

Reguleringsplan for Eikerveien 25

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 2018003

Dato: 16.01.2020

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å vise løsninger og legge til rette for utvikling av området til boligformål i tråd med gjeldende kommuneplan, og vise løsninger for blant annet boligtomter, adkomst, uteoppholdsarealer og renovasjon.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Overvann (§ 12-7 nr. 1)

- Overvannshåndtering skal gjennomføres ved lokal infiltrasjon på tomter. Kun flomvann føres via vegggrøfter og lavbrekk til bekk.

2.2 Vann- og Avløpsanlegg (§ 12-7 nr. 1)

- Alle boligene skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg.

2.3 Ledningsnett (§ 11-10 nr. 2)

- Ledninger og kabler for elektrisitet, vann, avløp, telekommunikasjon o.l. skal legges i bakken, og så langt det er mulig følge vegtraséer.
- Fordeling av strøm innen planområdet skal skje via jordkabel, og i henhold til teknisk plan som skal godkjennes av lokal nettleverandør.

2.4 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- Ny bebyggelse skal ligge innenfor angitt byggegrense. Hvis ikke angitt på plankart gjelder 4 meter byggegrense mot tilgrensende formål.

2.5 Støy (§ 12-7 nr. 3)

- For boligbebyggelsen skal det for nye boliger være innendørs ekvivalent støynivå på maks. 30 dBA. Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under 55 dBA. Det vises til støyretningslinjene i T-1442/2016. Disse kravene skal dokumenteres ivaretatt i søknad om rammetillatelse/byggetillatelse.
- For hver boenhet skal minimum 50% av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side.
- Bygningskropper skal benyttes som støyskjerming.

2.6 Radon (§ 12-7 nr. 3)

- Alle nye bygg ment for varig opphold skal ved behov ved behov sikres mot radon iht. TEK17.

2.7 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

- *Universell utforming og tilgjengelighet (PBL § 11-9 nr.5)*

Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle, jf. rundskriv T-5/99 fra MD. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. TEK17.

- Minimum uteoppholdsareal (MUA) per boenhet skal være 200 m² MUA. Terrasse, balkong og veranda over 5 m² skal regnes som uteoppholdsareal.
- Krav til uteoppholdsareal
 - Arealkravet for samtlige boligtyper skal dekkes på den tomte bygningen ligger på eller på en parsell med eierskap tilknyttet denne
 - Uteoppholdsarealene skal ha gode sol- og lysforhold.
 - Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter.
 - Arealet skal ikke være en del av parkeringsareal eller annet trafikkareal
 - Arealet skal ikke utsettes for forurensning som overskrider terskelverdier gitt ved forskrifter og veiledninger for forurensning.
 - Det skal være tilrettelagt atkomst for orienterings- og bevegelseshemmede, og atkomsten skal for øvrig være trygg.
- Krav til lekeplasser (§ 11-9 nr.5)

Det skal være tilgjengelige arealer for lek og opphold for barn i ulike aldre, og arealene skal gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

2.8 Verneverdier kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

- Dersom det i forbindelse med tiltak blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeid straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene, eller deres sikringssone på fem meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Varsel skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Buskerud fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltakene kan gjennomføres, og eventuelle vilkår for dette. Det er også viktig at de som utfører arbeidet også blir gjort kjent med dette.

2.9 Krav til utomhusplan (§ 11-9 nr. 5)

Det skal utarbeides og sendes inn utomhusplan i forbindelse med søknad om tillatelse for utbygging av området. Følgende punkter skal være med på utomhusplanen:

- murer med høyder og materialvalg
- gjerder med høyder og materialvalg
- renovasjonsløsninger

- overflater, det vil si om det skal være asfalt, betong, grus, plen, naturlig vegetasjon o.l
- lekeplass
- atkomst for orienterings- og bevegelseshemmede/ universell utforming
- fall- og stigningsforhold
- biloppstillingsplasser
- eksisterende og planlagt vegetasjon og terreng.
- forbindelse med gang- og sykkelveg inntil Eikerveien

2.10 Energi og klima

- Oppvarming av boliger skal fortrinnsvis baseres på fornybar energi som bioenergi, solenergi, varmepumpe eller andre klimariktige løsninger.

2.11 Parkering og sykkelparkering

- Det avsettes 2 biloppstillingsplass per boenhet. Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass og dette skal medregnes i bebygd areal (BYA) med minimum 18 m2 per plass.

3. Arealformål og bestemmelser til arealformål

3.1 Arealformål i planen (§ 12-5)

Feltkoder i plankartet er angitt med store bokstaver bak hvert arealformål.

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

- | | |
|---|-----|
| - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111) | BFS |
| - Renovasjon (1550) | BRE |

3.1.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

- | | |
|--|-----|
| - Kjøreveg (2011) | SKV |
| - Annen veggrunn - grøntareal (2019) | SVG |
| - Annen veggrunn – teknisk infrastruktur | SVT |

3.1.4 Hensynssoner (§ 12-6)

- | | |
|--|------|
| - Faresone – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) | H370 |
| - Infrastruktursoner, krav vedrørende infrastruktur. | H410 |
| - Sikringssone - frisikt | H140 |
| - Gul støysone | H220 |
| - Rød støysone | H210 |

3.1.5 Juridiske punkt og linjer

- Byggegrense (1211)
- Regulert senterlinje (1221)
- Faresonegrense (1223)
- Infrastrukturgrense (1225)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)

- Frisiktlinje (1222)

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

3.2.1 Frittliggende småhusbebyggelse felt BFS.

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS (1111)

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- Maksimum prosent bebygd areal (%-BYA) = 35 % BYA.
- Farge og materialbruk skal harmonere med lokal byggeskikk.
- Mønehøyde for boliger kan iht. pbl § 29-1, 1.ledd være inntil 9 meter og gesimshøyde inntil 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- Frittstående garasjer kan ha en mønehøyde på maksimalt 6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Bygninger på samme tomt skal ha samme takform, men forskjellig takvinkel tillates.

3.2.2 Renovasjon felt BRE

- Området BRE er avsatt til renovasjonsanlegg. Renovasjonsanlegg må sikres enkel adkomst for renovasjonsbil.
- Renovasjon/avfallsbehandling skal følge forskrift om renovasjon av husholdningsavfall for kommunene i Drammensregionen.

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

Kjøreveg, felt SKV_2

- SKV2 er felles adkomst, regulert med 4 meters bredde og skal utformes iht. veinormer fra SVV.
- Andre tekniske installasjoner og traseer kan også legges i dette formålet.

Kjøreveg, felt SKV_1

- Felt SKV1 er Sporpindveien.

Annen veggrunn – teknisk infrastruktur, felt SVT_1 og SVT_2

- Felt SVT avsettes til veggrøft.
- Andre tekniske installasjoner og traseer kan også legges i dette formålet.

Annen veggrunn – Grøntareal, felt SVG_1 og SVG_2

- Annen veggrunn er veggrøft.
- Andre tekniske installasjoner og traseer kan legges i dette formålet.

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

4.1 Sikringssoner (§ 11-8 a), H140

I frisiktsoner H140_1 og H140_2 skal det være frisikt 0,5 m over tilstøtende vegbane. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

- Frisikt mot Eikerveien skal være 6x75 m.

4.2 Støysoner (§ 11-8 a), H210 og H220

- I støysonen H210 (rød sone) er det ikke tillatt støyømfintlige tiltak.
- I støysonen H220 (gul sone) kan støyømfintlige tiltak tillates dersom det gjennom avbøtende tiltak tilfredstiller grenseverdier i T-1442, tabell 3.

4.3 Faresoner (§ 11-8 a), H370

- Inkluderer trafo og høyspentkabler, det er ikke tillatt tiltak for varig opphold eller tilrettelegging for lek og organiserte friluftaktiviteter innenfor sonen.

4.4 Infratraktusoner (§ 11-8 a), H140

- Innenfor sonen tillates det ikke oppføring av fast bebyggelse eller installasjoner som kan hindre adgang til kommunal infrastruktur i grunnen.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før tillatelse til tiltak

- skal tekniske planer for veg-, vann – avløpsnett og overvann være godkjent.
- avfallsløsning skal være godkjent av lokalt renovasjonsselskap.
- adkomstveg med frisiktsonen skal være opparbeidet og eksisterende avkjøring til fylkesveien skal være stengt. Avkjørsel stenges ved at den graves over ved påkoblingspunktet mot fylkesveien.
- valg av fundamentering skal gjøres i samarbeid med geolog.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

- Utomhusarealer og lekeplass skal være ferdig opparbeidet. Dersom boligene ferdigstilles i vinterhalvåret, skal tilsåing/bepantning ferdigstilles så tidlig som mulig påfølgende vår.
- Energinett skal være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til energinettet.
- Vegforbindelse skal være ferdig opparbeidet til angjeldende bebyggelse.
- Støytiltak for ny bebyggelse og uteoppholdsarealer skal være ferdigstilt.
- Parkeringsplassene skal være ferdig opparbeidet.
- Det skal være opparbeidet gangforbindelse i planområdetets sørøstre hjørne som har forbindelse med gang-/sykkelvei utenfor planområdet.