

Modum kommune

Reguleringsplan: Søndre Øren terrasse

Plan-id:

Dato sist revidert: 14.4.2021

Planbestemmelser for gnr. 31, bnr. 5 Søndre Øren Terrasse – Modum kommune – (Pbl § 12-7)

1) PLANENS HENSIKT

- a) Hensikten med planen er å tilrettelegge for 9 boligtomter for frittliggende småhusbebyggelse. Det skal tilrettelegges for boliger i et trafiksikkert og landlig bomiljø, med tilgang på friarealer, lekeområder i naturlige omgivelser.
- b) Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, datert 14.4.2021
- c) Planområdet skal benyttes til følgende formål:
 - i) Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 ledd nr 1)
 - (1) Frittliggende småhusbebyggelse (BF)
 - (2) Energianlegg €
 - ii) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, ledd nr 2)
 - (1) Kjørevei (V)
 - (2) Fortau (F)
 - (3) Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
 - (4) Kollektivholdeplass (K)
 - iii) Grønnstruktur (Pbl §12-5 ledd nr 3)
 - (1) Grønnstruktur (G)
 - (2) Friområde (GF)

2) FELLESBESTEMMELSER

- a) Transformatorbokser, kabelskap, vann- og avløpsanlegg o.l. kan oppføres i planområdet etter nærmere godkjenning i kommunen. Alle kabler og ledninger som føres inn i området skal legges som jordkabel. Kabler og ledninger bør fortrinnsvis følge vegtraseer hvor dette er praktisk mulig.
- b) Alle overvannsledninger og åpne bekkeløp skal dimensjoneres så de tåler flomvann, og må utformes slik at det ikke vil kunne skape erodering av terrenget omkring og fare for flomskader på eiendommer og bygninger.
- c) Ved innsending av rammesøknad skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 som viser eksisterende og ny bebyggelse, avkjøringer, tilkomster, parkering, eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon, eventuelle murer og trapper.
- d) Ved innsending av rammesøknad skal det legges ved detaljerte etasjeplaner, snitt, terrengsnitt, fasader, perspektiv som illustrerer bygningenes form og volum, høyder, materialbruk, arrondering med skjæringer og fyllinger, eksisterende terreng og sammenheng med omgivelsene.
- e) Større trær som ikke er i konflikt med bygninger og anlegg skal ikke felles.
- f) I frisktsoner skal det ikke være sikthinder som er høyere enn 0,5 m over kjørebane.

3) AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNE

- a) Det kan være uregistrerte fornminner i området. Dersom det i forbindelse med gravearbeid dukker opp funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservatoren varsles for en nærmere gransking på stedet, jfr. Kulturminnelova § 8, 2. ledd

4) REKKEFØLGESKRAV

- a) Før oppmålingsforretning gjennomføres for de nye eiendommene skal det være opprettet et felleseie for parsell 1-9 for adkomstveien med forpliktelse til vedlikehold.

Planbestemmelser for gnr. 31, bnr. 5. Søndre Øren – Modum kommune.

- b) Nye vannforsyningsystemer / anlegg skal være registrert før byggestart, jf. Drikkevanns- forskriften §17.
- c) Det skal foreligge godkjent infrastrukturplan, herunder el-nett, vann- og avløpsplan for reguleringsområdet før igangsettingstillatelse for tiltaket kan gis på enkelttomter.
- d) Før igangsettingstillatelse kan gis for boliger i planområdet skal veiadkomstveien inkl. snuhammer være opparbeidet.
- e) Friområde (GF) skal være ferdig klargjort og tilrettelagt for møteplass / aktivitet / lek før det er gitt brukstillatelse på minst 50 % av boligene på feltet.
- f) Felt f_V2 skal kun opparbeides som kjørevei ved behov for en videreføring av veien utover planområdet.

5) BYGNINGER OG ANLEGG

a) **Frittliggende småhus (BF1-BF3)**

- i) Innenfor området tillates det å oppføre boligbebyggelse i form av frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende uthus, bod, garasje / carport eller lignende.
- ii) Maksimal tomtutnyttelse er BYA = 25%.
- iii) Boligene skal ha saltak. Maksimalt tillat mønehøyde er 9 meter for bolig og 5 meter for uthus, bod, garasje / carport eller lignende og måles fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- iv) Mønehøyden skal ikke overskride følgende kotehøyde:
 - (1) Tomt 1: Kote C+ 103
 - (2) Tomt 2: Kote C+ 103
 - (3) Tomt 3: Kote C+ 112
 - (4) Tomt 4: Kote C+ 113
 - (5) Tomt 5: Kote C+ 119
 - (6) Tomt 6: Kote C+ 122
 - (7) Tomt 7: Kote C+ 124
 - (8) Tomt 8: Kote C+ 128
 - (9) Tomt 9: Kote C+ 130
- v) Parkeringsdekningen skal være i henhold til kommunens parkeringsnorm.
- vi) Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensene. Tiltak nevnt i Pbl § 29-4 b, i tillegg til støttemurer og parkering, kan plasseres nærmere nabogrensen enn regulerte byggegrenser.
- vii) Bebyggelsens plassering på tomten, og utformingen av bygningene skal tilpasses terreng og omgivelser (landskapsbilde), slik at negative terrenginngrep, herunder unødvendig store og dominerende skjæringer og fyllinger unngås. Tomtene skal i størst mulig grad bevares som naturtomt.
- viii) Det tillater ikke bygningsmaterialer med høy refleksjon.
- ix) Uteoppholdsarealer på boligtomtene skal tilfredsstille krav iht. §2-7 i Kommuneplanens arealdel 2011- 2020 eller nyere gjeldene arealplan. Deler av utearealet dekkes inn ved at hver tomt gis bruksrett til friarealet (GF), men på hver tomt skal det minimum avsettes følgende areal til utearealer ikke brattere enn 1:3:
 - (1) Eneboliger: 150 m2
 - (2) Sekundærenhet: + 50 m2
 - (3) Tomannsboliger: 100 m2 pr. enhet

b) **Energianlegg (E)**

- i) Felt E bebygges med trafoanlegg.
- ii) Det tilrettelegges for overtakelse og drift av netteier, etter etablering og ferdigstilling.

6) SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

a) **Kjørevei**

- i) Veier skal bygges i samsvar med tekniske planer godkjent av Modum kommune.

Planbestemmelser for gnr. 31, bnr. 5. Søndre Øren – Modum kommune.

- ii) Adkomstveien skal etableres som felleseiendom, ved at parsellene 1-9 gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- iii) Alle veier skal være tilgjengelig for allmenheten
- iv) Avkjøring fra FV832 Heggenveien skal opparbeides etter plan godkjent av Viken Fylkeskommune.
- v) Alle veier og veikryss skal være oversiktlige og det skal sikres trafikk sikre løsninger. I vegkryss skal det være fri sikt i alle retninger, og det er ikke tillatt med hindringer over 0.5 m i siktsone.
- vi) Adkomst til tomter er vist med adkomstpiler, men plassering er retningsgivende, og ikke juridisk bindene

b) Anna veggrunn – grøntareal

- i) Alle grøfter og sidearealer til veiene skal tilsås, og opparbeides som grønne arealer.

7) GRØNTSTRUKTUR**a) Friområde (GF)**

- i) Arealet skal benyttes som friområder, og samtidig være velfungerende som overordnet grønnstruktur. Område kan benyttes som felles uteoppholdsareal for beboerne, og være velfungerende som et område for møteplass, aktivitet og lek.
- ii) Området skal dreneres slik at det blir brukbart for opphold og aktiviteter.
- iii) I områdene tillates det nødvendig opparbeidelse og skjøtsel i tilknytning til aktivitet. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger, og/eller større konstruksjoner, men det tillates opparbeidelse av åpne bekkeløp, små naturbasseng, små gangbroer over bekken, benker og bord, naturlekeplass, mindre områder for familieaktiviteter som ballspill, badminton, volleyball eller lignende og nødvendig terrengutforming.
- iv) Det kan anlegges ikke-kjørbare veger-, stier- og / eller løyper som er ikke er beregnet for kjøretøy (motorvogn etc.) innenfor området, og det bør vektlegges universell utforming av omgivelser og aktiviteter slik at områdene er inkluderende for flest mulig mennesker, og i ulike aldersgrupper.
- v) Eventuelle lednings- og kabelarbeider som opparbeides i friområder skal skje hensynsfullt og med minst mulig terrenginngrep. Alle terrenginngrep skal istandsettes umiddelbart.
- vi) Større trær skal i størst mulig grad bevares.
- vii) Området skal ikke opparbeide på noen måte at det ikke kan tilbakeføres til landbruksformål dersom det oppstår fremtidig behov

b) Grønnstruktur (G)

- i) Området skal bevares som naturtomt, men vegetasjon skal holdes nede for å skape åpenhet og friskt for kjørende rundt svingen.
- ii) Større trær skal tilstrebes bevart, i den grad de ikke er til hinder for synlighet rundt svingen.

8) HENSYNSSONER**a) Frisiktsone veg**

- i) Innenfor denne sonen ved vegkryss skal det være fri sikt i alle retninger, og det er ikke tillatt med hindringer over 0.5 m i siktsone.

b) Faresone luftstrekk

- i) Det er ikke tillatt med faste konstruksjoner eller faste installasjoner innenfor sonen. Området tillates for øvrig opparbeidet iht. §7a) i disse bestemmelsene.