

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR Detaljregulering Gbnr 73/12, 73/177 M.FL., Epleveien, Tirilveien, Hokksund

PlanID: 3314_0677

Reguleringsplankartet er datert 16.02.2023.

Reguleringsbestemmelsene er datert 11.12.2019, og sist revidert 04.03.2025.

Egengodkjent i Kommunestyret 14.06.2023

§ 1 PLANENS FORMÅL

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med atkomstvei og lekearealer.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Områder reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- | | |
|--|-----|
| • Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse | BFS |
| • Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse | BKS |
| • Lekeplass | BLK |
| • Øvrige kommunaltekniske anlegg | BKT |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- | | |
|------------------------------------|-----|
| • Kjøreveg | SKV |
| • Annen veggrunn – tekniske anlegg | SVT |
| • Annen veggrunn – grøntareal | SVG |

Hensynssone

- | | |
|---------------------------------|------|
| • Frisikt | H140 |
| • Krav vedrørende infrastruktur | H410 |
| • Bestemmelsesområder | #1-8 |

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Utforming

Bygninger skal tilpasses stedlig terreng og eksisterende bebyggelse med hensyn til volum, form, farge og materialbruk.

Vegers geometriske utforming skal følge vegklasse «Boligvei (B)» i henhold til kommunens normal for vei- og gateutforming og framgår av plankartet. Veianlegg inkludert skjæringer/fyllinger skal tilpasses omgivelsene ved at skjæringer/fyllinger minimeres. Skjæringer/fyllinger jordkles og tilsås med stedegne arter.

Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av uteområder. Området skal være tilgjengelig for folk flest og skal utformes slik at det kan benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

Overvann

Ved gjennomføring av planen skal avrenning fra området ikke overstige avrenning fra området før utbygging. Takvann skal ikke ledes til offentlig ledningsnett. Overvann skal fortrinnsvis håndteres lokalt iht. VA-norm til kommunen. Påslipp av begrenset vannmengde mot offentlig nett avtales med kommunen.

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Tekniske anlegg

Alle kabler som føres inn i området skal føres frem som jordkabler. Dette gjelder også kabler internt i området.

Avkjørsler

Plassering av avkjørsler er vist på plankartet med piler. Plasseringen er veiledende, men antallet og fra hvilken side er bindende. Avkjørslene skal oppfylle kommunens retningslinjer for utforming av avkjørsler fra kommunal veg.

Støy

Ny bebyggelse, lekeplass og uteoppholdsarealer skal ikke utsettes for støy over Miljøvern-departementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016 eller senere retningslinje som erstatter denne) skal legges til grunn for ny bebyggelse.

§ 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak på felt BFS1-2 og BKS2-3, skal kjøreveg SKV2 med tilhørende vegareal være opparbeidet som vist på plankart.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak på felt BKS1, skal Epleveien med tilhørende vegareal og vendehammer ved krysset Tirilveien være opparbeidet, fra krysset med Tirilveien og fram til krysset med Semsmoveien

Før det gis tillatelse til tiltak på felt BFS1-2 og BKS1-3, skal Epleveien detaljprosjekteres og være opparbeidet med et lag asfalt. Toppdekket med asfalt skal ferdigstilles før søknad om ferdigattest for infrastruktur.

Før innflytning skal parkering, uteoppholdsareal og felles lekeplass være opparbeidet.

Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent VA-plan og overvannsplan for planområdet.

Det skal foreligge gjennomføringsavtale med fylkeskommunen for endring av krysset mellom Epleveien og Fv. 2734, samt geoteknisk prosjektering med krav om uavhengig kontroll før det gis igangsettingstillatelse for tiltak på det enkelte defelt og tilhørende infrastruktur.

Krav til utomhusplan

Før det gis tillatelse til tiltak må det foreligge utomhusplan pr. omsøkt defelt med tilhørende fellesarealer. Utomhusplanen skal vise plassering av bygninger og anlegg, uteoppholdsareal, parkering, avkjøring, renovasjonsløsning, beplantning, tomteinndeling samt eksisterende og nytt terreng.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

BFS – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS2)

Arealbruk

Innenfor felt BFS1-2 tillates det oppført frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger, tomannsbolig og kjedede eneboliger med tilhørende anlegg.

Grad av utnytting

Grad av utnytting (BYA) skal ikke overstige 30 % pr tomt. For parkeringsplasser utenom garasje/carport skal det ved beregning av utnyttelse medregnes 18 m² pr. plass.

Byggehøyder

Det tillates inntil 9 m mønehøyde og 8 m gesimshøyde, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Garasjebygg skal ikke overstige 50 m² BYA. For garasje og frittliggende bod skal mønehøyde ikke overstige 5,3 m og gesimshøyder skal ikke overstige 3,5 m. Ved bruk av pulttak skal ikke høyeste gesimshøyde overstige 5,3 m.

Utforming og plassering

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng, omgivelser og nabotomt.

Garasje/carport skal plasseres minimum 5 meter fra reguleringsgrensen for offentlig veg i boligfeltet ved innkjøring vinkelrett på vegen, og minimum 2 meter fra reguleringsgrensen mot offentlig veg når garasjen/carporten plasseres parallelt med veg. Dette gjelder både når garasje/carport er frittliggende og når den er sammenbygd med bolig.

Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 200 m² for eneboliger og tomannsboliger og 150 m² for kjedede eneboliger med mer enn 2 enheter og inkluderer arealer over bakkeplan. Areal som medregnes i MUA skal ikke være brattere enn 1:3.

Parkering

Det skal avsettes minimum 2 parkeringsplasser pr boenhet, hvorav minimum 1 skal være i garasje/carport.

Renovasjon

Innenfor BFS1-2 tillates opparbeidet privat renovasjonsløsning. Hver boenhet skal ha sine egne private beholder stående på tomten.

Byggegrenser

Byggegrenser fremgår av plankart. Garasje/carport/bod/parkeringsplass kan tillates oppført utenfor byggegrenser med minimum 1 m avstand fra eiendomsgrense.

Støttemurer kan plasseres utover fastsatt byggegrense, men ikke nærmere enn 2 m fra reguleringsgrensen mot kommunal vei. Forstøtningsmur med en høyde på inntil 1 m og fyllingsfot kan plasseres i eiendomsgrense mellom to boligtomter eller mot arealer regulert til annet formål.

BKS – Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 – BKS3)

Arealbruk

Innenfor felt BKS1 tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av tomannsbolig, rekkehus, firemannsboliger og kjedede eneboliger med tilhørende anlegg.

Innenfor felt BKS2-3 tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av tomannsboliger, rekkehus, og kjedede eneboliger.

Ny bebyggelse skal ikke være til sjenanse for eksisterende boliger. Ny bebyggelse skal utformes slik at området samlet framstår med et helhetlig preg, med god arkitektonisk utforming og med en god tilpassing til terreng og landskap.

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 35 % innenfor felt BKS1 – BKS3.

Det tillates inntil 9 m mønehøyde og 8 m gesimshøyde, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Utforming og plassering

Utforming av bebyggelse og anlegg, plassering, størrelse, materialbruk, farger og beplantning skal gi et helhetlig inntrykk.

Garasje/carport skal plasseres minimum 5 m fra reguleringsgrensen for offentlig veg i boligfelt ved innkjøring vinkelrett på vegen, og minimum 2 m fra reguleringsgrensen mot offentlig veg når garasje/carport plasseres parallelt med veg. Dette gjelder både når garasje/carport er frittliggende og når den er sammenbygget med bolig.

Uteoppholdsareal

Det skal avsettes et samlet areal til uteopphold på minimum 100 m² pr boenhet innenfor BKS1- BKS3. Arealer over bakkeplan kan inngås i beregninger av uteoppholdsarealet.

Parkering

Innenfor felt BKS1 skal det avsettes minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. Innenfor BKS2- BKS3 skal det avsettes minimum 1,5 biloppstillingsplasser pr boenhet, hvorav minimum 1 skal være i garasje/carport.

For bilparkeringsplasser utenom garasje/carport skal det ved beregning av utnyttelse medregnes 18 m² pr. plass.

Renovasjon

Innenfor BKS1-3 tillates opparbeidet felles renovasjonsløsning. Det kan tillates opparbeidet nedgravd, eller delvis nedgravd løsning.

Byggegrenser

Byggegrenser fremgår av plankartet. Garasje/carport/bod på inntil 50 m² BTA og parkeringsplass kan tillates oppført utenfor byggegrense med minimum 1 m avstand fra eiendomsgrense.

Støttemurer kan plasseres utover fastsatt byggegrense, men ikke nærmere enn 2 m fra reguleringsgrensen mot kommunal vei. Forstøtningsmur med en høyde inntil 1 m og fyllingsfot kan plasseres i eiendomsgrense mellom to boligtomter eller mot arealer regulert til annet formål.

Lekeplass (BLK)

Lekeplass f_BLK er felles for hele planområdet. Lekeplassen skal opparbeides med benker, klatre og

huskemuligheter og sandkasse. Lekeplassen skal utformes slik at barn i ulike alder kan benyttes seg av den i samspill med voksne.

Lekeplassen skal sikres mot støy og trafikk og ha gode solforhold.

Energianlegg (BKT)

Området skal benyttes til nettstasjon på inntil 15 m².

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg

O_SKV1 er offentlig veg og er videreført fra gjeldende reguleringsplan.

SKV2 omfatter Tirilveien og skal være privat. SKV2 skal opparbeides i henhold til kravene i gjeldende veg- og gatenorm.

Annen veggrunn – grøntareal (SVG1-3)

Omfatter annet vegareal hvor det tillates skjærings- og fyllingsskråninger, støttemur, grøfter, vegetasjon og snøopplag.

Det tillates at vann- og avløpsrør legges i grunn innenfor arealene.

Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Omfatter annen veggrunn langs o_SKV1 og er videreført fra gjeldende reguleringsplan.

§ 7 Hensynssoner

Frisikt, H140

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

Krav vedrørende infrastruktur, H410

Formålet er videreført fra gjeldende reguleringsplan.

§ 8 Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområder #1 - #8

Felt #1 til #5 omfatter flomveier. Flomveiene opparbeides slik at planlagt bebyggelse i planområdet og eksisterende bebyggelse nedstrøm planområdet ikke skades ved flom som følge av ekstrem- nedbør, ifølge VA-plan datert 09.02.2022.

Eiendommer arronderes/planeres slik at overvann i flomsituasjon ikke skal renne til naboen sin eiendom. Terrenget ved eiendomsgrenser legges noe lavere, ca. 0,15 m, for å sikre avrenningen mellom eiendommer.

Bestemmelsesområder #6 - #8

Felt #6 til #7 omfatter fordrøyningsmagasiner. Fordrøyningsmagasiner opparbeides slik at planlagt bebyggelse i planområdet og eksisterende bebyggelse nedstrøm planområdet ikke skades ved flom som følge av ekstremnedbør, ifølge VA-plan datert 09.02.2022.

Retning på takvann på nederste rekke (BKS2) skal føres til fordrøyning i f_BLK.