

MODUM KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SKINNERUD VEST

PlanID: 419-GEITHUS

Vedtatt av kommunestyret i møte 26.10.09 – sak 65/09

Bestemmelser sist revidert 29.10.09 i henhold til vedtak i kommunestyret.

§ 1 – GENERELT

Disse bestemmelsene gjelder for det området på plankartet som er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene benyttes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter. Det regulerte området omfatter følgende:

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

- frittliggende småhusbebyggelse
- offentlige bygg – barnehage

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

- kjøreveg
- gang-/sykkelveg
- annen veggrunn

Friområder (PBL. § 25, 1. ledd nr. 4)

- anlegg for lek

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

- kommunalteknisk anlegg
- frisiktsone
- bevaring av bygninger

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

- felles avkjørsel
- felles lekeareal

§ 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.

§ 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 Rekkefølgekrav

- a. Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigtillatelse for områdene B1, B2 og B3, skal lekeareal/ballplass på offentlig friområde (F) være ferdig opparbeidet.
- b. Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigtillatelse for områdene B1, B2 og B3, skal felles lekeareal (FL) opparbeides med sandkasse, huskestativ og benker.
- c. VA-plan for nye boliger skal godkjennes av kommunen før byggetillatelse gis.

§ 2.4 Terrengbehandling

Nødvendige terrenginngrep skal utføres mest mulig skånsomt og åpne terrengsår skal i nødvendig grad tilsås/beplantes. I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser skal disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.

§ 2.5 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanse og kulturvernmyndighetene varsles, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 2.6 Vann og avløp

Alle boliger innenfor planområdet skal kobles til kommunalt VA-nett.

§ 3 – BYGGEOMRÅDER

§ 3.1 Frittliggende småhusbebyggelse:

- a) I byggeområdene B1, B2, B3, B4, B5 og B6 tillates oppført småhusbebyggelse med tilhørende anlegg som garasjer, boder og lignende.
- b) For B1, B2 og B3 tillates det maksimalt bebygd areal inntil %-BYA=35%.
- c) For B4, B5 og B6 tillates det maksimalt bebygd areal inntil %-BYA=25%.
- d) Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde 6,5 m og maks mønehøyde 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Topp grunnmur/plate på mark skal ligge på minimum kote 65.
- f) Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området fremstår med et godt helhetlig preg.
- g) Garasjer skal tilpasses bolighusets form, farge og materialbruk.
- h) Frittstående garasje, uthus og lignende mindre bygninger (jfr. pbl § 70 nr. 2) kan oppføres inntil 1 m fra tomtegrense/eiendomsgrense. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg må avstanden til garasjen være minimum 4 m fra formålsgrænse/eiendomsgrense mot veg. Garasjer kan oppføres i en etg. med en grunnflate på 50 m².

§ 4 – FRIOMRÅDER

§ 4.1 Anlegg for lek

Innenfor området F skal det opparbeides lekeareal/ballplass.

§ 5 – OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 5.1 Kjøreveg

Kjøreveg opparbeides som vist på plankartet.

§ 5.2 Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkelveg opparbeides som vist på plankartet.

§ 6 – SPESIALOMRÅDER

§ 6.1 Frisiktsone ved veg

I frisiktsone skal det ikke være vegetasjon eller fysiske innretninger høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

§ 6.2 Bevaring av bygninger

Det er ikke tillatt å rive bygninger innenfor område B4.

Bygningene bør istandsettes etter antikvariske retningslinjer. Gammelt bygningsmateriale bør i størst mulig grad bevares. Gamle bygningsdeler kan eventuelt repareres og gjenbrukes på opprinnelig sted.

Byggesaker skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 7 – FELLESOMRÅDER

§ 7.1 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel F1 er felles for alle tiliggende tomter.

§ 7.2 Felles lekeareal

Felles lekeareal FL skal være felles for B1 – B6.