

Saksnr  
19/638

Plan-ID  
2019001

Vedtaksdato  
17.12.2020

Sak  
19/638

---

BESTEMMELSER TIL

**Detaljregulering for  
Haglebusetra**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 04.11.20.

§2-4. Parkering. Revidert 10.03.2022

## 1 GENERELT

### § 1-1. NAVNGITTE AREALFORMÅL

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m <sup>2</sup> )
1122 - Fritidsbebyggelse-konsentrert (BFK1)	1590,3
1122 - Fritidsbebyggelse-konsentrert (BFK2)	3717,8
1122 - Fritidsbebyggelse-konsentrert (BFK3)	1544,3
1122 - Fritidsbebyggelse-konsentrert (BFK4)	2557,1
1123 - Fritidsbebyggelse-blokk (BFB1)	5231,3
1123 - Fritidsbebyggelse-blokk (BFB2)	3800
1420 - Skiløypetrassé (BST)	3302,3
1510 - Energianlegg (BE1)	10,6
1510 - Energianlegg (BE2)	10,6
1550 - Renovasjonsanlegg (BRE1)	51,5
1550 - Renovasjonsanlegg (BRE2)	52,6
1610 - Lekeplass (BLK)	678,4
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKE)	2464,7
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>25012</b>
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m <sup>2</sup> )
2010 - Veg (SV1)	779,8
2010 - Veg (SV2)	1701,9
2010 - Veg (SV3)	389,9
2010 - Veg (SV4)	730,2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG1)	79,7
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG2)	143,1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG3)	496,1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG4)	903
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG5)	268,5
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>5492,3</b>
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m <sup>2</sup> )
3020 - Naturområde (GN1)	3627,9
3020 - Naturområde (GN2)	1835,4
3020 - Naturområde (GN3)	273,1
3020 - Naturområde (GN4)	1965
3020 - Naturområde (GN5)	1260,9
3031 - Turveg (GT1)	130,1
3031 - Turveg (GT2)	86,4
3031 - Turveg (GT3)	24,8
3110 - Infiltrasjon/fordrøyning/avledning (IFA1)	1098,9
3110 - Infiltrasjon/fordrøyning/avledning (IFA2)	184,1
3110 - Infiltrasjon/fordrøyning/avledning (IFA3)	82,6
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>10569</b>
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>41073,1</b>

### § 1-2. PLANINTENSJON

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for 126 fritidsboenheter med tilhørende felles uteoppholdsarealer og kombinert område for detaljhandel, servering og lager.

## FELLESBESTEMMELSER

### § 2-1. REKKEFØLGEKRAV

#### § 2-1.1. Før tillatelse til tiltak/rammetillatelse

- a) Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor utbyggingsfelt BFK 1 - 4, BFB 1-2 og BKB skal det foreligge utomhusplan for det aktuelle feltet i målestokk 1:500 som viser og redegjør for:
- Plassering av bygg og anlegg
  - Arealer for lek, uteopphold, gangveger, vegetasjon, bilparkering og adkomstforhold
  - Tilgjengelighet for funksjonshemmede
  - Renovasjonsløsninger, avfallshåndtering for permanent og midlertidig løsning
  - Foreslåtte flomveier, terskler, interne dreinsveier og infiltrasjonsgrøfter
- b) Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor utbyggingsfelt BFK 1-4, BFB 1-2 og BKB, skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning, slukkevann mv i form av en VA-plan.
- c) Før det kan gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal det gjøres vurderinger av grunnforholdene med redegjørelse for fundamenteringsløsninger og sikringstiltak.
- d) Det må inngås en gjennomføringsavtale/byggeplan som Viken Fylkeskommune godkjenner før tiltak kan iverksettes.
- e) Delfelt BFB1 og delfelt BFK2 skal planlegges under ett, og delfelt BFB2 og BKS3 skal planlegges under ett.

#### § 2-1.2. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

- a) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor feltene BFB 1- 2 og BFK 1- 4 skal lekeplass BLK være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.
- b) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor det enkelte utbyggingsfelt (BFK1-4, BFB 1-2 og eller BKB) skal følgende forhold være etablert:
- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
  - Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere
  - Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

### § 2-2 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### § 2-2.1. Beregning av utnyttelsesgrad

For areal avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål er utnyttelsesgrad angitt i BRA og %-BYA. For de andre områdene benyttes %-BYA som utnyttelsesgrad. Alle bygninger, konstruksjoner over bakken og åpent overbygd areal, samt nødvendig parkeringsareal inngår i beregningen av bebygd areal (BYA) på tomta og angir hvor stor del som skal være ubebygd.

#### § 2.2.2 Plassering av bebyggelse

- a) Bebyggelse plasseres innenfor byggegrense og utenfor frisiktsoner. Kjellere kan plasseres inntil 2 meter utenfor de angitte byggegrensene for område BFB1 og BFB2.

## § 2-3. UTFORMING

### § 2-3.1 Bebyggelse og anlegg

Alle høyder angis som målt fra ferdig terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- a) Hovedmaterialet på boligetasjer i BFB- og BFK-formål, skal være trevirke på utvendige overflater. Underetasje fasader kan tillates utført som pusset mur og natursteinforblending. Trematerialer kan være ubehandlet eller malta/beiset i mørke jordfarger. Beslag bør være grålakkert, matt sink eller som fasaders farge.
- b) Bebyggelsen i BFK-formål utformes som 4-6M-bolig i 2 etasjer. Det tillates underetasje til bruk som garasjer/boder der terrenget tillater det. Takform skal være saltak eller pulttak. Lik takform innenfor samme delfelt. Maksimal gesims- og mønehøyder BFK: 7,5/9,0 m. Takflater skal være tekket med torv.
- c) Bebyggelsen i BFB-formål utformes som lavblokk med inntil 4 boligetasjer i BFB1 og 3 boligetasjer i BFB2. Underetasjer for parkering og boder. Øverste etasje skal være inntrukket og være del av underliggende leiligheter. Det tillates flatt tak, saltak og pulttak. Bebyggelsen skal i størst mulig grad følge terrenglinjene.  
Gesims- og mønehøyder BFB1: Maksimal 12,0/15,0 meter, BFB2: Maksimal 9,5/12,5 meter.  
Det tillates fritidsleiligheter som går over to plan i de to øverste etasjen, i områdene BFB1 og BFB2
- d) Bebyggelsen i BKB-formål tillates 2 etasjer. Gesims- og mønehøyde: Maksimal 6,0/8,0 meter.  
Takform skal være saltak med takvinkel mellom 15 og 30 grader.
- e) For alle områder gjelder at det må bygges med brannteknisk løsning slik at tilgjengelig slukkeutstyr i kommunen dekker behovet og kravet.

### § 2-3.2 Arealer på terreng

- a) Alle felles uteoppholdsarealer skal utformes og opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) Parkering, kjøreareal, snuplasser og renovasjonsareal inngår ikke i arealer til uteopphold eller lek.
- c) Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre utformingsdetaljer.
- d) En skal så langt det lar seg gjøre unngå å grave opp myr, og håndtere myra minst mulig slik at den kommer minst mulig i kontakt med lufta. Myr skal tilbakeføres til terreng jfr. beregning fra Asplan Viak 02.11.20.

## § 2-4. PARKERING

Bilparkering skal ivaretas på terreng på eget felt og /eller i underetasjer . Det skal være 1,2 biloppstillingsplasser pr boenhet.

## § 2-5. UNIVERSELL UTFORMING

- a) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle inngangspartier og felles lekeplass.
- b) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

## § 2-6. TEKNISKE ANLEGG

- a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Dette gjelder også internt i planområdet.
- b) Kildesorteringsanlegg for renovasjon på BFB 1-2 skal etableres.
- c) Det skal legges til rette for framtidig tilkobling til vannbåren varme eller til annen bærekraftig energiløsning jfr. pkt. 8.2 i bestemmelsene til kommuneplanen.

## § 2-7. OVERFLATEVANN OG FLOMVEIER

- a) Overvann skal håndteres på egen grunn og skal håndteres i hvert trinn av utbyggingen, i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, infiltrering og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer for å ivareta §2-8 a.
- c) Overvannshåndteringen skal primært baseres på overflatebaserte løsninger, og bidra til opplevelseskvaliteter i området.
- d) Løsninger for bortledning av overvann til resipient skal dimensjoneres for inntil 0,5 m<sup>3</sup>/s.

## § 2-8. KULTURMINNER

- a) Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.
- b) De berørte kullgropene, id 111926-1 og -2, som er markert som Bestemmelsesområde #1 og #2 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

## § 2-9. BEITERETT

Det er beiterett i området.

## FELTBESTEMMELSER

### § 3-1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5. nr 1.)

#### § 3-1.1. BFK 1 – 4, Fritidsbebyggelse konsentrert

- a) Arealet kan benyttes til formål konsentrert fritidsbebyggelse, 4 – 6 mannsboliger.
- b) BFK1 tillates inntil %-BYA=30%
- c) BFK2 tillates inntil %-BYA=40%
- d) BFK3 tillates inntil %-BYA=45%
- e) BFK4 tillates inntil %-BYA=35%

#### § 3-1.2. BFB 1 – 2, Fritidsbebyggelse blokk

- a) Arealet kan benyttes til formål fritidsbebyggelse i blokk.
- b) Delfelt 1 kan ha maks %-BYA = 42
- c) Delfelt 2 kan ha maks %-BYA = 50

### **§ 3-1.3. BKB, kombinert bebyggelse og anleggsformål**

BKB tillater bebyggelse for detaljhandel, servering og lager inntil 2 etasjer med tilhørende parkeringsplasser. %-BYA maks = 40 og maksimalt 1500 BRA bygningsmasse.

### **§ 3-1.4. BST, Skiløype**

Ny skiløype. Regulert bredde er 10 meter.

### **§ 3-1.5. BE, Energianlegg**

Sikret transformatorstasjon

### **§ 3-1.6. BRE, Renovasjonsanlegg**

Kildesorteringsanlegg for renovasjon på BRE 1-2 skal etableres.

### **§ 3-1.7. f\_BLK, Felles uteoppholdsareal/LEK**

- a) Arealet skal benyttes for lek og aktivitet, og skal være tilgjengelig for allmennheten.
- b) Arealet skal opparbeides for variert lek og aktivitet, med utforming som passer for ulike brukere og alderstrinn. Dette omfatter opparbeidelse med enkle lekeapparater og bord/benker. Eksisterende vegetasjon skal ivaretas som best mulig og skjøttes med tanke på barns behov for lek og bevegelse.
- c) Området skal opparbeides parallelt med utbygging av delfelt.
- d) Området skal skjermes mot vei.

## **§ 3-2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5. nr 2.)**

### **§ 3-2.1. o\_SV1 – Veg.**

Eksisterende vegareal (Fv.287) reguleres til offentlig kjøreveg. Det må sikres et midlertidig anleggsbelte for kryssutbygging. Graving i forbindelse med offentlig vei skal meldes Viken.

### **§3-2.2 f\_SV2-4 – Veg.**

Ny atkomstveg og interne veger for feltet med kjørebane 4,5 og 5,0 meter

### **§ 3-2.3. o\_SVG – Veg.**

Annen veigrunn – grøntareal skal ha 3,0 meters bredde til Fylkesvei 287.

## **§ 3-3. Grønnstruktur (PBL §12-5. nr 3.)**

### **§ 3-1.1 f\_GT1-3 – Turveg.**

- a) Turveg GT1 og 3 anlegges som fast dekke av grus eller asfalt i min 2,0 m bredde.
- b) Turveg GT2 anlegges som gruset sti.

### **§ 3-1.2 GN 1-5 – Naturområde.**

Arealer bestående av eksisterende skog, myr og vegetasjon som skal beholdes.

### **§ 3-1.3 IFA 1-3 Infiltrasjon/fordrøyning/avledning.**

Arealer avsatt for håndtering av overvann så som infiltrasjon, fordrøyingsbasseng og avledning av overvann til resipient.

## **HENSYNSSONER**

### **§ 4-1. Sikringsone for Frisikt (H140\_1)**

Innenfor frisiktlinjer skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum. Enkeltstolper og høystammede trær kan tillates.

### **§ 4-2. Faresone for ras og skred (H310)**

Ved søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal fagkyndige dokumentere at tilstrekkelig sikkerhet i samsvar med TEK 17 er oppnådd.

### **§ 4-3. Faresone for flom (H320)**

Ved søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal fagkyndige dokumentere at tilstrekkelig sikkerhet i samsvar med TEK 17 er oppnådd.