

Reguleringsbestemmelser for Krokåsen
Del av gnr. 72, bnr 1 i Modum kommune
Plan-ID: 009-SYSLE
Vedtatt av kommunestyret: dd.mm.åååå

§ 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:

• Bebyggelse og anlegg

- frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Garasjeanlegg for bolig (FE3)
- Vann- og avløpsanlegg (S2)
- Vannforsyning (S3)
- Lekeplass (FE1)

• Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (OT1 og FE2)
- Annen veggrunn
- Gangvei/gangareal (FE4)

• Landbruks-, natur og friluftsområder

- Friluftsmål (S4)

• Hensynssoner

- Frisiktssone (S1)

1.2 Formål med planen er å tilrettelegge for ny bebyggelse med tilhørende infrastruktur, samtidig som naturkvalitetene i området bevares.

§ 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 1:500 eller 1:1000 med påført utenett. Vann- og avløpsnett samt bygninger som forutsettes revet skal vises på planen.

2.2 Sikring

Alle skrenter mot vei i forbindelse med FE2 skal sikres mot fallulykker.

2.3 Radon

Ved oppføring av bygninger for varig opphold skal det gjøres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen slik at denne blir liggende under tiltaksgrensen på 100 Bq/kbm som årsmiddel for inneluft, dersom det ikke ved målinger/beregninger er sannsynliggjort at konsentrasjonen vil ligge under tiltaksgrensen.

2.4 Kulturminner

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

2.5 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis byggetillatelse for boligbygg skal det foreligge kommunalt godkjent plan for vann/avløp- og veianlegg i området samt avtale med berørte kabeletater. Geoteknisk vurdering i forhold til sikring av veg skal fremgå av planen.

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

Lekeareal med huskestativ, sandkasse og benk skal være opparbeidet før ferdigattest for første hus gis. Arealet skal sikres mot fallulykker i bratte skrenter.

2.6 Trafikkstøy

Støyforhold skal ivaretas i tråd med retningslinje T- 1442.

§ 3. Byggeområder BF, BK og FE3

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

Omriss av planlagt bebyggelse er vist på plankartet. Plasseringen er kun veiledende.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen som vist på plankartet. Som hovedregel og spesielt ved eksponert beliggenhet skal hovedmøneretning følge terrenget.

Garasje eller carport som bygges frittstående tillates plassert 1 meter fra nabogrense. Plasseres garasje slik at utkjøring foregår parallelt med veg kan minimum avstand være 2 m fra regulert veikant. Dersom garasjen plasseres med utkjøring vinkelrett mot veg skal avstanden fra regulert veikant være 4 meter.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med boligen.

3.3 Utnyttelse

Det skal kunne anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet i områdene regulert til frittliggende småhusbebyggelse (BF), og 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet i området regulert til konsentrert bebyggelse (BK). En eller flere av biloppstillingsplassene kan utformes som garasje, eller den kan integreres i huset. For BK etableres parkering i FE3.

For områdene BF og BK er maksimal grad av utnyttelse satt til %BYA = 25 %.

Innenfor område BF tillates det kun oppført eneboliger. For område BK tillates det oppført inntil 3 boenheter i form av rekkehus eller kjedehus. Alternativt kan det for BK oppføres enebolig eller tomannsbolig.

Garasjer kan oppføres i en etg. med en grunnflate på inntil 50 m².

Garasje/parkeringsareal inngår i grad av utnyttelse. Det beregnes 18 m² pr. parkeringsplass pr. biloppstilling utenfor garasje.

3.4 Byggehøyder BF og BK

På flate tomter tillates gesimshøyde 5,0 m, og mønehøyde 8,0 m.

På tomter i skrånende terreng skal det oppføres bygninger med underetasje. Med skrånende terreng menes at det naturlige terrenget faller minst 1.5 meter i husets bredde eller 2 meter i minst 1/3 av husets lengde. Her tillates gesimshøyde 5,5 m, og maks mønehøyde 9 m.

Boligene skal tilpasses terrenget og ikke omvendt. Boliger med plate på mark tillates ikke der dette medfører fylling eller skjæring på mer enn 1,5 meter for å oppnå dette.

Endringer i forhold til eksisterende terreng skal fremgå av byggemeldingen. Alle gesims- og mønehøyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.5 Bebyggelsens utseende, materialbruk.

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

I områdene tillates både saltak, pulttak og ordinært valmtak. Det tillates ikke halvvalm og kinavipp. Takvinkel skal ligge mellom 25 til 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.

3.6 Garasjeanlegg - FE3

Arealet skal benyttes til parkering for byggeområde BK og renovasjon for BF/BK. Grad av utnyttelse for garasjeanlegg skal ikke overstige % BYA = 40 %. Manøvreringsareal regnes ikke med i utnyttelsesgraden. Garasje/carport skal oppføres med pulttak og ikke overstige gesimshøyde på 3 meter.

3.7 Vannforsyning, S3

Arealet omfatter eksisterende høydebasseng.

3.8 Anlegg for vann og avløp, S2

Arealet er avsatt til renseanlegg, kummer og vannforsyning. Det forutsettes utarbeidelse av driftsrutiner for vann- og avløpsstasjonen. Det forutsettes også oppstartet interesseforening for drift av avløpsanlegg. Det skal også være atkomst over dette arealet til landbruksarealet for de eiendommer som har behov for dette.

3.9. Lekeplass FE1

FE1 skal opparbeides som anvist på reguleringskartet og skal være felles for boligene i felt BF og BK. Områdene skal opparbeides med sandkasse, lekestativ og benker i henhold til kommunens retningslinjer. Benk, sandkasse og lekestativ skal plasseres vest i området hvor arealet er skjermet for støy og hvor terrenget er slakere. Arealet skal sikres mot fallulykker i bratte skrenter.

§ 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg OT1

I offentlige trafikkområder inngår eksisterendes kjøreveg til kommunens vanntårn. Vedlikehold og eventuelle utvidelser må skje innenfor de bredder som fremgår av plankartet.

4.2 Kjøreveg FE2

Veien skal benyttes som privat atkomst for alle boliger innenfor BF og BK. Her inngår også annet nødvendig trafikkareal som fylling, skjæring, drengrofter, stabiliserende tiltak og lignende. Veien skal opparbeides med de bredder som fremgår av plankartet og i henhold til godkjent vann-, avløp og veiplan, jf. § 2.5.

4.3 Gangvei FE4

Gangveien skal opparbeides som vist på plankartet. Gangveien skal være felles for boligene innenfor BF og BK som atkomst til lekeplassen.

§ 5. Landbruks-, natur og friluftsområder

5.1 Friluftsmål S4

Området er avsatt til friluftsmål. Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. Naturlig vegetasjon og terreng skal beholdes. Skogskjøtsel etc. som styrker områdets rekreasjonsverdi er tillatt. Flatehogst er ikke tillatt.

§ 6. Hensynssoner

6.1 Frisiktsoner S1

Arealer avsatt til frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon eller innretninger som er høyere enn 0,5 meter over vegbanen.

Revisjoner:

Trond Berntsen, Plan og oppmåling – 30.10.2009

Kjell Vidar Finsrud – 13.04.2010

BK – 26.05.2010 i tråd med vedtak i Teknisk hovedutvalg 19.05.2010, sak 34/10