



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR BEKKEBERGET HAGE, GNR/BNR 54/31 M. FL.

Plankartet er datert 30.06.2017
Bestemmelsene er datert 29.08.2017

Planen er 1.gangsbehandlet i Formannskapet: dd.mm.åååå
Planen er 2.gangsbehandlet i Formannskapet: dd.mm.åååå

Detaljreguleringen/ bestemmelsene er vedtatt av Kommunestyret: dd.mm.åååå

ordfører

1. GENERELT

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankart.

2. REGULERINGSFORMÅL

I planen er det regulert områder for følgende formål:

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

- BF1 til BF3 Boliger – frittliggende småhusbebyggelse (sosi: 1111)
- BK4 til BK6 Boliger – konsentrert småhusbebyggelse (sosi: 1112)
- f_L1 Felles lekeplass (sosi: 1610)
- f_R1 Felles renovasjonsteknisk anlegg (sosi: 1550)

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

- f_V1 til V4 Felles kjøreveg (sosi: 2011)
- o_V5 til V6 Offentlig kjørevei (sosi: 2011)
- o_GS1 Offentlig gang- og sykkelvei (sosi: 2015)
- f_AVG1 til f_AVG6 Felles annen veigrunn – tekniske anlegg (sosi: 2018)
- o_AVG7 til f_AVG12 Offentlig annen veigrunn – tekniske anlegg (sosi: 2018)
- f_P1 til P2 Felles parkeringsplass (sosi: 2080)

Grønnstruktur (pbl.§ 12-5 nr.3)

- f_G1 Vegetasjonsskjerm (sosi: 3060)
- f_G2 Naturområde (sosi: 3020)

Hensynssoner (pbl.11-8 a, jf 12-6)

- H140_1 til H140_6 Frisiktsoner
- H220_1 Støysone
- H320_1 til H320_2 Faresone flom

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelse, anlegg og utearealer skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes slik at området samlet fremstår med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming, slik at hensynet til god fjernvirkning ivaretas. Det skal legges stor vekt på estetiske kvaliteter ved utforming av bygninger og utomhus.

Garasje og andre mindre byggverk på boligtomt skal underordne seg og stå i forhold til bolighuset.

3.2 Teknisk infrastruktur

Det skal utarbeides en VA-plan for området, utformet etter kommunens VA-norm og standard abonnementsvilkår for vann og avløp. VA-planen skal godkjennes av kommunen før bygging av disse anleggene starter.

Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Løsninger for infiltrasjon/fordrøyning av denne type avløpsvann skal prosjekteres sammen med øvrig vann og avløpsnett.

Vann-, avløps- og overvannsanlegg skal være godkjent som driftsklart i henhold til VA normen, og ha midlertidig brukstillatelse, før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse. Tilfredsstillende dokumentasjon fra rørinspeksjon, trykkprøving, tetthetsprøving og desinfeksjon, skal foreligge ved driftsklarbefaringen. Likeledes data fra innmåling, kumkort og registrering av VA-nettet som er bygget.

Anleggene skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før bebyggelse tas i bruk.

3.3 Avfallshåndtering

Det forutsettes felles hentepunkt for avfall for boligene på felt B4 og B5. For Felt B1 – B3 forutsettes hentepunkt på hver eiendom. Løsningen skal godkjennes av Romerike Avfallsforedling IKS (RoAF) før igangsettingstillatelse gis.

3.4 Støy

Miljøverndepartementets skriv T-1442/2016 gjøres gjeldende for byggeområder innenfor planen.

3.5 Avkjørsler

Avkjørsler skal skje fra den veg tomtene er vist tilknyttet med piler på plankartet.

3.6 Grad av utnytting

For området skal prosent bebygd areal (%-BYA) benyttes ved beregning av grad av utnytting.

Nødvendig parkeringsareal som skal inngå i beregningsgrunnlaget skal være 2 stk biloppstillingsplasser pr boenhet (evt. plassert i garasje).

3.7 Tilgjengelighet

Felles utearealer skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet.

3.8 Overvannshåndtering

Flomberegninger for 200-årsflom danner grunnlag for flomsikringstiltak i planområdet.

Avrenning fra nedbør i planområdet videre til bekkesystemet skal holdes på nivå med situasjonen før utbygging for ikke å gi økt vannføring nedstrøms i vassdraget. Overvann skal håndteres lokalt med fordrøyning før det videreføres til bekk.

Bekken ivaretas i åpent vannløp i dagens bekkeløp. Bekkeløpets hydrauliske kapasitet gjennom planområdet skal ivareta 200-årsflom. Det tillates skånsomme flomsikringstiltak knyttet til bekken.

3.9 Elforsyning

Det er ved utarbeidelse av detaljregulering ikke behov for etablering av ny nettstasjon i planområdet. Ved eventuelt behov for senere nettstasjoner gjelder følgende:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense, og det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og medregnes ikke i tillatt grad av utnytting.

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

4.1 Boliger – frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF3)

Områdene kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse.

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i planen.

Tillatt BYA skal ikke overstige 25 %.

Ved søknad om tillatelse for bygging av nybygg skal situasjonsplanen vise:

- Høydekurver på eksisterende og framtidig terreng med kotehøyder
- Bebyggelsens plassering i terrenget med høyder og møneretning
- Atkomst til bebyggelsen
- Parkeringsplasser og eventuelle snuplasser
- Uteoppholdsarealer
- Takform

Bebyggelsen skal ha skråtak (saltak, valmet tak estc.). Tillatt mønehøyde 8,0 m.

Garasjer kan være frittliggende eller sammenbygd med/plassert i hovedhuset. Frittliggende garasjer kan oppføres med gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5,0 meter. Knevegg, karnapper eller andre oppbygg tillates ikke på garasjer.

4.2 Boliger – konsentrert småhusbebyggelse (BK4 – BK6)

Områdene tillates bebygget med konsentrert småhusbebyggelse.

Bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i planen.

Tillatt BYA skal ikke overstige 50 % for BK4 og 60 % for BK5 og BK 6..

Ved søknad om tillatelse for bygging av nybygg skal situasjonsplanen vise:

- Høydekurver på eksisterende og framtidig terreng med kotehøyder
- Bebyggelsens plassering i terrenget med høyder og møneretning
- Atkomst til bebyggelsen
- Parkeringsplasser og eventuelle snuplasser
- Uteoppholdsarealer
- Takform

Bebyggelsen kan ha valgfri takform, men innenfor hvert felt skal takform være lik og for øvrig harmonere med øvrig bebyggelse innenfor feltene BK4 – BK6.

Tillatt mønehøyde 9,0 m, tillatt gesimshøyde 8,0 m. I tilfeller der ark/kvist blir avgjørende for fastsettelse av byggets gesimshøyde tillates gesimshøyde 9,0 m.

Kjeller tillates ikke.

Garasjer og boder kan være frittliggende eller sammenbygd med/plassert i hovedhuset. Frittliggende garasjer kan oppføres med gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5,0 meter

Uteoppholdsarealer til boliger skal lokaliseres slik at hoveddelen har gode solforhold. Krav til minste privat uteoppholdsareal pr boenhet skal være 40 m².

4.3 Lekeplass (f_L1)

f_L1 skal være felles for alle tomter/boenheter innen planens begrensning.

Lekeplassen skal opparbeides etter gjeldende regelverk med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering og oppsetting av huske, sandkasse og benk.

4.4 Renovasjonsanlegg (f_R1)

f_R1 er avsatt til felles oppsamlingsplass for avfall fra boligene på BK4, BK5, BK6 og BF3.

5. SAMFUNNSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2)

5.1 Fellesbestemmelser for samfunnsanlegg og teknisk infrastruktur

Arealer avsatt til kjøreveg omfatter areal fra skulderkant til skulderkant ny vei.

Arealer avsatt til ”Annen veggrunn – tekniske anlegg” omfatter grøfter, skjæringer, fyllinger m.m.

5.2 Kjøreveier (f_V1 – f_V4)

Nye interne atkomstveier i planområdet skal anlegges med 3 m kjørebanebredde, 0,5 m skulder og 1 m grøft på hver side.

Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal tilsås eller behandles på en annen tilfredsstillende måte.

f_V1 skal være felles for alle beboerne innen feltene BK4, BK5, BK6 og BF3 og stengt for gjennomkjøring til f_V4 (Gamle Fjellvegen). Det tillates etablert gangatkomst mellom f_V1 og f_V4.

5.3 Annen veggrunn – tekniske hovedanlegg (f_AVG1 - f_AVG6)

Mindre bygg for tekniske hovedanlegg kan tillates oppført utenfor eller innfor byggegrenser i de respektive byggeområder.

6. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 3)

6.1 Vegetasjonsskjerm (f_G1)

Mellom f_V4 og f_V3/f_P1 skal det etableres vegetasjonsskjerm i form av hekk eller lignende.

6.2 Naturområde (f_G2)

Grønnstruktur langs bekk skal opprettholdes eller etableres. Skånsomme flomsikringstiltak tillates.

7. HENSYNSSONER (PBL §12-6)

7.1 Sikringssoner frisikt (H140_1 til H140_6)

H140_1 til H140_6 er sikringssoner for frisikt avmerket på plankartet. Innenfor disse sonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

7.2 Støysone (H220_1)

H220_1 angir sone utsatt for støy fra FV427 (gul sone) der oppføring av nye boliger/tilbygg for boligformål ikke tillates uten at det gjøres avbøtende tiltak.

7.3 Faresone flom (H320_1 og H320_2)

H320_1 og H320_2 angir sone der risiko for flom er særlig stor. Innen sonen er det tillatt å gjøre flomsikringstiltak.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Før det utstedes rammetillatelse for nye boenheter på felt BK4 – B6 skal følgende være oppfylt:

- Plan for veg/vann/avløp/overvann skal foreligge og være godkjent av kommunen.

8.2 Før det utstedes igangsettingstillatelse for nye boenheter på felt BK4 – BK6 skal følgende være oppfylt:

- Teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp) skal være opparbeidet eller sikret før det gis IG for bolig.
- Sikringstiltak knyttet til overvann og 200-års flom skal være ferdig opparbeidet.

8.3 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter på felt BK4 – BK6 skal følgende være oppfylt:

- Lekeplassen (f_L1) skal være ferdig opparbeidet. Dersom årstiden ikke tillater det, gjelder ikke dette kravet fullt ut, men ferdigstilling må skje innen førstkommende 1. juni.
- Felles oppsamlingsplass for avfall (f_R1) skal være opparbeidet og klar til bruk.
- Som-bygget-tegninger for VA anlegg skal foreligge før det gis brukstillatelse for VA-anlegg.

- Veger og tekniske hovedanlegg skal være ferdigstilt. Asfaltering kan utestå til årstiden tillater det. Dette kravet gjelder kun for anlegg som betjener BK4, BK5 og B6.
- Mulig gjennomføring til Gamle Fjellvegen skal være avstengt med avvisende kampstein, jf. punkt 5.2.
- Vegetasjonsskjerm på f_G1 skal være opparbeidet.

8.4 Trinnvis utbygging

Kommunen kan godkjenne at punktene 8.2 – 8.3 tillempes slik at rekkefølgekravene ivaretar det/de byggetrinn det søkes igangsettingstillatelse for.

Planforslag