

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERING
MIKKELSTJENN ØKOGREND
SIGDAL KOMMUNE**

Datert 15.11.19, sist revidert 17.09.20.
Vedtatt av kommunestyret xx.xx.2020

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med PlanID 201802, datert 29.04.20. Rev; 17.09.20.

§ 2 PLANENS FORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål (pbl. kap. 12)

Bebyggelse og anlegg

- 1111 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 - 7)
- 1802 Kombinert formål – bolig / forretning / kontor (BFK)

- 1550 Renovasjonsanlegg (BRE)
- 1510 Energianlegg (BE)
- 1610 Lekeplass (BLK1 - 3)
- 1690 Annet uteoppholdsareal (BAU1 -3)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2011 Kjøreveg, offentlig (SKV 1-2)
- 2019 Annen veggrunn – grøntareal (SVG 1-8)
- 2018 Annen veggrunn – tekniske anlegg. (SVT 1-2)
- 2082 Parkeringsplass (SPA)

- 5100 LNFR areal (L 1-2)

Hensynssoner

- Sikringszone, frisikt (H140)
- Aktsomhetsområde, flom (H320)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Etablering av kommunaltekniske anlegg.

Før det gis brukstillatelse til boliger iht. pbl 1-6, skal følgende være opparbeidet ihht. godkjente planer for teknisk infrastruktur, energianlegg og avkjørsler, samt i godkjent utomhusplan.

- Opparbeidelse av kjøreveg (SKV) – fram til gjeldende boliger slik at det er hensynstatt for etappevis utbygging. Det skal etableres ny fellesavkjørsel fra FV 2820 til planområdet. Detaljert plan for avkjørsel skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

- Etablering og igangsetting av lokalt renseanlegg. Anlegget kan utbygges etappevis i forhold til utbyggingstrinn slik at anlegget til enhver tid har dokumentert kapasitet for gjeldende antall boenheter.
- Etablering av lokalt vannforsyningsanlegg.
- Etablering av lokalt energianlegg. Dette kan evt. utbygges i etapper slik at kapasiteten er tilpasset den aktuelle utbygging til enhver tid.
- Lekeplass BLK1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BFS 2, 3, 4, 6 og 7. Lekeplass BLK 2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BFS 5. Lekeplass BLK 3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BFS 1.
- I forbindelse med søknad om byggetillatelse for boliger, skal det vedlegges en utomhusplan for gjeldende tomt og situasjon som viser kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer. Det skal også vedlegges en plan for overflatehåndtering.
- Opparbeidelse av parkeringsplass. Før det gis brukstillatelse for boliger skal felles parkeringsplass være opparbeidet.
- Som grunnlag for første fradelingssøknad skal det foreligge en helhetlig tomtedelingsplan for hele feltet samt en utomhusplan for fellesarealene jfr.§ 4.6.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Kulturminnevern

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Viken fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4.2 Støy

Kravene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets til enhver tid gjeldende retningslinje T-1442 gjøres gjeldende for planen. Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4, 5 og 6 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012.

§ 4.3 Atkomst

Atkomst til tomter skal tilpasses terreng og situasjonsplan og samtidig sikre at prinsipp for frisikt opprettholdes. Detaljert utforming av avkjørsel skal framgå av byggesøknaden. Det tillates kun en adkomst pr. tomt.

§ 4.5 Estetikk

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den får en god arkitektonisk helhetsvirkning. Form, farge- og materialbruk volumer vurderes i forhold til nabobygg, eksisterende terreng og vegetasjon slik at området fremstår harmonisk og helhetlig.

Tiltak skal tilpasse seg terrenget først og fremst ved at bygninger plasseres på deler av tomten med minst terrengforskjell og med hovedform som fortrinnsvis følger terrenget.

Fasadematerialet skal hovedsakelig være i treverk.

Det tillates installert solceller og solfangere i fasader og på tak.

§ 4.6 Utomhus

Fellesarealer. Det skal utarbeides utomhusplan av fellesarealer som viser gangarealer, lekeplasser, adkomst, parkering, felles renovasjonsløsning m.v.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Fellesbestemmelser

- Innenfor område BFS1 – BFS7 tillates maksimalt 30 boenheter. For tomter med større areal enn 1500 m² tillates det oppført to boenheter. For hver boenhet skal det avsettes et MUA på minimum 100 m².
- Innenfor feltet skal det etableres nærlekeplasser, områdelekeplass og felles uteoppholdsarealer.
- Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak som i størst mulig grad legges parallelt med terreng. Utvendig kledning skal i hovedsak være i tre. Fargevalg skal velges slik at området får en helhetlig karakter og ved at det benyttes farger som passer inn i naturen. Solceller og solfangere er tillatt på tak.
- Støttemurer kan oppføres med maksimalt 1,5 meters høyde og utføres i naturstein. Støttemurer og gjerder kan settes i eiendomsgrense/formålgrense og er ikke begrenset av byggegrenser.
- Gjerder skal være maks. 1.0 meter høye. Utvendige trapper, gjerder mm. skal i materialbruk og form tilpasses landskapet og bebyggelsen, samt ha et enhetlig preg.
- Fra midtlinje adkomstvei er det byggegrense på 8 meter.

§ 5.2 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)

Innenfor feltet tillates frittliggende småhusbebyggelse/ eneboliger. Maks bebygd areal (BYA) = 25%. Maks gesimshøyde fra planert terreng er 7.5 meter, og maks mønehøyde er 9 meter fra planert terreng. Det tillates også oppført garasje / uthus på boligtomtene.

§ 5.3 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BFS2 – BFS7)

Innenfor feltet tillates frittliggende småhusbebyggelse/ eneboliger. Maks bebygd areal (BYA) = 25%. Maks gesimshøyde fra planert terreng er 7.5 meter, og maks mønehøyde er 9 meter fra planert terreng. Det tillates også oppført garasje / uthus på boligtomtene.

§ 5.4 Kombinert formål bolig / forretning / kontor (BFK)

Innenfor feltet tillates oppføring av bygninger med boligformål, forretning og kontor i kombinasjon eller ved ett av disse formål. Maks bebygd areal (BYA) = 25%. Maks gesimshøyde fra planert terreng er 7.5 meter, og maks mønehøyde er 9 meter fra planert terreng. Etablering av virksomheter skal ha utgangspunkt og tilknytning til boliggrenda og i størrelse og funksjon være tilpasset situasjonen.

§ 5.5 Lekeplass (f_BLK1)

Boligområdet ligger omkranset med flotte naturområder egnet for lek. Innenfor området skal det opparbeides en sentralt plassert områdelekeplass og to mindre nærlekeplasser.

f_BLK1 skal utformes som en områdelekeplass i henhold til rundskriv T-2/08 – «Om barn og planlegging». Det tillates skjerming mot vei og boligeiendommer med gjerde eller beplantning. Området kan også opparbeides og benyttes som felles uteareal. Deler av lekearealet tillates som naturlekeområde med opprettholdelse av naturlig vegetasjon. Lekeplassen skal inneholde sandkasse, huske og klatrestativ.

Det tillates oppført bygning knyttet til lek og fellesareal med maks bebygd areal (BYA) på 50 m². Maks mønehøyde er 6 meter fra planert terreng.

§ 5.6 Lekeplass (f_BLK2 og F_BLK3)

f_BLK2 og f_BLK3 skal utformes som nærlekeplass i henhold til rundskriv T-2/08 – «Om barn og planlegging». Det tillates skjerming mot vei og boligeiendommer med gjerde eller beplantning. Det tillates etablert turveier igjennom feltet.

§ 5.7 Uteoppholdsareal (f_BUA1- 3)

Områdene skal søke opprettholdt og skjøttet som naturområder hvor terreng og vegetasjon i størst mulig grad beholdes. Det tillates opparbeidet stier / turveier med tilhørende benker ol. Områdene skal tilrettelegges for allmenn ferdsel.

§ 5.8 Energianlegg - (BE1-2)

BE1 - her tillates oppført energianlegg med tilhørende bygning og anlegg, samt verksteder og virksomheter som har utgangspunkt og tilknytning til boliggrenda og i størrelse og funksjon er tilpasset situasjonen. Maks bebygd areal (BYA) = 25%. Maks mønehøyde fra planert terreng er 7.5 meter. Fellesbestemmelsene for estetikk (§ 4.5) gjelder også her.

Innenfor området skal det avsettes plass til felles parkering slik at kommunens parkeringsnorm oppfylles når parkeringsarealet (SPA) og dette regnes sammen.

Det er avsatt areal til trafo for området (BE 2). Netteffekt og videre utforming av anlegg skal avklares med nettselskapet ved detaljprosjektering.

§ 5.9 Renovasjon (f_BRE)

Innenfor feltet tillates etablert felles avfallshåndtering for hele området. Utforming og dimensjonering av anlegget skal avklares i samråd med renovasjonsselskapet i området. Anlegget skal utformes slik at det blir ryddig, oversiktlig og estetisk tilfredsstillende.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjøreveg (SKV)

SKV skal opparbeides i henhold til veidirektoratets veinormal N100, som «Lokal vei» L1, med veibredde = 5.0 meter.

§ 6.2 Annen veggrunn - grøntareal (SVG)

Annen veggrunn er avsatt til veggrøft og snøopplag og skal ha samme eierform som tilgrensende vegareal.

§ 6.3 Parkeringsplass (SPA)

Det skal anlegges felles parkeringsareal for området. Parkeringsplassen skal ha plass til minimum en parkeringsplass pr. boenhet. Det tillates oppført carporter på parkeringsplass.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 LNFR område (L1-2)

Innenfor L1 og L2 skal naturlig vegetasjon i størst mulig grad bevares. Normal skjøtsel tillates. Vegetasjon som fjernes ved terrenginngrep erstattes med ny stedstilpasset vegetasjon. Innenfor feltene tillates etablert stier og turveger.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringszone, frisikt (H190)

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

§8.2 Aktsomhetsområde, flom (H320)

Innenfor NVE`s nye aktsomhetssone for flom tillates ikke oppført bygninger. Området omfatter del av BE1 hvor byggelinje er trukket utenfor aktsomhetsområdet.