

Plan nr.

SØRUM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJPLAN VARDEFJELLET, FELT BK2.

Planen er datert 08.01.2010

Bestemmelsene er datert 08.01.2010, sist endret 15.02.2010

Planen med bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret:

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

Området er regulert til følgende formål:

- * 1001 Boligbebyggelse og anlegg
- * 1112 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- * 1119 Garasjeanlegg for boligbebyggelse
- * 1510 Energianlegg (trafo)
- * 1600 Uteoppholdsareal
- * 1610 Lekeplass
- * 2010 Veg (felles)
- * 2016 Gangveg
- * 2019 Annen veggrunn – grøntareal
- * 3010 Grøntstruktur

2 FELLESBESTEMMELSER

Estetikk

Ved behandling av byggesaker skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt og langs samme veg får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, takvinkel, materialvalg, mm.

Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres skriftlig for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, inklusive hvordan tiltaket forholder seg til eksisterende bebyggelse og de nære og fjerne omgivelser. Som dokumentasjon skal det utarbeides fotomontasje og perspektivtegninger.

Universell utforming og tilgjengelighet

Utenomhusområdene skal utformes med universell utforming. Stier og øvrig gangarealer skal prosjekteres med en stigning på maks 1:20, i korte strekninger kan en maksimal stigning på 12% godtas. Høydeforskjeller/trapping som hindrer bevegelseshemmede skal unngås. Lekearealene skal ha god tilgjengelighet. Min. 50% av boligene skal ha full livsløpsstandard. Ved nyplanting skal det plantes vekster med lite pollenutslipp. Bjørk, or og hassel skal ikke benyttes.

Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal gjelde. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 2 i T-1442.

Dersom støymålinger/beregninger viser at støybegrensende tiltak må iverksettes for den enkelte bolig, skal oppstående støynivå oppgis for den enkelte bolig. Ev. støybeskyttelsestiltak på den enkelte bolig skal være gjennomført før brukstillatelse for boligen gis.

Tekniske anlegg

Det skal foreligge byggetillatelse for tekniske anlegg (veg, vann, avløp og veglys) før arbeidene kan igangsettes. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet samsvarende med den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge lengde- og tverrprofiler som dokumenterer skjæringer og fyllinger. Av planene skal det fremgå hvorledes boligene sikres mot tilrenning av vann fra arealene på oversiden av boligene. Av tekniske planer skal det også fremgå løsning for lokal overvannshåndtering/fordrøyning.

Detaljplanene skal utformes med sikte på god tilpasning til eksisterende terreng. Det må foreligge minimum midlertidig brukstillatelse for tekniske anlegg (hovedveg og hovednett som anlegget skal tilknyttes) utenfor planområdet før igangsettingstillatelse til boliger kan gis.

Det skal gjøres en vurdering for hvert enkelt bygg om tiltak mot radon skal utføres. Vurderingen skal baseres på gjeldende retningslinjer for forebygging mot radon og undersøkelser som er utført i området.

I henhold til tek. 07 skal 40% av energiforbruket til oppvarming og varmt tappevann dekkes av fornybar energi.

Utbyggingstakt

Det gis igangsettingstillatelse til maksimalt 40 boenheter per år.

Privatrettslige avtaler

Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

3 Boligbebyggelse og anlegg BA 1-3, BK 1-3, GB 1-4.**Formål og utnyttelse**

I områdene BA og BK tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse som flermannsboliger, kjedehus, atriumhus, rekkehus og tilsvarende. Under boligbebyggelsen tillates oppført parkeringsanlegg. I områdene GB tillates oppført parkeringsanlegg .

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i planen. Byggegrenser som er vist på detaljplanen for områdene BA1, BA2, BA3 gjelder for både boligbebyggelse og garasjeanlegg som skal bygges under bakke, med unntak av byggegrensen mot sørøst i BA3. Byggegrensen mot sørøst gjelder for garasjeanlegget. For boligene gjelder en byggegrense på 6 m fra plangrensen. Innenfor FL2 skal det ikke opparbeides bygninger over garasjeanlegg.

Tillat utnyttelse beregnes som tillatt bebygd areal / BYA. Maksimal BYA er satt til 40% og beregnes som bebygd areal i % av netto tomt (arealet innenfor plangrensen).

Maks. møne/gesimshøyde er 10,0 m. Med unntak av boliger mot sørøst (felt B3b) og boliger motnordøst (felt BK1) hvor maks. møne/gesimshøyde er 8,5 m. Høydene måles i forhold til gjennomsnittlig terrenklinje ved bygning.

Leilighetsfordeling

Fordelingen av leilighetstyper skal være som følger:
Maksimum 20 % av leilighetene skal med 40 - 50 m².

Parkeringskrav sykkel

I boligområder med boenheter uten eget uteareal skal det etableres sykkelparkering med plass til minst 1 sykkel per boenhet. Sykkelparkeringen skal ha god estetisk utforming, være overdekket med tak og gi mulighet for å låse sykkelen fast i bøyle eller lignende.

Situasjonsplan

For hvert felt skal det foreligge situasjonsplan (målestokk 1: 500 eller 1: 200). Situasjonsplan skal følge søknad om rammetillatelse og skal inneholde:

- Endelig inndeling i eventuelle tomteparseller.
- Bebyggelsens plassering, høyder, takform, takvinkel, møneretning, materialvalg.
- Prøver av materialbruk i fasader og farger i fasader.
- Adkomst til bebyggelsen og internt vegnett med snuplasser.
- Utforming av uteområder med høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåte, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder/skjermvegger og beplantning.
- Parkeringsplasser og garasjer/car-port.
- Lekeplasser/Grøntarealer.
- Utvendig belysning.
- Opplegg for innebygd renovasjon med god estetisk utforming.
- Frisiktsoner.
- Perspektivtegning eller fotodokumentasjon.
- Sol- og skyggediagram.
- Tverrprofiler der eksisterende, tilstøtende og ny bebyggelse er lagt inn i forhold til eksisterende og framtidig terreng.
- Det skal redegjøres for eksisterende vegetasjon og trær, og vises hva som skal tas vare på og hva som skal plantes nytt.
- sykkelparkering

4 GARASJEANLEGG FOR BOLIG

Garasjeanlegg kan bygges i BA1- BA3, GB1 og under gangvei GV1 og lekeplass FL2. Minimum 75% av parkering skal være i garasjeanlegg under bakken. Garasjeanlegget skal utformes slik at det har god logistikk. Det skal være belysning i hele anlegget.

Del av p-kjeller som kommer over terrengnivå eller høye grunnmurer skal tildekkes og skråningen skal tilsås eller beplantes.

Parkering opparbeides for de enkelte bygg i henhold til godkjent utomhusplan. Før brukstillatelse til boliger gis skal alle faste plasser og minimum 75% av de frie plassene som

tilhører bygget være opparbeidet. Ved ferdigstillelse av overflateparkering vinterstid kan asfaltering utsettes til påfølgende 1. juni.

5 TRAFIKKOMRÅDER (V1-V5)

Trafikkområdene er felles for eiendommene innenfor planområdet og skal opparbeides som vist i planen, samt i hht kommunalteknisk norm for veier i Sørums kommun.

Fartsdempende tiltak skal vurderes anlagt ved rettstrekninger og i kurver med radius over 100 meter for hver 150 meter av vegene.

6 UTEROPPHOLDSAREAL, LEKEPLASS, GRØNNSTRUKTUR

Grønnstrukturen skal være åpne for allmenn ferdsel.

Områdene skal tilrettelegges for aktuell bruk og være klargjort når bebyggelse på tilliggende boligområder tas i bruk og senest 1 år etter at 1. byggetillatelse på tilliggende boligområde er gitt.

Avmerkede stier og korridorer skal opparbeides med slitesterkt dekke i min. 2 meters bredde

7 SPESIALOMRÅDE, FRISIKTSONER

Frisikt skal tilrettelegges som vist på plankartet. Områdene inngår i reguleringsformålet for tilliggende områder som vist på planen. I frisiktsonen skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende veiens planum.

8 ENERGIANLEGG (trafo)

Plassering av 2 stk. trafoer er vist på detaljplanen. Trafo kan plasseres inntil 1,5 meter fra tomtegrense.

9 UTEOPPHOLDSAREALER

Vedlikehold

Fellesområdene innenfor planområdet er felles for alle eiendommene innenfor planområdet. Ansvar for drift og vedlikehold av fellesområdene tillegges eiendommene.

Opparbeidelse

Alle uteoppholdsarealer skal være ferdig planert og tilsådd innen det gis brukstillatelse til tilgrensende boliger. Ved ferdigstillelse av boliger vinterstid kan opparbeidelse av tilhørende uteoppholdsareal utsettes til påfølgende 1. juli.

10 LEKEPLASS

Lekeplassene skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering og oppsetting av sklie, huske, klatrestativ, vippeleke og sandkasse. Del av arealet skal være

tilnærmet flatt, og ha en jevn, hard flate uten fast lekeutstyr. Areal og lekeapparater utformes i samsvar med sikkerhetsforskrift av 19.juli 1996.

lekeplassene skal sikres slik at de er trygge, samtidig som de skal ha høy estetisk utforming. Lekeplassene skal ha gjerde eller tilsvarende sikring. Unntak kan gjøres for FL2 dersom det er andre trafiksikkerhetstiltak. Gjerde/sikring skal vises på utenomhusplan. Utenomhusplan for lekeplassene skal godkjennes av bygningsmyndighetene. Lekeplasser skal ferdigstilles, i henhold til godkjent utenomhusplan, senest ved søknad om brukstillatelser knyttet til følgende husgrupper:

- FL1 Hus 2,6
- FL2 Hus 3,4,7
- FL3 Hus 11,12,13
- FL4 Hus 8,9,10

Ved ferdigstilling av de enkelte bygg vinterstid, kan opparbeidelse av tilhørende lekearealer utsettes til påfølgende 1. juli.

Avgrensing av arealformål

Avgrensing mellom lekeplasser og tilliggende områder skal vises og beskrives ved innsending av utomhusplan.

11 SAMFERDSELSANLEGG

Gangvei

Gangveier innenfor planområdet er avsatt som samferdselsanlegg og er åpne for allmenn ferdsel, men i privat eie.

Annen Veggrunn og gønnstruktur

Områdene opparbeides samtidig med tilgrensende bebyggelse. Områdene er felles for eiendommene. Ansvar for drift og vedlikehold tillegges eiendommene.