

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL:  
DETALJREGULERINGSPLAN FOR ORMÅSEN B4 OG DELER AV B5**Gnr/bnr: 62/4, 62/179, 62/376, 62/387  
PlanID: 3048-0117-2**1 Generelt**

- 1.1** Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet datert 03.07.2020. Innenfor planområdet skal arealene disponeres til utbygging av boliger, nærmiljøanlegg, offentlig vei og gang- og sykkelvei i overensstemmende med plan- og bygningslovens § 12.
- 1.2** Innenfor området er det regulert for følgende formål:

<b>BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)</b>	
Frittliggende småhusbebyggelse	B4.1 – B4.12
Konsentrert småhusbebyggelse	B4.K1 – B4.K2
Nærmiljøanlegg (offentlig)	o_BNA1
Lekeplass (offentlig)	o_BLK1
<b>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr.2)</b>	
Kjørevei (offentlig, felles)	o_SKV1 – o_SKV2, f_SKV3 – f_SKV4
Fortau (offentlig)	o_SF1
Gang- og sykkelvei (offentlig)	o_SGS1 – o_SGS5
Annen veigrunn – grøntareal (offentlig)	o_SVG1
<b>GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)</b>	
Friområde (offentlig)	o_GF1 – o_GF14
Turveg (offentlig)	O_GT
<b>HENSYNSSONE (PBL § 12-6)</b>	
Andre sikringssoner (VA-ledning)	H190
Flomfare	H320
<b>BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7)</b>	
Vilkår for bruk av arealer, bygnjnger og anlegg (Lysløype)	#1
Vilkår for bruk av arealer, bygnjnger og anlegg (Underetasje)	#2
Vilkår for bruk av arealer, bygnjnger og anlegg (Kulturminne)	#3

**2 Fellesbestemmelser****2.1 Støy**

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 skal gjelde for etablering av støyømfintlig bruksformål med tilhørende uteoppholds- og lekearealer.

## 2.2 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av offentlige bygg og områder.

## 2.3 Kulturminner

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

## 2.4 Overvannshåndtering

Overvann fra tak eller tette flater skal håndteres lokalt ved direkte infiltrasjon til grunnen. Overvann skal hovedsakelig ledes mot vassdraget nord for planområdet i henhold til prinsipp beskrevet i overvannsrapporten og i naturmangfoldnotat. Dette overvannet vil fordrøyes i myra vest for Orrhanemyra og deretter dreneres til Vestfosselva. Mengden overvann mot øst skal ikke overstige dagens mengder.

## 2.5 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler er vist på plankartet med piler. Antall og fra hvilken side av tomten skal ha atkomst, er bindende. Avkjørslene skal oppfylle krav i henhold til Øvre Eiker kommunes veinormal.

## 2.6 Utforming og plassering av bygg og anlegg

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng, omgivelser og nabotomt.

## 3 Rekkefølgebestemmelser

---

### 3.1 Infrastruktur

- a) Før det gis rammetillatelse til tiltak for samferdselsanlegget (offentlige veier) og vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal terrenginngrep etter samferdselsanlegg istandsettes og tilsås/beplantes.
- b) I forbindelse med byggesak for feltene skal det utarbeides detaljplan for VA-anlegg.
- c) Skiløype skal legges om, kulvert for skiløype anlegges, og kjøreveien være farbar før det gis igangsettingstillatelse til bygging av boliger på felt B4. Kulverten skal ha en bredde på minimum 15 meter. Det skal legges til rette for etablering av stedegen vegetasjon på hver side av kulvertaket. Prinsippet om naturlig revegetering skal følges.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse i byggeområdet skal fordrøyningsmagasin i H320 med tilhørende oppgradering av overvannsledning ved Åsli gjennomføres.
- e) For eiendommer som får et støynivå som overskrider støygrensene i T-1442/2021 tabell 2, skal det gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak for å tilfredsstillere kravene til støynivå på uteplass og/eller kravene til innendørs støynivå. Tilbudet skal gis før det gis igangsettingstillatelse i byggeområdet.

### 3.2 Krav til utomhusplan

- a) Samtidig med innsending av søknad om tiltak på felt B4.K1 – B4.K2 skal det foreligge utomhusplan. Utomhusplan skal vise plassering av bygninger, veier og felles anlegg, avfallshåndtering, lekeplasser, parkering, beplantning samt planlagt og eksisterende terreng og eventuelle forstøtningsmurer.

- b) Ved søknad om tillatelse til oppføring av eneboliger/ tomannsboliger skal utomhusplan foreligge. Utomhusplanen skal vise, plassering av bygninger, avfallshåndtering, parkering, snuareal og forstøtningsmurer. Dersom det er bienhet skal det vises hvilke utomhusarealer som tilhører bienheten. Det forutsettes at begge boenheter har brukbart uteoppholdsareal.

### 3.3 Lekeplass o\_BLK1

- a) Det skal for Lekeplass o\_BLK1 innsendes og godkjennes utomhusplan før det kan godkjennes boliger innenfor planområdet. Lekeplass o\_BLK1 skal opparbeides ferdig før det gis brukstillatelse til boenheter innenfor planområdet.

## 4 Bebyggelse og anlegg

### 4.1 Frittliggende småhusbebyggelse (B4.1 – B4.12)

- a) Arealbruk  
Området skal benyttes for utbygging for boligformål med frittliggende eneboliger. På B4.7-B4.8 er det tillatt å oppføre eneboliger/tomannsboliger. Med frittliggende enebolig menes i denne planen hus som inneholder en boenhet. Eneboligen kan ha en utleiedel som ikke overstiger 55 m<sup>2</sup>. Eneboligtomten kan ikke seksjoneres. Med tomannsbolig menes i denne planen alle bygningsvolum med to boenheter.
- b) Grad av utnyttning  
Maksimal prosent bebygd areal %-BYA = 30 %. For parkeringsplasser utenom garasje/carport skal det medregnes 18 m<sup>2</sup> av utnyttning pr. plass. Parkeringsplasser utover minimumskravet skal ikke medregnes i grad av utnyttelse.
- c) Det kan føres opp bod og garasje eller carport. Garasjebygg skal ikke overstige BYA=50 m<sup>2</sup> og mønehøyde på 5,3 meter. Garasje kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense. Frittstående garasje eller carport plassert parallelt med vei skal ha en minste avstand på 2,0 m til formålsgrænse. Frittstående garasje eller carport plassert vinkelrett på vei skal ha en minsteavstand på 5,0 m fra formålsgrænse.
- d) Byggehøyder  
For bygninger uten underetasje: Gesimshøyde skal ikke overstige 6,3 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå. Mønehøyden skal ikke overstige 7,6 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå. Ved pulttak skal øvre gesims ikke oversige 7,6 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå.  
For bygninger med sokkeletasje/underetasje: Gesimshøyde skal ikke overstige 6,4 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå. Mønehøyde skal ikke overstige 8,3 meter i forhold til planert terrengnivå. Ved pulttak kan øvre gesims ha et tillegg på 1,5 meter i forhold til tillatt gesimshøyde.  
På garasje kan mønehøyde være maksimalt 5,3 meter og gesimshøyde 3,0 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- e) Takutforming  
Bebyggelsen kan ha flatt tak, pulttak, saltak og valmtak. Valmtak og saltak skal ha takvinkel mellom 21 grader - 42 grader
- f) Utforming og plassering av bebyggelse og anlegg

Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling etter plan og bygningsloven § 20-5, jf. byggesaksforskriften § 4-1, med unntak av tilbygg til eksisterende bolighus, kan bygges utenfor regulert byggegrense.

- g) **Parkering**  
Antall biloppstillingsplasser skal beregnes i tråd med Øvre Eiker kommunes parkeringsnorm. I henhold til kommuneplanen 2015-2017 § 11-9 nr. 5 legges følgende tabell til grunn:

BRA	Antall plasser
< BRA=45m <sup>2</sup>	1,5
BRA=45m <sup>2</sup> - 75m <sup>2</sup>	2,0
> BRA=75m <sup>2</sup>	3,0
egen bolig	3,0

#### 4.2 Konsentrert småhusbebyggelse (B4.K1 – B4.K2)

- a) **Arealbruk**  
I området er det tillatt å oppføre kjede/- og rekkehus med tilhørende anlegg.
- b) **Grad av utnyttning**  
Maksimal prosent bebygd areal %-BYA = 35%. For parkeringsplasser utenom garasje/carport skal det medregnes 18 m<sup>2</sup> av utnyttning. Parkeringsplasser ut over minimumskravet skal ikke medregnes i grad av utnyttelse.
- c) **Byggehøyder**  
Maks mønehøyde og gesimshøyde er 10 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- d) **Takutforming**  
Bebyggelsen kan ha flatt tak, pulttak eller saltak med takvinkel mellom 21 grader - 42 grader.
- e) **Parkering**  
Det skal avsettes areal for en carport og en biloppstillingsplass per enhet.
- f) **Renovasjon**  
Renovasjonsløsning skal være nedgravd løsning.

#### 4.3 Nærmiljøanlegg (o\_BNA1)

- a) BNA1 eies av Øvre Eiker kommune. O\_BNA1 skal benyttes som offentlig aktivitetsområde. Det kan foretas tilrettelegging for bl.a. ski, aking og sykkel.

#### 4.4 Lekeplass (o\_BLK1)

- a) BLK1 eies av Øvre Eiker kommune. O\_BLK1 skal benyttes til lek og rekreasjon. Det kan anlegges en ballplass på den vestlige delen av området. Eksisterende kolle skal bevares. Utomhusplan, jf. punkt 3.3 a), skal godkjennes av kommunen. De deler av området som fysisk tilrettelegges skal tilrettelegges slik at alle uansett funksjonsnivå kan delta i aktiviteter og lek.

---

## 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 5.1 Offentlig kjørevei (o\_SKV1 – o\_SKV2)

For detaljert utforming vises det til plankart og til normalprofiler. Veier skal opparbeides i henhold til Øvre Eiker kommunes veinormal. Kjørevei o\_SKV1 – o\_SKV2 er offentlig.

### 5.2 Felles kjørevei (f\_SKV3 – f\_SKV4)

For detaljert utforming vises det til plankart og til normalprofiler. Felles kjørevei skal opparbeides med slitelag av materialet oljegrus eller tilsvarende. Kjørevei f\_SKV3 er felles for B4.2 og de tomtene som har adkomst fra veien i B4.1. Kjørevei f\_SKV4 er felles for beboere tilhørende Holtetunet.

### 5.3 Fortau (o\_SF1)

For detaljert utforming vises det til plankart og til normalprofiler. Fortau skal opparbeides i henhold til Øvre Eiker kommunes veinormal. Fortau o\_SF1 er offentlig.

### 5.4 Gang- og sykkelvei (o\_SGS1-SGS5)

For detaljert utforming vises det til plankart og til normalprofiler. Gang- og sykkelvei skal opparbeides i henhold til Øvre Eiker kommunes veinormal. Gang- og sykkelvei o\_SGS1-o\_SGS5 er offentlig.

### 5.5 Annen veigrunn, grøntareal (o\_SVG1)

Sideterrenget er en del av det offentlige vegarealet. Området som omfatter veiens sideterreng og veigrøft skal tilsås og settes i stand samtidig med vegarealet i henhold til Øvre Eiker kommunes veinormal.

---

## 6 Grønnstruktur

### 6.1 Turveg (o\_GT)

Turveg (o\_GT) er offentlig og kan benyttes av alle til opphold og ferdsel. Øvre Eiker kommune eier friområdene.

### 6.2 Friområde (o\_GF1 – o\_GF14)

- a) Friområder (o\_GF1 – o\_GF14) er offentlig og kan benyttes av alle til opphold og ferdsel. Øvre Eiker kommune eier friområdene.
- b) I friområdene tillates lagt vann- og avløpsanlegg, og oppføring av nettstasjon. Etter at anleggene er ferdigstilt skal terrenget istandsettes og tilsåes / tilplantes.
- c) Vegetasjonen skal bevares og nødvendige inngrep skal begrenses. Anleggelse av mindre anlegg slik som stier og lekeplasser tillates.
- d) Innenfor friområdet o\_GF10 kan det fylles opp lokale masser som løsmasser og annet organisk materiale. Topp oppfylling skal ikke overstige kotehøyde 201. Massene skal tilpasses tilgrensende terreng. Oppfyllingen kan avsluttes i felt B4.11. Maksimal helningsvinkel skal være 1:2.
- e) Innenfor friområdet o\_GF8 kan det fylles opp steinmasser. Massene skal tilpasses tilgrensende terreng, tomter og veier. Maksimal helningsvinkel skal være 1:2.
- f) Langs bekken i nordvest skal inngrep i bekken og fjerning av kantvegetasjon i størst mulig grad unngås. Det skal etableres terskler i bekken for å sikre vannstanden i tørre perioder. Ved innløpet og utløpet av fordrøyningsbassenget skal det etableres vannspeil. Tiltakene utføres i samråd med biolog. Tiltakene vil være hensiktsmessige for småsalamanderbestanden.

- g) Innenfor friområdet o\_GF14 skal det ikke gjøres inngrep som kan ha påvirkning på fordrøyning av overvann jf. § 7.2 Flomfare.

---

## 7 Hensynssoner

---

### 7.1 Andre sikringssoner - VA-ledning (H190)

Området avsettes til fremtidig fremføring av VA-anlegg for feltene B8, B9, B10 i kommuneplanens arealdel.

### 7.2 Flomfare (H320)

I H320 tillates det anlagt en terskel og andre tiltak for å kunne fordrøye overvann.

---

## 8 Bestemmelsesområder

---

### 8.1 Vilkår for bruk av arealer (#1)

Innenfor bestemmelsesområdet #1 tillates krysning for lysløype.

### 8.2 Vilkår for bruk av arealer (#2)

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal bebyggelsen oppføres med sokkeletasje/underetasje med en synlig fasade for å tilpasse seg det skrånende terrenget. Flatsprengning av tomten tillates ikke. Bebyggelsen kan oppføres uten underetasje dersom terrengetilpasning ivaretas med alternative løsninger. Løsningen skal dokumenteres i utomhusplan.

### 8.3 Vilkår for bruk av arealer (#3)

Det berørte kulturminnet, id-138426, som er markert med Bestemmelsesområde #3 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.