

PlanID: 151R1Det1

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 01.03.2018 Bestemmelsenes dato: 01.03.2018

§ 1

GENERELT

- 1.01 Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligbebyggelse, næringsvirksomhet og tjenesteyting.
- 1.02 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111), BF1 – BF14
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112), BK1 – BK8
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113), BB1 – BB7
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon (1560), f_R1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – post (1560), f_P1 – f_P18
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo (1560), o_TR1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – pumpestasjon (1560), o_PS1
- Uteoppholdsareal (1600), f_U1 – f_U8
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800), forretning/næring, FN1
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1814), forretning/tjenesteyting, FT1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Veg (2010), o_V1 – o_V2
- Kjørveg (2011), o_K1, f_K2, o_K3 - o_K5, f_K6 – f_K7, K8
- Fortau (2012), o_F1 – o_F2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1 – o_A3, f_A4 - f_A5, A6 - A7, o_A8 - o_A10, f_A11 - f_A13
- Annen veggrunn – grøntareal, f_AG1 – f_AG2, o_AG3 – o_AG6, AG7 - AG8, o_AG9 - o_AG11, AG12 - AG14, o_AG15, f_AG16 - f_AG17, o_AG18, AG19, o_AG20 - o_AG21, AG22 - AG23, f_AG24, o_AG25.
- Parkeringsplass (2082), f_PA1 – f_PA2

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur (3001), G1 – G12
- Turveg (3031), T1 – T9
- Vegetasjonsskjerm (3060), VS1

Landbruks-, natur- og friluftsområder (Pbl § 12-5, ledd nr 5)

- Skogbruk (5112), S1

Hensynssoner i reguleringsplan (Pbl §§ 12-6 og 11-8)

- Sikringssone (Pbl § 11-8, ledd nr C)
 - Høyspentkabel, H370_1
 - Bevaring av kulturmiljø, H570_1 - H570_2
- Båndleggingssone (Pbl § 11-8, ledd nr C)
 - Båndlegging etter lov om kulturmiljø, H730_1

Bestemmelser i reguleringsplan (Pbl § 12-7)

- Bestemmelsesområde utforming, #1 - #5

§ 2**FELLESBESTEMMELSER**

- 2.01 Planen viser tillatt arealbruk. Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen der byggegrense ikke fremkommer av plankartet.

2.02 *Situasjonsplan*

Ved søknad om rammetillatelse eller tillatelse til tiltak for bygg innenfor delområder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse eller blokkbebyggelse, skal det foreligge en detaljert situasjonsplan for hele delområdet samt terrengprofil som viser tiltaket. Situasjonsplanen skal vise atkomstveier, bebyggelse, parkeringsløsninger inkl. sykkelparkering med evt. fellesgarasjer/-carporter, renovasjonsanlegg, post, forstøtningsmur mv. Planen må angi hvordan utomhusarealene innenfor hele delområdet skal opparbeides.

Ved søknad om rammetillatelse eller tillatelse til tiltak for bygg innenfor områdene regulert til frittliggende småhusbebyggelse skal det foreligge en detaljert situasjonsplan for hver enkelt tomt samt terrengprofil, som viser avkjørsel og evt. fellesatkomst fra offentlig vei, bebyggelsens plassering, parkeringsløsning herunder garasje/carport (selv om garasje/carport ikke omfattes av søknaden), sykkelparkering, forstøtningsmur og plassering av renovasjonsløsning.

Grovplanering av tomter/opparbeidelse av råtomter innenfor områdene regulert til frittliggende småhusbebyggelse skal gjøres samtidig for alle tomter som ligger innenfor samme byggeområde.

2.03 *Utnyttelse*

Tillatt utnyttelse i %-BYA for byggeområdene for boliger framgår av plankartet. Tillatt utnyttelse beregnes for hvert delområde for den konsentrerte bebyggelsen og blokkbebyggelsen og for hver tomt for den frittliggende småhusbebyggelsen.

Tillatt utnyttelse i %-BRA for byggeområdene for kombinert bebyggelse og anleggsformål framgår av plankartet.

2.04 *Byggehøyde*

I områder som det ikke er fastsatt byggehøyder gjelder plan- og bygningslovens generelle høydebestemmelser. Piper og andre tekniske installasjoner kan gå inntil 2,0 m over maksimal tillatt bygningshøyde der annet ikke er angitt.

2.05 *Garasjer/carporter*

Frittliggende garasje/carport inntil 50 m² BYA er tillatt innenfor BF- og BK-områdene. Garasje/carport kan plasseres utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense og inntil 1,5 m fra formålsgrense mot kjørevege dersom garasjen/carporten plasseres parallelt med kjørevegen. Garasje/carport som plasseres vinkelrett eller skrå på kjørevegen skal ligge minimum 5 m fra formålsgrense mot veg. Innenfor området BK1 gjelder overnevnte avvik kun mot formålsgrense mot vei.

2.06 *Parkering*

Følgende krav til parkeringsdekning skal legges til grunn:

Boliger > 85 m ² :	2,0 plasser per boenhet
Boliger 65 - 85 m ² :	1,5 plasser per boenhet
Boliger < 65 m ² :	1,0 plasser per boenhet
Forretning/næring BRA > 500 m ² :	1,0 per 75 m ² BRA
Forretning/næring BRA < 500 m ² :	1,0 per 125 m ² BRA
Tjenesteyting:	1,0 plass per 50 m ² BRA

For fellesanlegg for biloppstillingsplasser for flere enn 10 boenheter kan kravet reduseres med inntil 20 %, men hver boenhet skal minimum ha 1 biloppstillingsplass. Det skal avsettes minimum 1,5 plass for sykkelparkering pr. boenhet. En sykkelparkering har minimum bredde 0,75 m og minimum lengde 1,5 m.

2.07 Leilighetsbygg

Nye byggeprosjekt over 500 m² BRA skal behandles av formannskapet.

2.08 Forstøtningsmurer og fyllinger

Forstøtningsmurer innenfor planområdet skal ha en enhetlig utforming. Synlig del av muren skal være i naturstein og synlig høyde skal ikke overstige 3 m.

Forstøtningsmurer kan plasseres utenfor byggegrensene. I tomtegrensen mot grønnstrukturuområder kan det ved høydeforskjeller på mer enn 3 m anlegges en jordskråning med maksimum helning 1:2 langs utsiden av muren slik at murens synlige høyde reduseres til 3 m.

Fyllinger skal jordkles og beplantes eller tilsås. Fyllinger skal ikke være brattere enn 1:2. Veifyllinger kan være 1:1,5.

2.09 Dyrehold

Dyrehold som på grunn av lukt og støy er til sjenanse for allmennheten og naboskapet er ikke tillatt innenfor planområdet. Ordinært katte- og hundehold er tillatt.

2.10 Støy

I byggesøknad for de enkelte bygg innenfor områdene BB2-BB3 og FT1 skal det redegjøres for støyforhold. Det skal også redegjøres for støyforhold for områdene f_U1 og f_U2. Følgende støynivå skal tilfredsstilles:

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07
L _{den} 55 dB	L _{5AF} 70 dB

Alle boenheter skal ha privat uteareal med støynivå under L_{den} = 55 dB eller enkel tilgang til felles uteareal hvor støynivået er tilfredsstilt.

Alle boenheter skal ha minst halvparten av rommene til støyfølsomt bruk, herunder minst ett soverom, mot "stille side" dvs. L_{den} < 55 dB.

Støykravet for FT1 gjelder dersom det skal etableres barnehage.

2.11 Fordrøyningsbasseng

Det er tillatt å etablere fordrøyningsbasseng for overflatevann innenfor alle arealformålene innenfor planavgrensningen utenom innenfor regulerte hensynssoner til klebersteinsgruva.

2.12 Frisikt

Innenfor frisiktsoner skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning i frisiktsonen tillates såfremt denne

ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vei-ers nivå. Områdene tillates ikke benyttet til parkering /lagring (også snøopplag).

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.01 BF1 – BF14 er regulert til private områder for frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates oppført 1- eller 2-mannsboliger innenfor området. Garasjer tillates oppført med en maks gesimshøyde på 4,0 m, og maks mønehøyde på 5,0 m.
- 3.02 BK1 – BK8 er regulert til private områder for konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates oppført rekke- og/eller kjedehus, samt 3 til 6-mannsboliger innenfor områdene. Garasjer tillates oppført med en maks gesimshøyde på 4,0 m, og maks mønehøyde på 5,0 m.

Øvre tillatt antall boenheter er som følger:

BK1	12
BK2	4
BK3	8
BK4	8
BK5	8
BK6	8
BK7	12
BK8	16

- 3.03 BB1 – BB7 er regulert til private områder for blokkbebyggelse. Takflater skal ha ikke reflekterende farge og takhellingen kan maks være 7°. Lange fasader over 25 meter skal brytes opp for å motvirke monotoni og skape variasjon.

Innenfor BB4 tillates maks møne-/gesimshøyde på 11,0 m. Innenfor BB1 - BB3 og BB5 - BB7 tillates maks møne-/gesimshøyde på 14,0 m. Heishus og nødvendige tekniske installasjoner kan opptil 2,5 m over maksimal gesimshøyde. Heishus og nødvendige tekniske installasjoner skal utgjøre maks 5% av takflaten, og skal innebygges og ligge minimum 3 meter tilbaketrukket fra fasadelivet.

Øvre tillatt antall boenheter er som følger:

BB1	28
BB2	18
BB3	18
BB4	9
BB5	15
BB6	18
BB7	15

- 3.04 f_R1 er regulert til felles område for øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon. Området er felles for BB1.
- 3.05 f_P1 er regulert til felles område for øvrige kommunaltekniske anlegg – post. Det kan settes opp tak over postkassestativ.

Fordelingsnøkkel mellom områder for post, renovasjon (se pkt. 3.04), uteoppholdsarealer (se pkt. 3.08) og byggeområder for frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse:

Område	Post	Renovasjon	Uteoppholdsareal
BF1	f_P4 f_P3	På egen tomt	f_U4, f_U8
BF2	f_P7	På egen tomt	f_U5, f_U8
BF3	f_P8	På egen tomt	f_U6, f_U8
BF4	f_P13 f_P14	På egen tomt	f_U6, f_U8
BF5	f_P9	På egen tomt	f_U6, f_U8
BF6	f_P9	På egen tomt	f_U6, f_U8
BF7	f_P10	På egen tomt	f_U6, f_U8
BF8	f_P10	På egen tomt	f_U6, f_U8
BF9	f_P12	På egen tomt	f_U6, f_U8
BF10	f_P17	På egen tomt	f_U5, f_U8
BF11	f_P16	På egen tomt	f_U5, f_U8
BF12	f_P18	På egen tomt	f_U5, f_U7, f_U8
BF13	f_P18	På egen tomt	f_U5, f_U7, f_U8
BF14	f_P18	På egen tomt	f_U5, f_U7, f_U8
BK1	f_P2	På egen tomt	f_U3, f_U8
BK2	f_P4	På egen tomt	f_U4, f_U8
BK3	f_P4	På egen tomt	f_U4, f_U8
BK4	f_P7	På egen tomt	f_U5, f_U8
BK5	f_P11	På egen tomt	f_U5, f_U8
BK6	f_P11	På egen tomt	f_U5, f_U8
BK7	f_P15	På egen tomt	f_U5, f_U8
BK8	f_P17	På egen tomt	f_U5, f_U8
BB1	f_P3	f_R1	f_U3, f_U8
BB2	f_P2	På egen tomt	f_U1, f_U8
BB3	f_P1	På egen tomt	f_U2, f_U3, f_U8
BB4	f_P5	På egen tomt	f_U4, f_U8
BB5	f_P5	På egen tomt	f_U4, f_U8
BB6	f_P6	På egen tomt	f_U5, f_U8
BB7	f_P6	På egen tomt	f_U5, f_U8

3.06 o_TR1 er regulert til område for offentlig trafo. %BYA=100%.

3.07 o_PS1 er regulert til område for offentlig pumpestasjon. %BYA=100%.

3.08 Uteoppholdsområder og lekeplasser

f_U1 – f_U8 er regulert til felles områder for uteoppholdsareal og lek. Alle boliger skal ha tilgang til område for uteoppholdsareal, dels i form av private balkonger/terrasser og/eller et opparbeidet felles uteområde i tilknytning til bebyggelsen. Uteområder skal i så stor utstrekning som mulig tilrettelegges med tilgjengelighet for alle.

Se fordelingsnøkkel i pkt. 3.05 over.

f_U1 - f_U7: Området skal fremstå som lekeplass og felles møteplass. Arealene som opparbeides til lekeplass skal minimum utstyres med 4 ulike typer utstyr for lek og aktivitet tilpasset små barn (0-6 år). Lekeapparatene skal plasseres minst 10 m fra asfaltkant vei og 8 m fra byggegrense på naboeiendom. Plassen skal videre utstyres med benker med ryggstøtte for minimum 6 personer.

f_U1 og f_U3 - f_U6: Områdene skal utstyres med 3 ulike typer utstyr og aktiviteter for større barn (6-12 år). Plassen skal utstyres med benker med ryggstøtte for minimum 6 personer.

Innenfor f_U3 - f_U6 tillates oppført bygning (eks. grillhytte) som vil fremme bruken av området som en felles møteplass. Bygningen skal plasseres innenfor markert byggegrense.

Det skal opparbeides areal til ballek som f. eks. basketball, boccia o.l. på f_U4.

Det skal opparbeides areal til opplæring av sykleferdigheter på f_U5.

f_U8 skal opparbeides til ballbinge. Det skal benyttes støydempende materialer.

- 3.09 FN1 er regulert til privat område for kombinert bebyggelse og anleggsformål – næring/forretning. Det tillates kun lett industrivirksomhet, der hovedtyngden av virksomheten må drives innendørs. Bygningene tillates oppført med en maks gesimshøyde på 12,0 m. Takflater skal ha ikke reflekterende farge og takhellingen kan maks være 7°.
- 3.10 FT1 er regulert til privat område for kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/tjenesteyting. Området kan nyttes til barnehage eller forretningsvirksomhet. Barnehageformålet kan ikke kombineres med forretningsvirksomhet. Bygningene tillates oppført med en maks gesimshøyde på 12,0 m. Takflater skal ha ikke reflekterende farge og takhellingen kan maks være 7°.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.01 o_V1 – o_V2 er regulert til område for offentlig veg.
- 4.02 o_K1 og o_K3 - o_K5 er regulert til områder for offentlig kjøreveg. f_K2 og f_K6 - f_K7 er regulert til felles veg der f_K2 er felles for BB2 og BB3, f_K6 er felles for tomtene innenfor BF12 og f_K7 er felles for tomtene innenfor BF11. K8 er regulert til privat veg.
- 4.03 o_F1 er regulert til område for offentlig fortau.
- 4.04 o_A1 – o_A3 og o_A8 - o_A10 er regulert til offentlige områder for annen veggrunn – tekniske anlegg.
- f_A4 - f_A5 og f_A11 - f_A13 er regulert til felles områder for annen veggrunn – tekniske anlegg. f_A4 – f_A5 er felles for BB2 og BB3. f_A11 er felles for tomtene innenfor B11. f_A12 - f_A13 er felles for tomtene innenfor BF12.
- A6 - A7 er regulert til områder for annen veggrunn – tekniske anlegg.
- Områdene skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v.
- 4.05 f_AG1 – f_AG2, f_AG16 - f_AG17 og f_AG24 er felles områder for annen veggrunn-grøntareal. f_AG1 – f_AG2 og f_AG24 er felles for BB2 og BB3, f_AG16 - f_AG17 er felles for tomtene innenfor BF11.
- o_AG3 – o_AG6, o_AG9 - o_AG11, o_AG15, o_AG18, o_AG20 - o_AG21 og o_AG25 er regulert til offentlige områder for annen veggrunn-grøntareal.
- AG7 - AG8, AG12 - AG14, AG19 og AG22 - AG23 er regulert til private områder for annen veggrunn-grøntareal

Områdene skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v. Fyllinger innenfor områdene skal tilsås.

- 4.06 f_PA1 – f_PA2 er regulert til felles parkeringsplasser. f_PA1 er felles for BK2 og BK3. f_PA2 er felles for alle boenhetene i området og skal nyttes til parkering for forflytningshemmede som skal benytte ballbinge etc. Det er ikke tillatt å parkere bobiler, campingvogner eller vinterlagring av båt på f_PA1 og f_PA2.
- 4.07 Enkeltavkjørsler er vist med piler på plankartet. Eksakt plassering tilpasses disponeringen av tomten. Det tillates 1 avkjørsel per tomt/eiendom. Maksimal bredde på avkjørsler er 6 meter. Stigning/fall på adkomstveien de første 5 meterne skal maksimalt være 2,5 %. Frisikt skal være 3 m x 20 m. Innenfor frisisiktsoner skal terrenget og beplantning ikke rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

- 5.01 G1 – G12 er regulert til private områder for grønnstruktur. Tynningshogst er tillatt.
- 5.02 Det skal bygges akebakke innenfor område G10 - G11. Det kan tilrettelegges for skileik innenfor områdene G10 -G10. Det tillates enkel planering av akebakke og område for skileik.
- 5.03 Det kan tilrettelegges for frisbee-bane innenfor G2 og G10 - G11.
- 5.04 T1 - T9 er regulert til områder for turveg. Områdene skal opparbeides til enkel sti med grusdekke. Grusdekket skal være minst 1,0 m bredt.
- 5.05 VS1 er regulert til område for vegetasjonsskjerm. Innenfor området skal det etableres voll som vist på plankartet. Minimumshøyder topp voll framgår av reguleringsplankartet.

Vollen skal jordkles og beplantes med stedlige arter. Vegetasjonen skal pleies og suppleres i nødvendig grad for å gi best mulig skjerming. Tynning og vedlikeholdsskjøtsel er tillatt. Det tillates etablert støyskjerm eller gjerde på vollen dersom behov.

§ 6

LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

- 6.01 S1 er regulert til private områder for skogbruk.

§ 7

HENSYNSSONER

- 7.01 H370_1 er regulert til område for faresone – høyspentkabel.
- 7.02 H570_1 - H570_2 er regulert til bevaringssone, kulturmiljø. H570_1 omfatter bufferareal for automatisk fredete kulturminner i H730_1 og hensynssonen ivaretar klebersteinsbrudd. Innenfor H570_1 er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen. Ved behandling av søknader om tiltak innenfor H570_1 skal hensynet til kulturminner, kulturmiljøet og

H730_1 vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres. Alle søknader om tiltak skal vurderes av regional kulturminneforvaltning.

Steingjerde innenfor H570_2 skal bevares.

- 7.03 H730_1 er regulert til båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner. I området finnes et automatisk fredet kulturminne, et klebersteinsbrudd. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Området innenfor hensynssonen forvaltes av regional kulturminneforvaltning etter kulturminnelovens bestemmelser.

§ 8

BESTEMMELSER I REGULERINGSPLAN

- 8.01 Innenfor bestemmelsesområde #1 - #5 skal skjæringer > 3 m slakes ut. Arealene skal jordkles og tilrettelegges for gjengroing.

§ 9

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 9.01 Områder for renovasjon, uteoppholdsareal og turveier skal opparbeides og ferdigstilles før boenhetene som skal benytte de ulike områdene får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- 9.02 Det skal foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende støyforhold før det gis igangsettingstillatelse for boligbebyggelse innenfor områdene BB2 - BB3 og FT1 dersom det skal oppføres barnehage, jf. § 2.10. Tilsvarende gjelder for uteoppholdsarealene f_U2 og f_U3. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- 9.03 Krav til parkeringsdekning skal til enhver tid være oppfylt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for nye bygninger innenfor planområdet.
- 9.04 Frisiktsoner til avkjørsler skal være opparbeidet og ferdigstilt, før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for boenheter eller nye bygninger som skal benytte avkjørslene.
- 9.05 Voll innenfor område VS1 skal være ferdigstilt og atkomst til Bjørums mølle skal være stengt før første boenhet gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- 9.06 Tekniske planer skal være godkjent før anleggsarbeider skal igangsettes. Tekniske planer skal også vise handteringen av overflatevann.
- 9.07 Før rivning av bygningsmassen tilknyttet Bjørums mineralmølle må anlegget dokumenteres i form av gode bilder som oversendes fylkeskommunen.
- 9.08 Før første boenhet får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal skjæring mot næringsareal i øst sikres mot ulykker.