



Vedtatt dato:

Revidert dato:

Detaljreguleringsplan for Haugland i Modum kommune

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Haugland

PlanID: 2016001

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljregulering er å legge til rette for utvikling av en eiendom i Åmot med 8 nye tomter med frittliggende småhusbebyggelse, og tilhørende adkomstveier i tillegg til eksisterende bebyggelse og adkomstvei.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart _____17

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

- a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
 - Boligbebyggelse (frittliggende småhusbebyggelse BSF)
 - Boligbebyggelse (eksisterende område innenfor frisiktsone)
 - Uteoppholdsareal (BUT)
 - Energianlegg (BE)

- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg (SKV)
 - Gang/sykkelveg (SGS)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

- c) Hensynssoner
 - RpFareSone (310, Ras- og skredfare)
 - RpStøySone (220, gul sone)
 - RpSikringSone (140, Frisikt)
 - RpInfrastruktursone (410, krav vedrørende infrastruktur)

- d) Bestemmelsesområder
 - # 1 – bestemmelsehjemmel 10; med krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Rekkefølgekrav (pbl §12-7 pkt 10)

- a) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes.

- b) Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det være gjennomført detaljprosjektering med tanke på stabilitet, bæreevne setninger og fundamenteringsløsning.
- c) Ved rammesøknad skal det dokumenteres at boliger, tilstrekkelig uteoppholdsareal og lekeplasser har tilfredsstillende støyforhold i henhold til støyrapport (vedlegg 3.) Der det viser seg nødvendig med støytiltak for nye boliger med tilhørende uteoppholdsareal, skal støytiltakene være gjennomført før det gis ferdigattest/brukstillatelse for boligene.
- d) Arealene til uteopphold og lek (BUT) skal være ferdigstilt før ny bebyggelse kan tas i bruk.
- e) Før det utstedes ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.
- f) Mast for lavspentnett ved kote 59 langs eksisterende veitrasé for Brantenborgveien må flyttes før igangsetting av opparbeiding av veien.

§ 3.2 Plankrav/ dokumentasjonskrav

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som beskrevet i kommuneplanens § 2-9. Utomhusplanen skal fremstilles på målsatt kart. Det skal fremgå av planen hvordan byggetiltaket tar hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon, hvordan uteområdene er tenkt utformet med hensyn til tekniske installasjoner og fysisk tilrettelegging. Godkjent søknad om sanitæranlegg skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Det skal avklares terrengutforming med terrengprofiler. Fyllingsfot kan ligge inntil eiendomsgrenser.

§ 3.3 Kulturminner

Verdisikring (pbl § 12-7 pkt 6)

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8 2.ledd.

§ 3.4 Kabler og ledninger

Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

§ 3.5 Støy

Nye boliger og tilhørende uteoppholdsareal skal tilfredsstillende kravene til grenseverdier for støy i henhold til Miljøverndepartementas retningslinjer T-1442/2012, med tilhørende veileder M-128/2014.

§ 3.6 Avkjørsler

Plassering av avkjørslene (vist på plankartet med piler) er veiledende, men angivelse fra hvilken veg/gate tomte skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen skal det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l.

4. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

4.1.1 Arealbruk for boligbebyggelse BFS

I disse områdene er det tillatt å oppføre boligbebyggelse med tilhørende carporter /garasjer /uthus.

I områdene BFS 3, 4, 6, 7 og 8 skal det oppføres eneboliger. Prosent bebygd areal skal ikke overstige 25 % BYA, parkeringsareal er inkludert i utnyttelsesgraden.

I områdene BFS 1, 2 og 5 skal det oppføres tomannsboliger. Prosent bebygd areal skal ikke overstige 30% BYA, parkeringsareal er inkludert i utnyttelsesgraden.

I område BFS 4, 7, 8 og 9 kan det tillates boliger med sokkeletasje og adkomst ovenfra.

4.1.2 Arealbruk for uteopphold og lek BUT

I område **BUT** skal det ikke gjøres inngrep i terrenget. Det skal settes opp sitteplasser/benk og det kan settes opp installasjoner som ikke krever terrenginngrep, som grillhytte, lekeapparater, gapahuk og bål plass. **BUT** skal være ryddet for trær, busker og andre hindringer for adkomst. Noe vegetasjon bør stå igjen for å opprettholde et naturlig preg. Gjennomgangen skal opparbeides som sti med grus, gress eller annet dekke som tåler tråkk.

Kvalitetskrav som er angitt i «retningslinjer for omfang og kvalitet av anlegg for barn og unge i Modum, vedtatt av kommunestyret 21.09.2009 skal gjelde.

4.1.3 Byggehøyder

I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m. i huskroppens utstrekning.

Maksimal mønehøyde eller gesimshøyde er 6,5 m. målt fra ferdig planert terreng. I hus med sokkel regnes mønehøyde fra 1. etasje

4.1.4 Utforming av bebyggelse og anlegg

Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme form-språk som hovedhuset.

Boligbebyggelse kan bygges med saltak, pulttak eller flatt tak.

4.1.5 Terrasser/balkonger

Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 m over terreng skal maksimalt stikke 3,5 m ut fra vegglivet.

4.1.6 Parkering

For boliger skal det avsettes min. 2 plasser pr boenhet. Areal pr. parkeringsplass er 3 x 6 m. parkeringsareal inngår i % BYA

4.1.7 Overvann

Innenfor området skal det sikres flomveier for overvann. Øvrig overvann skal fordrøyes på egen tomt før påslipp til offentlig overvannsledning eller til terreng.

4.1.8 Energianlegg, BE

Det kan settes opp trafo i området ved behov. Området mellom energianlegg (BE) og kjørevei må være slik utformet at en bil kan parkere ved service på anlegget, uten å stå i kjørebanelen.

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

4.2.1 Kjøreveg (SKV 1)

SKV1: Kjørevegen skal opparbeides i henhold til Vegvesenets vegnormal «Sa1 samlevegger i boligområder», frem til kryss mot Bjerkesveien som går nordover fra Brantenborgveien.

SKV2 og -3: Omfatter ny adkomst. Veien skal være felles for alle de nye boenhetene. Piler i plankartet er bindende for hvilke boenheter som skal betjenes av veiene, men veiledende for plassering av tilkomst.

4.2.2 Gang/sykkelvei SGS

SGS 1: 3 m. bredt areal langs fylkesveien er regulert til gang- og sykkelveg for å sikre areal til opparbeidelse av sammenhengende gang- og sykkelvei i fremtiden.

4.2.3 Annen veggrunn, SVT

Området skal opparbeides på en pen og vedlikeholdsfri måte som tydelig avgrenser området, som f.eks. asfalt med kantstein rundt. Dersom det blir behov for trafo skal den del av området som grenser til **BE** skal ikke ha terskel mot SKV2 og holdes åpen for servicebil ved vedlikehold av trafo. Avfallsbeholdere oppbevares på den enkelte tomt/boenhet, alternativt på område **SVT** (annen veggrunn).

§ 4.3 Hensynssoner (pbl §12-6)

Krav om regulering (pbl §12-7 pkt.11)

§ 4.3.1 Faresone; Ras- og skredfare

Området kan bebygges i henhold til anbefalinger i geoteknisk rapport. Dersom hensyn til sikkerheten krever motfylling, skal slik fylling ikke skje på annen manns grunn. Dersom det lages avtaler som muliggjør fylling på annen manns grunn, skal signert kontrakt mellom partene foreligge før byggesøknad kan godkjennes.

§ 4.3.2 Støysone

Støysonen på kartet viser til gul støysone Lden 4 m for innendørs støy. Dersom deler av bygningsmasse blir liggende innenfor støysone bør oppholdsrom, og spesielt soverom ha vinduer utenfor støysone.

§ 4.3.3 Frisikt Trafikkregulerende tiltak (§ pbl 12-7 pkt 7)

Det tillates ikke terrengoppfyllinger, gjerder eller hekker over 0,5 m innenfor frisiktsone.

§ 4.3.4 Infrastruktursone – Krav vedrørende infrastruktur

Det tillates ikke tiltak innenfor sikringsone H-410 uten at det foreligger godkjenning fra Modum kommune ved kommunalteknisk avdeling.

§ 4.4 Bestemmelsesområder

§ 4.4.1 bestemmelse hjemmel 10 – krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (# 1)

BSF 8 i **Bestemmelsesområde # 1** skal ikke bebygges før **BSF 9** skal overdras til ny eier. Den grønne korridoren mellom **BSF 8** og **9** skal ikke opparbeides før **BSF 8** skal bebygges. I mellomtiden kan grønn korridor erstattes av annen snarvei som faller seg naturlig innenfor **BFS 8**.