

# REGULERINGSPLAN FOR LIENGJORDET I MODUM KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunestyrevedtak:

30.03.2009, sak 19/09

### BYGGEOMRÅDE – BOLIGER

#### § 1

Området skal bebygges med frittliggende småhusbebyggelse. Området skal ha lav utnyttelsesgrad, på 25 % bebygd areal. Alle bygg skal ha takvinkel mellom 22 og 35 grader. På felt B1 skal husene bygges med valmet tak. Forøvrig skal husene bygges med saltak i planområdet. Byggene skal plasseres med hovedmøneretning vinkelrett mot tilliggende vei. Alle bygg skal plasseres minst 4 meter fra eiendomsgrense mot alle andre arealformål enn boligformål. Dette gjelder alle søknads- og meldepliktige tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 70. Ved grense mot annet boligformål (nabotomt) kan bygg på mindre enn 50m<sup>2</sup> plasseres inntil 1 meter ifra nabogrense. Bygging av dobbel garasje over nabogrense på kan tillates i henhold til naboavtale.

Det skal være oppstillingsplass for 3 biler pr. bolig. Garasjer skal plasseres etter samme retningslinjer som hovedhuset, og med takvinkel lik eller lavere enn hovedhuset.

#### § 2

Ingen bolighus kan bygges med grunnflate lavere enn 65,90 meter over havet. Hus innen planområdet kan bygges med gesimshøyde på 5 meter fra gjennomsnittlig naturlig terreng på husets østkant. Ark og oppløft tillates anlagt med større høyde såfremt disse ikke utgjør mer enn 1/3 av fasadelengden.

#### § 3

Ved søknader om byggetillatelse i henhold til plan- og bygningsloven skal det på tomter som grenser mot riksvei dokumenteres at kravene til støy i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 oppfylles. Verandaer og altaner mot riksvei tillates ikke oppført på disse husene.

### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

#### KJØRBARE GANG/SYKKELVEIER

#### § 4

Offentlig gang/sykkelvei er inntegnet på plankart. Gang/sykkelvei fra Hvalsbekken fram til Tangenparken har en gjennomgående kjørebanebredde på 2,5 meter, og et snøopplag inkludert veiskulder på 1 meter på hver side. Denne gang/sykkelveien er kjørbare for landbruksmaskiner for tilliggende eiendommer og for maskiner og utstyr til drift- og vedlikehold.

## GANGVEI

### § 5

Det anlegges en offentlig gangvei fra Vikerkleiva fram til Hvalsbekken med en gangbanebredde på 2 meter. Den sørlige delen av denne gangveitraseen er Gamle Kirkevei. Gangveien er kjørbare for bil som kombinert gangvei og felles innkjøring for byggeområdet B3. Denne delen av gangveien skal ha en kjørebanebredde på 2,5 meter.

## FRIOMRÅDER

### PARK

#### § 6

Friområdet langs Tyrifjorden skal være en grasbevokst slette med enkelte frittstående større trær, primært gamle furuer. Det kan settes opp bord, benker griller og liknende for tilrettelagt bruk. Området skal grovplaneres og tilsås i flukt med tilliggende friluftsområde langs Hvalsbekken. Det er ikke tillatt med motorisert ferdsel innen parkområdet.

### TURVEI

#### § 7

Turvei på inntil to og en halv meters veibredde skal gå mellom Sundveien og Tangen idrettspark. Turveien utgjør også en del av friområdet på Liengstranda, og er inntegnet på plankartet. Den beskrevne turveien skal kunne brøytes vinterstid.

## SPEIALOMRÅDER

### § 8

Spesialområdene innen reguleringsplanens grenser ligger i eller i tilknytning til Søndre Tyrifjorden fuglefredningsområde og innenfor innlandsfiskelovens fredningssone for Tyrifjorden/Drammenselva. Motorisert farkost kan ikke kjøre raskere enn 5 knop. Bruk av vannski, vannscooter og landing med sjøfly er ikke tillatt. Det er byggeforbud i området, med unntak av forholdene beskrevet for de enkelte typer av spesialområder.

### BÅTHAVN

#### § 9

Det er avsatt plass til den eksisterende private båthavnbygga i området. Ferdsel til denne foregår ned Liengveien og på allerede opparbeidet vei i friområde/park. Parken skal også være tilrettelagt for universell tilgjengelighet fra Liengveien.

## NATURVERNOMRÅDE I VANN

### § 10

Det skal graves en djupål fra Hvalsbekkens munning ut gjennom utenforliggende grunne, og masser kan legges opp langs nordsiden av djupålen til en maksimal høyde på cirka 63.2 meter over havet av utbygger, i henhold til gjeldende illustrasjonsplan. Masser fra djupålen fra eksisterende båthavn kan legges opp i naturvernområdet på samme vis. Masser fra naturvernområdet i vann kan legges opp inntil flomsikker grunn før utbygging av felt B1 som en engangsforeteelse.

## FRILUFTSOMRÅDE I VANN

### § 11

Området kan tilrettelegges på enkelt vis for bading og båtliv i form av anlegging av sandstrand, oppankring av flytebrygge og midlertidig oppankring av båter. En eksisterende djupål fra båthavna kan graves opp og vedlikeholdes i henhold til illustrasjonsplan for Liengstranda.

## FRILUFTSOMRÅDE

### § 12

Områdene omkring Hvalsbekkens munning er friluftsområder. Kun plukkhogst vinterstid er tillatt i området. Hvalsbekkens østre løp skal graves ut, de grunnere løpene skal fylles igjen, med unntak av en dam som vist på illustrasjonsplanen. Det skal anlegges en flomvoll mot den planlagte bebyggelsen på felt B1 av utbygger i henhold til illustrasjonsplan for Liengstranda. Det skal anlegges sti med klopp over Hvalsbekken av utbygger/tiltakshaver i henhold til illustrasjonsplan. Det skal tilrettelegges for gjenvekst av kantvegetasjon ved bekken og dammens bredder.

## FELLESOMRÅDER

### § 13

Felles veier er inntegnet på plankartet. Tilliggende eksisterende eiendommer har veirett. Veirett til nye tomter må avklares med rettighetshaver før fradeling kan godkjennes. Området merket FG er felles kjørevei for tilliggende eiendom og kommunen. I tillegg er det felles gangvei for de eiendommer som har tinglyst rett til dette.

### § 14

Felles gang/sykkelvei er merket FGS på plankartet. Gang/sykkelveien har en total bredde på 2,5 meter, og er til bruk for beboerne som har veirett til Fjordveien.

## GENERELLE BESTEMMELSER

### § 15

Før iverksetting av tiltak i planens friområde, friluftsområde på land og i vann og byggeområdets felt B1 skal Buskerud fylkeskommunes kulturminnemyndighet varsles.

## REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### § 16

1. Inngåelse av avtale mellom Gnr/bnr 27/1 og 25/41 om tiltak for etablering av framtidig elektrisk pumpeanlegg for jordbruksvanning.
2. Gjennomføring av tiltak iht. illustrasjonsplan av 6.2.2006, herunder opplasting av tomtegrunn, utfylling og planering av friområde/park, tillaging av grunner og øyer ved djupålene nevnt i § 11, utgraving av dam samt bygging av flomforbyggingsvoll
3. Opparbeiding av felles vei til B1
4. Tilsåing av nyplanert friområde og anlegging av sti langs friområdet syd for Liengveien, med klopp over Hvalsbekken
5. Fradeling av tomter på felt B1
6. Oppgradering av fellesavkjørsel og frisiktssoner for Liengveien
7. Effektivering av nye byggetillatelser i Liengveien
8. Bygging av felles gang/sykkelvei over Hvalsbekken og oppgradering av fellesavkjørsel og frisiktssoner for Fjordveien
9. Effektivering av nye byggetillatelser i Fjordveien
10. Bygging av fellesavkjørsel/gangvei til felt B3
11. Fradeling av tomt og effektivering av byggetillatelse for felt B3
12. Opparbeiding av gang/sykkelvei og gangvei mellom Vikerkleiva og Tangen Idrettspark
13. Opparbeiding av turvei fra Liengveien til Sundveien

Punktene 6-11 kan gjennomføres etter hvor utbyggingsbehovet melder seg først.