

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING STALSBERG NORD

PLAN ID: 3047\_Forslag

Dato: 04.04.2019

Dato for revisjon: 06.05.2021

---

## § 1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med infrastruktur rundt en sentral møteplass. Planen tillater variert og fleksibel småhusbebyggelse fra enebolig til lavblokker med en varierende størrelse. Planen regulerer også den nordre øya i Bergsjø til LNF-område.

## § 2. REGULERINGSFORMÅL (§ 12-5)

### § 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt. 1)

- Boligbebyggelse (B)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Lekeplass (BLK)

### § 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, pkt. 2)

- Veg (SV)
- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Gang- og sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Kollektivholdeplass (SKH)
- Parkeringsplasser (SPP)

### § 2.3 Grønnstruktur (§ 12-5 pkt. 3)

- Turveg (GT)
- Friområde (GF)

### § 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 punkt 5)

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L)

### § 2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 punkt 6)

- Friluftsområde (VFR)

### § 2.6 Hensynsoner (§12-6)

- Frisikt (H140)
- Flomfare (H320)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

## § 2.7 Bestemmelseområder (§ 12-7)

- Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1-2)

## § 3 FELLESBESTEMMELSER

### § 3.1 Estetikk

All ny bebyggelse skal tilpasses terrenget. Ny bebyggelse skal gjennom volum, hovedform, fasadeutforming og farge sikre et helhetlig preg for området.

### § 3.2 Universell utforming

Bygg og utomhusanlegg skal utformes etter prinsipper for universell utforming.

### § 3.3 Parkering

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser og 2 sykkeloppstillingsplasser per bolig i henhold til gjeldende parkeringsnorm for Modum kommune. Deler av parkeringsbehovet kan løses innenfor areal avsatt til felles parkering SPP og boligfeltene.

### § 3.4 Vann, avløp og overvann

Overvann skal håndteres lokalt og fordrøyes i samsvar med godkjent kommunalteknisk plan.

Anlegg for vannforsyning, brannvannsforsyning og spillvann skal utføres i samsvar med godkjent kommunalteknisk plan og øvrige gjeldende kommunale normer.

### § 3.5 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven § 8 annet ledd.

### § 3.6 Støy

3.6.1 Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for ny bebyggelse, både for uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at alle boenheter overholder grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2016.

### § 3.7 Utomhusplan

Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal vise:

- Eksisterende og planlagt vegetasjon og terreng.
- Lekeplasser.
- Biloppstillingsplasser.
- Sykkelparkering.
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse.
- Høyder for topp gulv og møne.
- Koter med eksisterende og prosjektert terreng.
- Eiendomsgrenser.
- Kjøre- og gangareal, inkludert adkomst.
- Adkomst for orienterings- og bevegelseshemmede/universell utforming.

- Overvannshåndtering.
- Løsning for renovasjon.
- Trafo og andre kommunaltekniske anlegg.
- Murer og gjerder med høyder og materialvalg.
- Fall og stigningsforhold.

## § 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4.1 Byggeområde (B1-B14)

#### Type bebyggelse, arealbruk

- 4.1.1 Det tillates oppført boliger innenfor feltene B1-B14.
- 4.1.2 Innenfor felt B2, B4, B6, B8, B10 og B11 tillates det eneboliger.
- 4.1.3 Innenfor felt B1, B3, B5, B7, B9, B12-B14 tillates det oppført eneboliger, tomannsbolig, rekkehus, kjedehus, firemannsbolig og lavblokk.
- 4.1.4 B10 omfatter eksisterende bygg «Vårønn» og er et bevaringsverdig bygg.
- 4.1.5 Innenfor felt B9 tillates det felles renovasjonsanlegg for den nordre delen av planområdet.

#### Byggehøyder og utnyttelse

- 4.1.6 Maksimal mønehøyde er 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- 4.1.7 For felt B2, B4, B6, B10 og B11 skal tillatt bebygd areal ikke overstige % BYA = 30.
- 4.1.8 For felt B1, B3, B5, B7, B9, B12-B14 skal tillatt bebygd areal ikke overstige % BYA = 35.

#### Plassering

- 4.1.9 Byggegrenser for boligbebyggelse er vist på reguleringsplankartet. Der det ikke er angitt følges plan- og bygningslovens bestemmelser.

Når inn-/utkjøring skjer direkte mot vei, gang- og sykkelvei eller fortau, må avstanden fra garasje til vei være minimum 5 meter slik at det kan parkeres en bil foran garasjeporten.

#### Adkomst

- 4.1.10 Avkjørselspilene angir hvilke veier eiendommene har adkomst fra. Plassering og antall avklares ved byggesøknad.

### §4.2 Minste uteoppholdsareal

- 4.2.1 Det skal avsettes og opparbeides uteoppholdsareal per bolig i henhold til bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

### §4.3 Lekeplass (f\_BLK)

- 4.3.1 Lekeplassen f\_BLK skal utformes slik at den kan fungere som en attraktiv møteplass og ivareta behov for ulike aldersgrupper til ulike årstider, herunder små barn, ungdom, voksne og pensjonister.
- 4.3.2 Lekeplassen skal planlegges for klatring, balanselek, sandlek og areal for en eller flere lune møteplasser. I den grad det er mulig skal eksisterende vegetasjon og terreng ivaretas og utformes som en «naturlekeplass» for variert lek. Der det er mulig skal arealene være universelt utformet.
- 4.3.3 Lekeplassen skal være felles for hele planområdet.

### § 4.4 Renovasjonsanlegg (f\_BRE)

Innenfor felt BRE tillates det etablert renovasjonsløsninger. Det tillates nedgravde eller delvis nedgravde løsninger.

## **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2)**

### **§ 5.1 Veg (o\_SV)**

5.1.1 Felt o\_SV1-2 omfatter berørt del av Stalsbergveien og Skredsvikmoen som er avsatt til offentlig vei.

### **§ 5.2 Kjøreveg (SKV)**

5.2.1 Felt o\_SKV1-3 omfatter ny kjørevei inn til planområdet og skal være veiklasse A3. Kjørevegen skal ha en asfaltert bredde på 2,25 meter per kjørefelt og skuldre på 0,25 meter. I svinger tillates større bredde som anvist i plankartet.

5.2.3 Felt f\_SKV4 er felles adkomstvei for felt B1 og B3.

5.2.4 Felt f-SKV5 er felles adkomstvei for felt B3 og B5.

5.2.5 Felt f\_SKV6 er felles for felt B13 og B5.

5.2.6 Felt f\_SKV7 og 8 er felles for felt B2.

5.2.7 Felt f\_SKV9 er felles for felt B6 og B10.

5.2.7 Felt f\_SKV10 og 11 er felles adkomstvei for felt B12.

### **§ 5.3 Fortau (o\_SF)**

5.3.1 Feltene o\_SF1-5 er avsatt til fortau. Fortau skal opparbeides med 3 meter bredde.

5.3.2 Feltene o\_SF6 og o\_SF7 er videreført fra gjeldende reguleringsplan for Skredviksmoen barnehage.

### **§ 5.4 Gang-/sykkelvei (o\_SGS)**

5.4.1 Felt o\_SGS1-3 omfatter eksisterende gang- og sykkelveg langs Stalsbergveien.

### **§ 5.5 Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG)**

5.5.1 Felt SVG omfatter annet veiareal som skjærings- og fyllingsskråninger, støttemur, grøfter, vegetasjon og snøopplag.

5.5.2 Det skal avsettes 1 meter til snøopplag på hver side av kjørevei o\_SKV1-2.

5.5.3 Det tillates vann- og avløpsrør i grunn innenfor SVG-feltene.

### **§ 5.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o\_SVT)**

Dette formålet er videreført fra gjeldende reguleringsplan for Skredviksmoen barnehage.

### **§ 5.7 Kollektivholdeplass (o\_SKH)**

Felt o\_SKH omfatter areal for eksisterende bussholdeplass.

### **§ 5.8 Parkeringsplasser (f\_SPP)**

SPP omfatter gjesteparkeringsplass og er felles for hele planområdet.

Innenfor SPP tillates det etablert renovasjonsløsninger. Det kan tillates nedgravde eller delvis nedgravde løsninger.

## **§ 6. GRØNNSTRUKTUR**

### **§ 6.1 Turveg (f\_GT)**

Turveier f\_GT1-4 skal være felles for hele planområdet.

## **§ 6.2 Friområde (o\_GF)**

Innenfor friområdene tillates det ikke terrenginngrep eller bebyggelse.

Felt o\_GF1 og o\_GF2 omfatter friareal på hver vest for Nybrua.

Felt o\_GF3 omfatter friområdet langs Bergsjø.

Felt o\_GF4 omfatter den nordlige øya i Bergsjø, øst for planområdet.

Skjøtsel av o\_GF1 og o\_GF2 foretas av parkvesenet i Modum kommune.

## **§ 7. Lanbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**

### **§7.1 LNFR-areal, o\_L**

Omfatter øya rett øst for Stalsbergveien.

## **§ 8. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

### **§8.1 Friluftsområde, o\_VFR**

Omfatter Bergsjø øst for Stalsbergveien og rundt øya.

## **§9. HENSYNSSONER**

### **§ 9.1 Sikringssone – frisikt (H140)**

Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebanners plan.

### **§ 9.2 Sikringssone - flomfare (H320)**

Innenfor H320 er det forbud mot alle typer bygg og anlegg. Sikringstiltak innenfor flomsonen tillates.

### **§ 9.3 Bevaring naturmiljø (H560)**

Innenfor H560 skal eksisterende naturmiljø bevares. Det tillates ikke endring av eksisterende terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser.

### **§ 9.4 Bevaring kulturmiljø (H570)**

9.4.1 H570\_1 og H570\_2 omfatter hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

9.4.2 Det er ikke tillatt å rive verneverdige bygninger i hensynssonen, med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt. Dokumentasjon i form av tilstandsanalyse utarbeidet av antikvarisk sakkyndig må legges ved rivesøknad.

9.4.3 Ved planlagt fasadeendring skal originale/eldre bygningsdeler som taktekke, vinduer, dører, panel, listverk og andre detaljer bevares så langt det lar seg gjøre.

9.4.4 Dersom eldre bygningsdeler ikke lar seg bevare, skal det lages eksakte kopier av bygningsdelene som skiftes ut. Tilbakeføring av bygninger eller deler av denne til en tidligere fase i bygningens historie bør gjøres på dokumentert grunnlag.

- 9.4.5 Tilbygg og nybygg skal tilpasses eksisterende kulturmiljø og det arkitektoniske hoveduttrykk miljøet har. Dette gjelder volum, form, fasadeutforming og materialbruk. Detaljering av fasade bør utføres slik at det framgår at bygningen er ny.
- 9.4.6 Før planlagt riving, fasadeendring, tilbygg og nybygg innenfor hensynssonen godkjennes, skal kommunen innhente uttalelse fra regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen.

## **§ 10. BESTEMMELSESONRÅDE**

### **§ 10.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1-2)**

Innenfor området tillates det å ha snuplass/vendehammer i forbindelse med etablering av o\_SKV1. Etter ferdigstilling av o\_SKV2 og o\_SKV3 skal arealet opparbeides i tråd med utomhusplan.

## **§ 11. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **§ 11.1 Geoteknikk/ Områdestabilitet**

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge geoteknisk vurdering av grunnforhold.

### **§ 11.2 Kommunaltekniske anlegg**

Før det kan gis brukstillatelse skal de boligene det søkes for være tilknyttet nødvendige kommunaltekniske anlegg. Anlegget skal opparbeides i henhold til godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan, og senere godkjente detaljplaner/- tegninger for kommunaltekniske anlegg.

### **§ 11.3 Lekeplass**

Lekeplass f\_BLK skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for første bolig.

### **§ 11.4 Kjørveg**

O\_SKV1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for B1, B2, B3, B4, B6, B7, B8, B9, B10, B11.

O\_SKV2 og o\_SKV3 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for B5, B12, B13, B14.

### **§ 11.5 Fortau**

Fortau o\_SF1-3 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for B1, B2, B3, B4, B6, B7, B8, B9, B10, B11.

Fortau o\_SF4-5 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for B5, B12, B13, B14.

### **§ 11.6 El-forsyning**

Før det gis rammetillatelse må trase for lavspentkabler og plassering av kabelfordelingsskap være avklart med Midtkraft Nett AS.

### **§ 11.7 Felles parkeringsanlegg**

Før det gis brukstillatelse skal det anlegges felles-/besøksparkeringsplass innenfor planområdet.