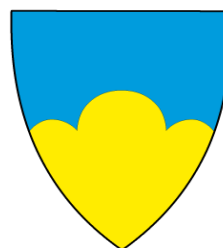


# Planbestemmelser for

Detaljregulering Smedstadjordet, Sigdal kommune  
Planid: 2021001



Sigdal kommune

Vedtatt dato:  
Dato for siste mindre endring:  
Dato: 07.09.22

# Reguleringsplan for Smedstadjordet

## 1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av småhusbebyggelse på Smedstadjordet, med tilhørende funksjoner. Følgende gårds- og bruksnummer rammes av planforslaget 23/129, 23/42 og 23/10. Planområdet er avsatt i Kommuneplanens arealdel 2015 – 2030, vedtatt 22.03.2018 (planid 20171000), til B11b som fremtidig boligbebyggelse.

## 2. PLANFORMÅL

I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (§ 12- 5 nr. 1)
  - Boligbebyggelse (B1, B2 og B3)
  - Renovasjonsanlegg
- Samferdsel og teknisk infrastruktur (§12-5 nr.2)
  - Veg (o\_V)
  - Annen veggrunn
- Landbruks-, natur og friluftsmål, samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)
  - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)
- Bestemmelsesområde (§ 12-7)
  - Bestemmelsesområde

## 3. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

### 3.1 KRAV TIL DOKUMENTASJON

#### 3.1.1 SITUASJONSPLAN (I EGNET MÅLESTOKK) SKAL VISE FØLGENDE:

- Bebyggelsens plassering og relevante høyder
- Adkomst og trafikkarealer/parkering
- Uteoppholdsarealer/grøntarealer
- Høydesatte koter for eksisterende og nytt terreng
- Gangsti/turdrag fra LNFR til B1

#### 3.1.2 UTMOMHUSPLAN (I EGNET MÅLESTOKK) SKAL VISE FØLGENDE:

- Håndtering av overvann med fallretninger, kummer/sluk o.l.
- Markdekke/belegg/overflater
- Ny vegetasjon angitt med type
- Overganger og kanter (trapper, murer, kantstein o.l.)
- Utforming av kjøre- og gangarealer (oppmerking, kantstein, rabatt, taktile overflater, belysning ol.)
- Areal for snøopplag.

### 3.1.3 PROFILER/SNITT OG ILLUSTRASJONER

- Profiler/snitt som viser eksisterende og nytt terreng i forhold til tilliggende veger og naboarealer
- Illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse, og som redegjør for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter.

### 3.1.4 GEOTEKNISKE FORHOLD

Følgende tekniske rapporter skal legges til grunn for prosjektering av tiltak:

1. Geoteknisk datarapport, DMR Miljø og Geoteknik AS, datert 14.03.22
2. Geoteknisk vurderingsnotat, DMR Miljø og Geoteknik AS, datert 14.03.22

### 3.1.4 AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

### 3.1.5 UNIVERSELL UTFORMING

Bygeområder med tilhørende utearealer planlegges etter prinsippene for universell utforming med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger, og med veger og gangveger som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

### 3.1.6 STØY

Støynivået skal ikke overskride grenseverdiene etter enhver gjeldende T-1442 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» og Trafikkstøyberegningene utført 26.11.2021. Omgivelsene skal i størst mulig grad skjermes for støy. Dette gjelder også i anleggsperioden.

Spesielt støyende byggearbeider etter planen skal gjøres innenfor arbeidstiden 0700-1700. Ved sprenging skal berørte naboer varsles.

Det kan anlegges støyskjerm innenfor felt B1 og B3 for å sikre reduksjon av støy til boligfeltene.

### 3.1.7 DRIKKEVANN

Utvidelse og endringer av vannforsyningsystemer skal registreres hos Mattilsynet, jf. drikkevannsforskriften.

### 3.1.8 Bestemmelsesområde #1

Området markert som bestemmelsesområde #1 inneholder et automatisk fredet kulturminne – en kokegrop id-285733 fra eldre jernalder. Fylkeskommunen har gitt tillatelse til inngrep i kullgropa, og det er ikke stilt vilkår forbundet med dispensasjonen. Kokegropa kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

## 4. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

### 4.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

#### **4.1.1 BOLIGBEBYGGELSE (B1)**

##### **Type bebyggelse**

Innenfor felt B1 kan det etableres konsentrert småhusbebyggelse. Med konsentrert småhusbebyggelse menes småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker eller leilighetsbygg., inntil 2 etasjer pluss eventuell sokkeletasje.

##### **Plassering**

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankart.

##### **Grad av utnytting**

Bebygd areal BYA innenfor B1 skal ikke overstige 45 % BYA. Innenfor B1 kan det etableres inntil 22 boenheter.

##### **Byggehøyder og takform**

Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer med maks. mønehøyde 9 m, og maks gesimshøyde 8 m. Mønehøyder og gesimshøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Tak tillates utformet som flatt tak, pulttak eller saltak.

##### **Utforming**

B1 kan bygges etappevis. Ny bebyggelse skal ha samme byggestil/byggeskikk og karakter som harmonerer med hverandre. Det skal ikke tillates ulike hustyper som skiller seg ut.

##### **Parkering**

Det skal etableres minimum 1 biloppstillingsplass for boenheter under 100m<sup>2</sup>. Det skal etableres minimum 2 biloppstillingsplasser for boenheter over 100 m<sup>2</sup>.

##### **Uteoppholdsareal og lekeplass**

Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> (MUA) per boenhet. For boenheter større enn 100 m<sup>2</sup> skal der avsettes minimum 100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.

Alle boenhetene skal ha tilgang til et sammenhengende privat uteoppholdsareal på minimum 8 m<sup>2</sup>.

Lekeplassen skal opparbeides for variert lek og aktivitet med enkle lekeapparater og bord/benker.

##### **Overvannshåndtering**

Overvann skal håndteres ved infiltrasjon og fordrøyes lokalt, fortrinnsvis ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon.

#### **4.1.2 BOLIGBEBYGGELSE (B2 OG B3)**

##### **Grad av utnytting**

Bebygd areal BYA innenfor B2 og B3 skal ikke overstige 30 % BYA. Det tillates oppføring av frittliggende eneboliger og eneboliger med utleiedel på inntil 60 m<sup>2</sup> BRA, samt tomannsboliger.

## Byggehøyder

Maksimalt tillatt mønehøyde er 8 meter for bolig, og 5 meter for uthus (garasje/carport/bod og lignende).

## Parkering

Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser for boenheter over 100 m<sup>2</sup>.

### 4.1.3 RENOVASJONSANLEGG (RA)

Avfallspunkt skal etableres i ett felles anlegg for felt B1. Avfallspunkt skal plasseres slik at det er lett tilgjengelig for renovasjonsoperatøren.

## 4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

### 4.2.1 VEG (O\_V)

Ved justering eller oppretting av nye avkjørsler i Skatvetveien må det dokumenteres at avkjørselen oppfyller krav gitt av veimyndigheten. Avkjørslene inkl. frisikt skal dimensjoneres i henhold til gjeldende håndbøker med tilhørende frisiktsoner (Vegnormal N100). Avkjørsler vist på kartet med pil er retningsgivende og skal godkjennes av vegmyndigheten som er Sigdal kommune.

### 4.2.2 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL

Innen arealformål skal det avsettes tilstrekkelig med areal til grøfter og drenering.

## 4.3 LANDBRUK-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT (§ 12-5 NR. 5)

### 4.3.1 LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR)

Innenfor LNFR kan det legges til rette for parsellhage/andelsjordbruk innenfor arealformålet og skal være felles for felt B1. Det kan tillegg anlegges opparbeidet gangsti/turvei med adkomst til B1.

Innenfor LNFR skal det anlegges støyskjerm iht. gjeldende T-1442.

## 5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 5.1 FØR OPPRETTELSE AV EIENDOMMER INNENFOR (FELT B1) OG FØR DET GIS TILLATELSE TIL TILTAK

- Det skal utarbeides en plan for overvannshåndtering. Denne skal vedlegges rammesøknad eller ett-trinns søknad.
- Bebyggelsens plassering innenfor B1 og utforming skal redegjøres for og fastsettes nærmere ved søknad om rammetillatelse
- Før det gis rammetillatelse for felt B1 skal B3 (23/10) sikres tilkobling til eksisterende vannledning, før sanering av 23/10 sin brønn.
- Før det gis igangsettingstillatelse skal det oppføres gjerde mot gnr/bnr. 23/10. Høyde på gjerdet/skjermingen skal være minimum 2 meter.
- Før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor felt B1 skal Statvedtveien utbedres på strekningen ca. 110 meter fra kryss mot Fv. 287 til ca. 325 meter fra kryss mot Fv. 287 med fartsdpendende tiltak i form av fartshumper, breddeutvidelse og nytt/utbedret autovern.

- Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge dokumentasjon på at det er gjennomført støyreduserende tiltak, og det må foreligge støyberegninger for hver enkelt boenhet som dokumenterer at innendørs støynivå er iht. kravene i byggeteknisk forskrift, og at utendørs støynivå på uteoppholdsarealer og utenfor rom med støyfølsom bruk er under 55 dB.

## 5.2 FØR BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST PÅ BOLIGER (FELT B1)

- Før brukstillatelse gis i felt B1 skal lekeplass iht. utomhusplan være ferdig opparbeidet. Eventuelt skal dette være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong.

## **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

---

1. Geoteknisk datarapport, DMR Miljø og Geoteknik AS, datert 14.03.22
2. Geoteknisk vurderingsnotat, DMR Miljø og Geoteknik AS, datert 14.03.22
3. Trafikkstøyberegninger, Lifetec AS, datert 26.11.2021