

ALBERT KR. HÆHRE AS

REGULERINGSPLAN VIKERMYRA

**Reguleringsbestemmelser
Plan-ID: 228-VIKERSUND**

31. mai 2010

--	--	--	--	--	--

1	2010-05-31	Oppdatert etter kommentarer fra saksbehandler i Modum kommune	MHSte	IVs	RBI
0	2010-05-12	Reguleringsbestemmelser	MHSte	IvS	RBI
Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent


Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Oppdragsgiver

Albert Kr. Hæhre AS

Sak

REGULERINGSPLAN VIKERMYRA

	Oppdragsnummer	Dokumentnummer	Revisjon
	5005287	REG-B	

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR VIKERMYRA I MODUM KOMMUNE	Plan ID
---	---------

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Offentlig ettersyn fra _____ til _____			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

§ 1 Generelt

1.1 Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealene brukes som vist på planen. Det regulerte området omfatter følgende formål jf plan- og bygningslovens §§ 12-5, 2. ledd:

❖ *1) Bebyggelse og anlegg*

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, B
 Bolig/forretning, BF
 Næring/ industri, N1 - N2

❖ *2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

Kjøreveg, OV 1- OV 2
 Veg, VEG
 Annen veggrunn - tekniske anlegg
 Fortau, F1-F3
 Holdeplass/plattform HP1-HP2

❖ *3) Grønnstruktur*

Vegetasjonsskjerm, V
 Turveg, TV

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Før søknad om tiltak behandles skal det foreligge situasjonsplan og illustrasjoner som viser:

- Bebyggelsens og anleggenes plassering, høyde, takform, farge og materialbruk
- Adkomst, interne veier, parkering, lastesoner og kritiske sving-/snubebvegelser, samt arealer for avfallshåndtering

- Arealer som skal behandles parkmessig
 - Terrengbehandling, gjerder, forstøtningsmurer, eventuelle støyskjermer og voller.
 - Håndtering av overvann
- 2.2 Ved søknad om tiltak som bare omfatter deler av tomten skal det fremlegges situasjonsplan eller illustrasjonsplan som viser mulig totalutnyttelse av hele tomten, slik at etappevis utbygging ikke er til hinder for en god helhetsløsning og en god utnyttelse av resterende arealer.
- 2.3 Framtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene som fremgår av retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442 eller de til enhver tid gjeldende grenseverdier. Utbygger skal varsle omgivelsene om eventuell støy i utbyggingsperioden.
- 2.4 Ved oppføring av boliger, forretninger og kontorbygg, skal det gjøres tiltak for å redusere eventuelle radonkonsentrasjoner slik at denne blir liggende under tiltaksgrensen for 100 Bq/kbm som årsmiddel for inneluft.
- 2.5 Det skal tilstrebes at tiltak utformes med hensyn på universell utforming, estetikk og byggeskikk. Ved utbygging av området skal det legges vekt på å skape et godt visuelt uttrykk mot omkringliggende områder, spesielt mot Fv 144 og eksisterende boligbebyggelse.
- 2.6 Skulle det ved arbeider i marken bli påtruffet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminner eller sikringssonen på generelt 5 m, jf Lov om kulturminner §§3, 4 og 8, 2.ledd. Kulturvernmyndighetene skal varsles.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

Næring og industri

- 3.1 Område N/I 1 og N/I 2 kan bebygges med nærings- og/eller industrivirksomhet. Med næring menes lager, kontor og forretningsvirksomhet med plasskrevende varer og/eller virksomheter som ikke genererer stor kundetraffikk. Med industri menes lettere service- og verkstedspreget industri.
- 3.2 I område N/I1 og N/I2 må bebyggelse plasseres innenfor byggegrensen som vist på plankartet. Prosent bebygd areal for den enkelte tomt skal maksimalt tilsvare % BYA = 80. Tomtens areal er definert i byggteknisk forskrift. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt 5.2.2.
- 3.3 Maksimal gesimshøyde og mønehøyde for bebyggelse skal ikke overstige kote 79 m.o.h.
- 3.4 Bebyggelsen kan gis en variert fasadeutforming, men skal ha en felles karakter. Det skal tilstrebes at bygninger i samme område får en harmonisk helhet med hensyn til byggevolum, høyde, farge og materialbruk.

- 3.5 Bygning skal prosjekteres og utføres slik at en vesentlig del av varmebehovet kan dekkes med annen energiforsyning enn elektrisitet og/eller fossile brensler hos sluttbruker.
- 3.6 **Parkeringskrav**
For kontorbebyggelse skal det minst avsettes 2 parkeringsplasser pr 100 m² bruksareal.
For industri- og lagerbebyggelse skal det settes av minst 1 parkeringsplasser pr 100 m² bruksareal.
For forretningsbebyggelse skal det settes av minst 2 parkeringsplasser pr 100 m² bruksareal.
- 3.7 Nødvendig areal til skjæring og fylling langs OV 1 og OV 2 tillates i N/I1 og N/I2. Oppstillingsplasser/lagringsplass tillates i N/I1 og N/I 2.

Bolig og Bolig/forretning

- 3.8 I område B og BF må bebyggelse plasseres innenfor byggegrensen som vist på plankartet. Prosent bebygd areal for den enkelte tomt skal maksimalt tilsvare % BYA = 30. Tomtens areal er definert i byggteknisk forskrift. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt 5.2.2.
- 3.9 Garasje kan plasseres 1 meter fra eiendomsgrense dersom den plasseres vinkelrett og 5 meter fra vegen.
- 3.10 Boligens gesims- og mønehøyde skal ikke overstige 6,5 m og 9 m. Gesims- og mønehøyde for uthus og garasje skal ikke overstige 3,5 m og 6 m.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 4.1 OV1, OV2, F1, F2, F3, HP1, HP2 og annen veggrunn er offentlige trafikkarealer. Trafikkområdene opparbeides som vist i plankartet.
- 4.2 Ved holdeplassen/plattformen HP1 og HP2 tillates det at buss stopper i veibanen.
- 4.3 Området avsatt til VEG opparbeides som en felles adkomst for gnr/bnr: 25/152, 25/201, 25/83, 25/209, 25/261, 25/234.

§ 5 Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm

- 5.1 Vegetasjonsskjerm, V, skal opparbeides som en voll mot tilstøtende boligområde for å skjerme nærings- og industriområde. Vollen skal ikke være høyere enn 2 meter over boligtomtenes tilstøtende terreng.
- 5.2 Vegetasjonsskjermen skal reetableres med stedsegen vegetasjon.

- 5.3 Vegetasjonsskjermen er et privat område. Det tillates ikke oppført bygning eller plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner og anlegg i vegetasjonsskjermen.
- 5.4 Nødvendig areal til fylling og skjæring langs OV 2 tillates i vegetasjonsskjermen.

Turveg

- 5.5 Turvegen er et offentlig område, og skal opparbeides ihht til plankartet.
- 5.6 Turvegen kan ha et grusdekke.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

- 6.1 Utomhusanlegg skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med de øvrige byggearbeidene i henhold til planer vedlagt søknad om tillatelse til tiltak før brukstillatelse kan gis.
- 6.2 Eventuelle nødvendige støyskjermingstiltak langs fylkesveien eller avbøtende tekniske tiltak i bygning skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.
- 6.3 Før igangsettingstillatelse til bygging gis skal OV1 med holdeplass (HP1 og HP2) og OV2 innenfor planområdet være bygget. Tilhørende tekniske anlegg, vann- og avløp, elektrisitetsforsyning og adkomst fra offentlig veg til tomt skal være etablert før bygningen tas i bruk.