustrasjonsplanen utarbeides som en del av planbeskrivelsen og danner grunnlag for hvordan eksisterende vegetasjon skal bevares. Det søkes bevart større sammenhengende områder som ikke er utsatt for vindfall eller som i anleggsperioden og ifm sprenging mister tilgang til overvann fra overflaten.

Stier og flomveier reetableres med stedegen vegetasjon. Langs med stier og flomveier tas det imidlertid hensyn til private tiltak som vil kunne medføre en ny profilering av overgangen til tomtene. Fortrinnsvis skal matjord/vegetasjonsmasser fra anlegget benyttes.

Eksisterende verdifull vegetasjon og skogbunn på felt med formål Friareal og Lekearealer (også lekearealer internt i BK- og BB-felt) skal vernes under anleggs- og byggeperioder. Områdene som er aktuelle defineres nærmere i illustrasjonsplanen.

Det kreves nyplanting som skjermvegetasjon, blant annet mellom felt og rundt parkeringsplasser og lekeplasser, og at skadet skogbunn «repareres» med stedegnete masser. Likeledes skal nye skråninger jordkles og tilsås / beplantes. Skjæringer skal i nødvendig grad sikres mot steinsprang og revegeteres i den grad det er mulig. Beplantning skal tilpasses det naturlige på stedet. På høye skjæringer langs vei skal det sikres med gjerde.

§ 2.6 Dokumentasjonskrav.

- 2.6.1 Ved søknad om tiltak skal utomhusplan være utarbeidet for det/de omsøkte felt og naturlig tilliggende grønt/lekeområder og evt. garasjeanlegg. Relevante bestemmelser til illustrasjonsplan (se pkt. 2.5.2), skal integreres i denne. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Utomhusplanen skal vise:

- bebyggelsens plassering og utforming
- tomte-, parsellgrenser
- eksisterende og nytt terreng
- håndtering av overflatevann – avrenningsforhold
- parkering
- vegetasjon: bevaring og ny beplantning
- uteoppholdsareal og lekeplasser
- tiltak som ivaretar universell utforming
- felles eller privat renovasjon
- forstøtningsmurer

§ 2.7 Støy.

- 2.7.1 *Støynivå* på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal ikke overstige grenseverdiene for støy i Miljøverndepartementets retningslinje T 1442/2012.

§2.8 Grunnforhold

- 2.8.1 Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet må det foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende geoteknisk stabilitet.

§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse. Felt BF 1 til 11.

- 3.1.1 I områdene skal det oppføres frittliggende småhus med tilhørende garasje/uthus. Det tillates oppføring av hus med saltak, pulttak eller flate tak.
- 3.1.2 Høyder
- | | |
|----------------------|-----------|
| Max mønehøyde (MH) | = 9 meter |
| Max gesimshøyde (GH) | = 6 meter |
- Møneretningen skal være parallell med terrenget.
- 3.1.3 Tillatt grad av utnyttning er vist på plankartet.
- 3.1.4 Sokkelhøyde skal tilpasses eksisterende terreng
- 3.1.5 For hus med flatt tak tillates rekkverk på 1m i tillegg til GH. Dette skal plasseres på innsiden av parapeten, hvis det ikke er en forlengelse av ytterveggen. Tillatt takoppbygg kan være på inntil 1/3 av underliggende etasjes areal.
- 3.1.6 Der forholdene muliggjør etablering av sekundærbolig, skal denne ikke være større enn 55 m² BRA.
- 3.1.7 Garasje tillates integrert i boligvolumet, og over/underbygget når beliggende innenfor byggegrensen.

§ 3.2 Boligbebyggelse – Konsentrert Småhusbebyggelse. Felt BK 1 til 12.

- 3.2.1 I områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av tomanns boliger, og/eller rekkehus/kjedehus (max 6 boenheter).
- 3.2.2 Tillatte høyder
Max mønehøyde (MH) = 9,5 meter
Max gesimshøyde (GH) = 6,5 meter
(MH=GH=9,5 m. ved flattaks- og pulttaksløsning).
- Ved treetasjers løsning på flatt terreng, skal øverste etasje være max 50 % av underliggende areal.
- 3.2.3 Tillatt grad av utnyttning pr. felt er vist på plankartet.
- 3.2.4 Sokkelhøyde skal tilpasses eksisterende terreng.
- 3.2.5 Avhengig av adkomstnivå tillates at garasje over- eller underbygges med en etasje. Garasjen skal aldri overbygges til loft-/taknivå.
- 3.2.6 Ved flate tak tillates i tillegg til gesimshøyden rekkverk iht. forskrift. Rekkverk skal plasseres på innsiden av parapeten med mindre det er en forlengelse av vegg.
- 3.2.7 I BK-feltene skal det opparbeides felles lekearealer for de minste barna på minimum 150 m². Se § 2.6.1 og 2.7.1 Lekearealer iht. Kommuneplanen.
- 3.2.8 Det avsettes areal til felles avfallshåndtering innenfor BK-feltene.
- 3.2.9 I felt BK 9 skal bekk fortsatt passere og holdes åpen.

§ 3.3 Boligbebyggelse – Lavblokk. Felt BB1.

- 3.3.1 I området kan det oppføres 3 blokker i inntil 3 etasjer og garasjekjeller under terreng.
- 3.3.2 Tillatt grad av utnyttning er BYA=32%.
- 3.3.3 Bebyggelsen skal ha maks. gesimshøyde = 9 m og maks mønehøyde = 11.7 m. Heisoppbygg tillates.
- 3.3.4 Det skal opparbeides felles lekeareal på minimum 150 m² innen byggeområdet. Lekeplassen skal tilrettelegges for småbarnslek og opparbeides med sandkasse, lekeapparater ol.
- 3.3.5 Det avsettes areal til felles avfallshåndtering innenfor BB1.

§ 3.4 Lekeplasser. Felt FL 1 - 5.

- 3.4.1 FL1 til 5 skal opparbeides som nærlekeplass for de litt større barna, og tilpasses de spesielle forholdene på hvert areal (Bakke/bekk, Bekk/vannspeil osv.) Plassering av nærlekeplasser som vist på plankart. Utbygger skal opprette en beboerforening/vel som skal ha ansvaret for vedlikehold av lekeplasser og felles grøntområder.

§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Offentlig Kjøreveg.

Rundkjøring på Fylkesvei 170 skal fungere som hovedatkomst til planområdet Granåsen II.

Samleveier skal opparbeides fra Fv. 170 og inn i planområdet Granåsen II med forbindelse til tilstøtende reguleringsplan i Løkenåsen og veinettet i Granåsen I. Kommunale kjøreveger skal bygges iht. «Felles kommunal veinorm, 2007». Grøft langs A1-7's østside skal holdes åpen som bidrag til overvannshåndteringen.

§4.2 Offentlig GS-vei.

Gang/ sykkelvei GS1-5.

§4.3 Offentlig Parkeringsplass.

Det tilrettelegges for parkeringsplass o_P1 v/ strøkslekeplass o_F-1. Opparbeides iht. Felles kommunal veinorm.

§4.4 Kollektivholdeplass.

Kanthaldeplasser for kollektivtrafikk kan etableres som vist på plankart.

§ 5 - GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Offentlig Friområde (3040)

o_F-1 Strøkslekeplass
Friområde til strøkslekeplass ved jordet.

§ 5.2 Fellesområder

f_FO-1 til f_FO-2 Friområde/grønnstruktur i skrent (3001)

Høydedraget gjennom planområdet. Det tillates ikke hugging i områdene annet enn nødvendig skjøtsel i tråd med utarbeidet illustrasjonsplan, rydding av stier, og framføring av teknisk infrastruktur etc. Bebyggelse i områdene tillates ikke. Hageavfall skal ikke deponeres i områdene.

f_FO-3 Friområde/bekkedrag (3001)

Offentlig grønnstrukturformål. Vegetasjon langs det åpne bekkedraget søkes beholdt eller tilrettelagt slik at intensjonen med å la bekkedraget inngå i LOD-tiltak i planområdet oppfylles. Unntak gjelder områder hvor bekken må profileres på nytt som følge av at tilliggende vei ligger i skjæring/fylling.

f_T-1 til f_T-6 Turdrag (3030)

Det tillates ikke hugging i områdene annet enn i tråd med utarbeidet illustrasjonsplan, nødvendig skjøtsel, rydding av stier og framføring av teknisk infrastruktur etc. Bebyggelse i områdene tillates ikke. Gruset sti skal anlegges i 1 m bredde i T-1 og T-2. Denne skal legges skånsomt inn i terrenget fortrinnsvis der dagens stier allerede går. Det tillates anlagt VA anlegg i turdragene. Hageavfall skal ikke deponeres i områdene.

Hensynsone

Belte langs jorden som beplantes med stedegen vegetasjon. Vedlikeholdes av beboere i felt BK3. Bebyggelse i området tillates ikke. Hageavfall skal ikke deponeres i området.

§ 6 - REKKEFØLGEKRAV

§6.1 Vegetasjonsplan

Til søknad om godkjenning av anleggstiltak skal det foreligge en vegetasjonsplan som viser bevaring av eksisterende vegetasjonen og revegetering av ny stedegen vegetasjon.

§6.2 Rundkjøring Fv. 170.

Gjennomføringsavtale for rundkjøringskrysset på Fv. 170 (se § 4.1) og tilstøtende veier som skal godkjennes av Statens vegvesen skal være inngått før det gis igangsettingstillatelse i planområdet.

Rundkjøringen må være ferdigstilt før brukstillatelse/ferdigattest i boligfeltene i Granåsen II kan gis. Fra disse kravene unntas boligene i feltene BK-6, BF-1 og 2.

§6.3 Tekniske anlegg.

Før brukstillatelse for boligene i det enkelte felt skal gis skal de kommunaltekniske anlegg være opparbeidet etter følgende rekkefølgebestemmelser for de enkelte felt:

- **BF 1, deler av BF 2 og BK 6:** SA1-1 mellom Klokkerudvegen og A1.1, kloakkpumpestasjon, A1-1
- **BK 1-3 og BB-1:** SA1-2 frem til A1-2, A1-2 frem til A1-3, A1-3 og fordrøyningsmagasin, strøkslekeplass, kloakkpumpestasjon
- **BK 4,5, 7, deler av BF 2 og BF 3-4:** Som punktene før og rest A1-2
- **BF 5-9, deler av BF 10 og BK 10:** Som punktene før og i tillegg A1-4
- **BK 11-12:** Som punktene før og i tillegg A1-5
- **BK 8-9:** SA1-2 frem til A1-6, A1-6
- **BF 11, deler av BF 10:** rest SA1-2, A1-7

§6.4 Vann og avløp.

Detaljplan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse i feltene kan gis. Hensyn til høydebassenget medtas her.

§6.5 Fellesarealer.

Før det utstedes brukstillatelse/ferdigattest for siste hus i hvert BK felt skal fellesarealer som vei, parkerings- og lekearealer for hvert tiltak, være opparbeidet. (Tilsvarende gjelder også for lekearealer regulert med eget formål). Disse skal være opparbeidet i tilknytning til byggesak for tilstøtende felt.

§6.6 Matjord.

Matjord fra areal avsatt til ballplass, skal behandles skånsomt og nyttiggjøres på jordbruksareal.