
REGULERINGSBESTEMMELSER
REGULERINGSPLAN FOR DOKTORVEIEN
MODUM KOMMUNE

PlanID: 619-ÅMOT

Vedtatt av kommunestyret: 21.09.2009 (sak 53/09)

§ 1 Generelt

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealene brukes som vist på planen. Det regulerte området omfatter følgende:

- **Byggeområder – Pbl § 25, 1. ledd nr. 1**
 - frittliggende småhusbebyggelse
- **Offentlige trafikkområder – Pbl § 25, 1. ledd nr. 3**
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn
- **Offentlige friområder – Pbl § 25, 1. ledd nr. 4**
 - Turvei
- **Spesialområder – Pbl § 25, 1. ledd nr. 6**
 - kommunaltekniske anlegg
 - frisiktsone ved veg
- **Fellesområder - Pbl § 25, 1. ledd nr. 7**
 - felles parkering
 - felles lekeareal for barn

1.2 Formål med planen er å tilrettelegge for ny bebyggelse med tilhørende infrastruktur.

§ 2. Fellesbestemmelser

2.1 Generelt

Ved alle søknader og meldinger etter Plan- og bygningsloven skal det foreligge en detaljert situasjonsplan for gjeldende byggeområde som viser bebyggelsens nøyaktige plassering, samt utforming av atkomst og parkering. Situasjonsplanen skal angi terrengbehandling og husplassering med inntil tre tverrprofiler gjennom bygningskroppen. Kotehøyde for midtlinje vei og ferdig gulv i hovedetasjen skal angis på tverrprofil samt eksisterende og fremtidig planert terreng.

Situasjonsplanen som følger byggesøknaden skal leveres i målestokk 1:200 eller 1:500 med påført rutenett. Vann- og avløpsnett samt bygninger som forutsettes revet skal vises på planen.

2.2 Radon

Ved oppføring av bygninger for varig opphold skal det gjøres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen slik at denne blir liggende under tiltaksgrensen på 200 Bq/kbm som årsmiddel for inneluft, dersom det ikke ved målinger/beregninger er sannsynliggjort at konsentrasjonen vil ligge under tiltaksgrensen.

2.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatiske fredete kulturminner, må arbeid straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

2.4 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis byggetillatelse for boligbygg skal det foreligge kommunalt godkjent plan for vei- vann- og avløpsanlegg i området, samt avtale med berørte kabeletater.

Planlagt vei-, vann- og avløpsanlegg i området skal ferdigstilles før første bygg kan ferdiggodkjennes.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolighus i feltene B1, B4, B5 og B6 skal felles lekeområde (FL) være ferdig opparbeidet, jf. § 5.2.

2.5 Støy

Nye boliger skal tilfredsstillere kravene til grenseverdier for støy i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T - 1442.

Nye boliger skal ha tilgang til uteoppholdsarealer og skal tilfredsstillere kravene til grenseverdier for støy $L_{den}=55$ dBA, i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T - 1442.

For eksisterende bolig i byggeområde B2 vil det være krav til støyreducerende tiltak dersom det skal etableres en ny boligenhet, for eksempel utvidelse med hybel, eller ved oppføring av erstatningsbolig.

For byggeområde B1 skal boligene plasseres minst 8 meter fra formålsgrense i nord for å tilfredsstillere støykravene etter T-1442. Hvis boligene plasseres innenfor denne sonen er det ikke lov å etablere støyfølsomme rom i byggets fasade mot nord. Dette gjelder kun for byggets 2. etg.

2.6 Tomtedeling

Der tomtedeling ikke er illustrert på plankartet, eller der det er ønskelig med endringer i den viste tomtedelingen, skal det være vedtatt tomtedelingsplan for delområdet før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter eller igangsetting av tiltak, jfr. PBL § 28-1 nr.3.

§ 3. Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

3.1 Generelt

Det skal tilstrebes en bebyggelse med god form og at bygninger i samme område får en helhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til byggevolum, høyde, takvinkel, farger og materialbruk, jf. Pbl. § 74.2.

Bruken av fyllinger, skjæringer og støttemurer skal begrenses i størst mulig grad. Silhuettvirkning skal unngås.

3.2 Plassering

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen som vist på plankartet.

For feltene B1, B4 og B6 er omrisset av de planlagte tomannsboligene angitt på plankartet. Plasseringen er veiledende og ikke bindende.

For byggeområde B1 se § 2.5, 4. avsnitt angående plassering av bygget i forhold til støy.

3.3 Utnyttelse

Det skal anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet i byggeområdene B2 og B3. For byggeområdene B1, B4, B5 og B6 skal det anlegges 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Det beregnes 12,5 m² pr. biloppstillingsplass (5m * 2,5m).

For feltene B2 og B3 er % BYA = 25

For feltene B1, B4, B5 og B6 er % BYA = 30

Det tillates oppført eneboliger og tomannsboliger innenfor feltene B1, B4, B5 og B6 med tilhørende anlegg. For feltene B2 og B3 tillates kun eneboliger med tilhørende anlegg.

For all boligbebyggelse skal gesimshøyden ikke overstige 5,0 m og mønehøyden skal ikke overstige 8,0 m. Gesims- og mønehøyde skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Garasjer kan oppføres i en etg. med en grunnflate på inntil 50 m². Garasje/parkeringsareal inngår i grad av utnyttelse.

3.4 Bebyggelsens utseende, materialbruk

Bebyggelsen skal gis en god form og materialbehandling, og bygninger i samme gruppe skal ha innbyrdes harmonisk utførelse.

Bebyggelsen skal ha skråtak i form av sal- eller valmtak med takvinkel mellom 20 og 35 grader.

Arker og oppløft som ikke overstiger 1/3-del av fasadens lengde inngår ikke i høydeberegningene.

Garasje og boder skal oppføres i samme materiale og med samme formspråk som hovedhuset og takvinkelen skal være lik eller mindre.

§ 4. Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

4.1 Kjørveveg

Kjørveveg skal opparbeides med bredde som vist på plankartet.

§ 5. Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

5.1 Frisiktsoner

I krysset Doktorveien/Gamle Sigdalsvei er det regulert inn frisiktlinjer. Arealet innenfor denne linjen skal holdes fri for vegetasjon eller innretninger som er høyere enn 0,5 meter over vegbanen.

§ 6. Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

6.1 Felles parkering

Felles parkering ved felt FP1 (3 parkeringsplasser) er felles for boligene i B1 og FP2 (3 parkeringsplasser) er felles for boligene i B6.

Felles parkering ved felt FP3 (9 parkeringsplasser) er felles for boligene i B4.

5.2 Felles lekeplass

Felles lekeplass (FL) skal opparbeides som vist på reguleringskartet og skal være felles for boligene i felt B1, B4, B5 og B6. Området skal tilrettelegges etter prinsippet om universell utforming. Området skal opparbeides med sandkasse, lekestativ og benker. Lekeplassen skal sikres med gjerde langs Doktorveien.

Se også rekkefølgebestemmelser § 2.4.