

Reguleringsplan for Snarumkollen

Reguleringsbestemmelser

Plan ID 2020005

Sist revidert 18.08.2022

1. PLANENS FORMÅL

Reguleringsplanen skal legge til rette for etablering av boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

2. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 22.12.2021.

3. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jf.r Plan- og bygningslovens (PBL) §12-5

a) Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr 1)

- BF: Frittliggende småhusbebyggelse
- Avløpsanlegg

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg, offentlig,
- Kjøreveg, privat/ felles
- Annen veggrunn, grøntareal
- Teknisk infrastruktur

c) Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr 3)

- Turveg

e) Landbruks-, natur-, og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr 5)

- LNFR, areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift, samt gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

4. FELLESBESTEMMELSER

Fellessbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

4.1 Krav vedrørende vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak (oppfylling, veg, infrastruktur), og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

4.2 Krav til høydebasseng og avløpsanlegg

Før det gis tillatelse til tiltak skal høydebasseng og avløpsanlegg stå klart, samt at det skal foreligge godkjennelse av tekniske planer av kommunen, for vann- og avløpsledninger. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal terrenningrep tilsås/tilplantes og terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskere skal etablere seg. Enheter i planområdet er pliktig til å tilkoble seg til felles vannforsyning og utslippsløsning. Det kan opparbeides enkel adkomstvei til avløpsanlegg og høydebasseng.

4.3 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeid straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene, eller deres sikringsone på 5 meter, jf. Lov om kulturminner §8. Varsel skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Viken fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltakene kan gjennomføres, og eventuelle vilkår for dette.

4.4 Søknad om tillatelse til tiltak, utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som beskrevet i kommunal vedtekt til PBL § 69 nr. 3 om krav til minste uteoppholdsareal og parkering.

4.5 Tomtedeling

Der det er ønskelig med endringer i den viste tomtedelingen, skal det foreligge en godkjent delingsplan for hele delområdet, før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter eller igangsetting av tiltak. Ved fradeling av tomtene kan det for å oppnå bedre tilpassing til terrenget, i henhold til matrikkelloven § 33 foretas mindre justeringer av grensene.

4.6 Byggehøyder

Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate, kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

4.7 Kabler og ledninger

Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

4.8 Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av riktig kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til det estetiske uttrykket. Bygninger innenfor samme gruppe/ delfelt bør til en viss grad harmonere med omgivelsene mht arkitektonisk utforming og takform. Det skal likevel tilstrebes variasjon i uttrykket. Utforming og plassering av bygninger skal tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming/ plassering skal så langt som mulig kun medføre behov for mindre tilpassinger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer etc. Eventuelle murer skal ha en god utforming.

4.9 Gjerde og hekk

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner e.l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1m. Mellom boligområder og grønstruktur skal eiendomsgrense markeres med hekk, gjerde e.l. Markeringen skal ikke plasseres slik at allmenn tilgang til fellesarealer og friområder reduseres. Der eiendomsgrense sammenfaller med eller grenser inntil eksisterende steingjerde tillates ikke oppføring av gjerde eller hekk mot steingjerdet.

4.10 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men fra hvilken vei tomte skal ha adkomst er bindende. Ved justering av plasseringen må det dokumenteres at avkjøringen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørsler skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4 m.

4.11 Drifts-/vedlikeholdsansvar

Ansvar for drift og vedlikehold av avløpsanlegg/reneanlegg og høydebasseng deles likt mellom alle tilkoblede enheter.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Arealbruk

I områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, BF, er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse, fortrinnsvis eneboliger med tilhørende anlegg. Inntil 1 hybel med under 30 kvm bruksareal (BRA) regnes i denne sammenhengen ikke som egen boenhet.

5.2 Grad av utnytting

Maksimal prosent bebygd areal (BYA) er 30% inklusive overflateparkering. Eventuell underjordisk parkering skal ikke medregnes i % BYA.

Frittstående garasje(r) kan ha maks BRA = 50m² og kan plasseres inntil 1 meter fra tomtegrense.

5.3 Byggehøyder

Ny bebyggelse med skråtak i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,2 m og mønehøyde på inntil 8,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 6,7 m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ved bruk av to pulttak med høyeste gesims mot hverandre kan gesimshøyden for høyeste gesims tilsvare den ovenfor oppgitte mønehøyde. Tillatt gesimshøyde er maksimum 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Tillatt mønehøyde er maksimum 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

For ny bebyggelse med flatt tak tillates inntil 6,8 m gesimshøyde.

Garasje(r) skal ha maks mønehøyde 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

5.4 Plassering av bygg

Byggegrenser mot veg er vist på plankartet. Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jfr. PBL § 70 nr.2) kan oppføres inntil 1 m fra tomtegrense / eiendoms grense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg må avstanden til garasjen være minimum 4 m fra formåls grense/eiendoms grense mot veg.

5.5 Garasjer og uthus

Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.

5.6 Universell utforming

Boliger på tomter som er særlig godt egnet for universell utforming, skal ha alle hovedfunksjoner på boligens inngangsplan og være universelt utformet og slik dette er beskrevet i teknisk forskrift TEK 17 kap. 12.

5.7 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform. Tekniske installasjoner skal innebygges.

5.8 Parkering

Det avsettes 1 stk biloppstillingsplass pr enhet for tomanns-/flermannsboliger og 2 stk biloppstillingsplasser pr enebolig. Biloppstillingsplasser kan oppfylles i garasje(r).

5.9 Avløpsanlegg

I området (Avløpsanlegg) kan det plasseres en mindre bygning for pumpestasjon. Bygningen kan være inntil BYA = 30 m² og ha mønehøyde inntil 3,5 m.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides som vist på plankartet og forklart med terrengsnitt i planbeskrivelsen, dersom ikke annet er oppgitt i bestemmelsene. Ved opparbeidelse av samferdselsanleggene kan det foretas justering av grensene mellom de ulike samferdselsformålene.

6.1 Kjøreveger og veg

Kjøreveg og veg skal opparbeides med bredder som vist på plankartet. De øvrige vegene er felles adkomstveger.

6.2 Annen veggrunn

Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone/grøft skal tilsåes med gras inntil 2 m fra skulderkant. Annen veggrunn skal være offentlig eller privat, tilsvarende den vegen det ligger langs. Der atkomstvei krysser bekk skal det bygges bru eller kulvert.

6.3 Vei og veiadkomst

Adkomst til området skal skje fra offentlig vei, og adkomst til tomtene, skjer fra privat vei og via felles adkomstveier.

6.4 Høydebasseng

I området (Teknisk infrastruktur) kan det plasseres bygning for høydebasseng. Bygningen kan være inntil BYA = 250m². Bygningen kan ha gesimshøyde på inntil 6 meter.

6.5 Renovasjon

Det bør opparbeides avfallshus/skur eller løsning som er nedsenket i terreng, eller på annen måte er avskjermet fra omgivelsene.

7. GRØNNSTRUKTUR

Innenfor områder avsatt til grønnstruktur tillates ikke andre faste installasjoner enn det som er beskrevet under. Det er ikke tillatt å benytte områdene til lagring, parkering eller annet som ikke er forenelig med formålet grønnstruktur. Arealer med grønnstruktur er offentlige.

7.1 Turveg

Innenfor området tillates tynning og gruppehogst. Innenfor området tillates nødvendig tilrettelegging for løypestrase/turveg. Arealer for grønnstruktur skal holdes åpen og tilgjengelig for allmenheten.

8. LANDBRUK

Innenfor området avsatt til landbruk kan det i tillegg til ovennevnte bestemmelser legges til rette for landbruk og gårdsdrift, med tilhørende driftsbygninger.

8.1 Driftsbygninger

Driftsbygninger kan oppføres med skråtak eller flatt tak, og kan ha gesimshøyde på inntil 6,2 m og mønehøyde på inntil 8,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Driftsbygninger kan ha BRA på inntil 500 m².

Uthus kan ikke overstige 50 m² BYA.

8.2 Plassering av bygg

Alle bygninger må plasseres minimum 4 m fra formålsgrænse/eiendomsgrænse mot veg.

9. REKKEFØLGEKRAV

9.1 Strømkabler

Det skal legges strøm i bakken til de nye tomtene i området.

9.2 Asfaltering av vei

Området fra togovergang Krøderbanen i Snarum til innkjøring fra Nyhusveien, ca 280m, skal asfalteres når øvrige veier i området er ferdig opparbeidet.