

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

DETALJREGULERING VOLLAHAGEN

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartet er datert 14.06.2022
Bestemmelsene er datert 14.06.2022

Plan med bestemmelser er vedtatt av Kommunestyret **xx.xx.2022 i sak xx-xx/22**

Bestemmelser i reguleringsplan iht. Plan- og bygningsloven (PBL) § 12-7.

1 GENERELT

1.1 Reguleringsområde

Disse bestemmelsene gjelder for regulert området som vist med reguleringsgrense på tilhørende plankart.

1.2 Reguleringsformål

I planen er det regulert til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

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

- Kjørevei (SKV)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Annen veigrunn – tekniske anlegg (SVT)

3. Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringssone Frisikt (H140)

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

Før utbygging kan igangsettes skal følgende plandokumenter være godkjent av kommunen: Detaljplan for teknisk anlegg, som vannledninger, overvann, avløpsledninger og brannvannuttak. I tillegg settes det særskilt krav til dokumentasjon av tomtens opparbeidelse, bebyggelsens utforming og påvirkning på omgivelsene.

2.1.1 Situasjonsplan

Ved søknad om tillatelse skal det foreligge detaljert situasjonsplan. Situasjonsplan skal følge med som vedlegg til nabovarsel i forbindelse med byggesøknad. Situasjonsplan skal utarbeides i målestokk min. 1:500 og skal inneholde:

- Bebyggelsens plassering i forhold til nabobebyggelse, eiendomsgrenser og regulerte byggegrenser, høyde, takform, takvinkel og møneretning
- Adkomst til eiendommen med inntegnede frisiktsoner
- Oppstillingsplass og manøvreringsareal for renovasjons-, brann- og slokningskjøretøy
- Parkeringsplasser for biler og sykler, garasje/carport og sportsboder

- Utforming av uteområde med høydeangivelser, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av overflater, eventuelle murer, gjerder og skjermvegger
- Overvannshåndtering og stigningsforhold
- Omfang og plassering av felles lekeareal
- Det skal redegjøres for fremtidig vegetasjon og trær, og eventuell vegetasjonsskjerm

2.1.2 *Illustrasjoner*

Det skal utarbeides sol- og skyggediagram, samt tverrprofil som viser eksisterende og fremtidig terreng, samt fremtidig og eksisterende bebyggelse. Illustrasjonene skal følge med som vedlegg både til nabovarsel og byggesøknad.

2.1.3 *Grønn overflatefaktor*

Det settes krav til grønn overflatefaktor (GOF) på min 0,5. Beregning av GOF skal foreligge ved byggesøknad.

2.2 **Relasjon til andre planer**

Eksisterende lekeplasser og ballplass på Vollajordet (plan-ID 22120080008) skal være felles også for ny bebyggelse innenfor planområdet til Vollahagen.

Ny bebyggelse innenfor planområdet for Vollahagen skal bidra til drift og vedlikehold av regulerte veier og fellesarealer innenfor planområdet til Vollajordet. Ansvarlig for gjennomføring av drift og vedlikehold av arealene er «Velforeningen Vollajordet – Fellesområdene».

3 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

3.1 **Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)**

Innenfor område BKS kan det oppføres boligbygg med tilhørende anlegg. Det tillates etablert inntil 30 stk. boenheter innenfor planområdet. Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i kjede eller rekke, leilighetsbygg eller lignende.

Det settes krav om at bebyggelsen skal peles til fjell. Det tillates ikke foretatt større terrenginngrep og lokal stabilitet på tomte skal ivaretas.

3.1.1 *Utnyttelsesgrad*

Tillatt BYA skal ikke overstige %-BYA=50% av regulert tomt.

Areal som er nødvendig for oppføring av carport/garasjer skal medregnes med min. 18,0 m² per boenhet i %-BYA, selv om disse ikke oppføres på samme tidspunkt som øvrig boligbebyggelse. Annen frittliggende bebyggelse, som boder o.l. skal tas med i beregning av %-BYA.

Parkering på terreng, sykkelparkering og renovasjonsanlegg skal ikke tas med i beregning av %-BYA.

3.1.2 *Byggegrenser*

All bebyggelse som skal benyttes til boligformål skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Andre tiltak som murer, trapper o.l., samt frittliggende boder og garasjer/carporter tillates oppført utenfor byggegrensen, i en minsteavstand på 2,0 meter fra eiendomsgrensen. For bygningsmessiges tiltak med BYA/BRA over 50 m² som ligger mindre enn 4,0, meter fra eiendomsgrensen skal det gjennomføres brannteknisk tiltak mot nabobebyggelsen.

3.1.3 *Utforming*

Bebyggelsen skal utformes slik at det harmonerer med eksisterende boligbebyggelse på Vollajordet med tanke på volum, materialbruk og detaljløsninger.

Boligbygg kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak. Mindre frittliggende bygg, trappe-/heishus osv. kan oppføres flatt tak uavhengig av hovedbebyggelsens takform, men skal ha en utforming som harmonerer med øvrig bebyggelse. Bebyggelsen tillates etablert med grønne tak.

3.1.4 Høyder

For boligbebyggelsen med skrå tak er maks øvre gesims-/mønehøyde 11,0 meter og maks høyde for nedre gesims er 8,5 meter. For flate tak er maks gesimshøyde 9,0 meter. Alle høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Heis-/trappehus kan ha en gesims-/mønehøyde på maks 11,0 meter, men tillates ikke oppført i en høyde som overstiger hovedbebyggelsen. Mindre frittliggende bygg, som boder og garasjer/carporter, kan ha en gesims-/mønehøyde på maks 4,5 meter. Alle høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

3.1.5 Terrengebearbeiding

Det tillates ikke fylt opp utover o.k. eksisterende terreng. Det tillates ikke utgravinger dypere enn til u.k. pelehoder og til u.k såle for garasjer/carporter. Mindre og normal terrengarronding tillates.

3.2 Parkering

Det skal avsettes areal for parkering på egen eiendom. Det skal avsettes tilstrekkelig plass til at én parkeringsplass per boenhet kan etableres i garasje/carport. Det skal tilrettelegges for lading av el-bil i alle garasjer/carporter.

3.2.1 Det skal avsettes parkeringsplasser i hht. følgende krav:

Min. 1,25 p-plass per 1 -2 roms leilighet

Min. 1,5 p-plasser per 3-roms leilighet

Min. 1,8 p-plasser per 4-roms eller større leiligheter

3.2.2 Det settes krav til 2,0 sykkelparkeringsplass per boenhet. Sykkelparkering skal opparbeides med stativ.

3.2.3 All parkering på terreng tillates etablert på semi-permeable overflater. Kjørbar veg/manøvreringsarealer og gangadkomst til bolig skal opparbeides med fast dekke.

3.3 Uteoppholdsarealer

Det settes krav til MUA på min. 25 m² per boenhet. Arealet kan omfatte være private og felles uteoppholdsareal, men det settes krav til at deler av arealet skal avsettes til felles lekeareal.

3.3.1 Det sette avsettes fellesareal på min. 150 m² for fri lek på tomten. Arealet skal ha gode sol- og støyforhold, og skal fortrinnsvis legges mot syd eller vest. Det settes ikke krav til etablering av lekeapparater på arealet.

3.3.2 Det skal legges til rette for universell utforming av bebyggelse og utearealer, deriblant skal alle boenheter med inngang i 1.etasje ha planfri adkomst, og gangarealer skal ikke ha større stigning enn 1:15.

3.3.3 Det skal plantes allé av opp stammede trær langs gang- og sykkelveg. Uteoppholdsarealer skal opparbeides med gress og beplantning.

3.3.4 Det tillates oppført grannegjerde eller vegetasjonsskjerm i felles eiendomsgrenser mot syd og øst. Grannegjerde kan etableres med en makshøyde på 1,8 meter. Ved etablering av vegetasjonsskjerm/grannegjerde mot syd må det sikres tilgjengelighet for brann-/redningsmannskap.

3.4 Renovasjon

Det skal etableres felles nedgravd renovasjonsanlegg iht. kommunens renovasjonsforskrift. Renovasjonsanlegg skal ikke være i konflikt med frisktlinjer i ny avkjørsel.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Felles vegareal (SKV), gang- og sykkelveg (SKV)

Eksisterende vei- og gangarealer er ferdig opparbeidet. Ved gjennomføring av tiltak innenfor disse områdene, i forbindelse med utbyggingen, skal arealene tilbakeføres til opprinnelig stand etter gjennomført tiltak.

- 4.1.1 Plassering for avkjørsel er angitt på plankartet. Plassering tillates sideveis forskjøvet. Ved opparbeidelse av ny avkjørsel over felles gang- og sykkelveg skal dette utføres med nedsenket kantstein.

Det skal avsettes frisisiktsone på 4x30 meter i avkjørsel. I frisisiktsonen skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med høyde over 50 cm over tilstøtende vei-ers kjørebaneplan. Enkeltstående oppstammede trær tillates.

4.2 Vann og avløp

Bebyggelsen skal tilknyttes kommunalt vann og avløpsnett iht. kommunale forskrifter. Overvann skal håndteres på egen eiendom.

5 HENSYNSSONER

5.1 Sikringssone Frisikt (H140)

Frisikt skal tilrettelegges som vist i plan. I frisisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers kjørebaneplan. Skilt- og lysstolper, samt enkeltstående oppstammede trær tillates.

- 5.1.1 Det skal etableres frisisiktsone på 3x30 meter i ny avkjørsel.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 7.1 Løsning for rømning og tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap, samt plassering av brannkummer skal godkjennes av brannvesenet før det kan gis byggetillatelse.

- 7.2 Renovasjonsløsning og plassering skal være godkjent av renovatør før det gis byggetillatelse.

- 7.3 Detaljert VAO-plan skal være godkjent av kommunen før det kan gis byggetillatelse.

- 7.4 Omlegging av eksisterende vann- og spillvannsledninger, og oppgradering av eksisterende spillvannsledning, jf. VAO-rammeplan, samt overtagelse av ledningsnett på Vollajordet og etablering av ny pumpestasjon, skal være gjennomført før det gis brukstillatelse innenfor planområdet.

- 7.5 Vei og parkeringsarealer, med tilstøtende manøvreringsareal og frisisiktsoner, skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse i området.

- 7.6 Opparbeidning av felles uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet med beplantning før bebyggelsen tas i bruk, eller så snart årstiden tillater.