

Øvre Eiker kommune

Vedtatt dato: 14.06.2023

Revisjonsdato: 22.05.2023

Reguleringsplan for:

## **Lerberghaugen B16 – Harakollen, Hokksund**

Reguleringsbestemmelser detaljregulering

PlanID 0690

## **1. REGULERINGSBESTEMMELSER**

### **1. Formålet med planen**

Planen er å legge til rette for utvikling av frittliggende eneboliger, tomannsboliger og terrassert bebyggelse der dette er naturlig.

### **2. Avgrensning**

Det regulerte området er angitt med plangrense på plankart.

### **3. Arealformål (Pbl §12-5.)**

Planområdet reguleres til følgende formål:

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (frittliggende eneboliger/tomannsboliger, terrassehus/terasseleiligheter)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg

§12-5. Nr. 3-Grønnstruktur

- Friområde

### **4. Hensynssoner (Pbl §12-6.)**

§12-6 – Hensynssoner

- H740 Båndlegging etter andre lover
- H560 Bevaring naturmiljø

### **5. Felles bestemmelser**

#### a) Vegetasjon

Vegetasjon utenfor byggeområder og skråning ned mot Lerbergbekken, som er vurdert som verneområde, skal bevares i mest mulig grad.

Ved etablering av hekker skal det ikke brukes planter som eksempelvis planter fra den utenlandske sypressfamilien, men hekkeplanter som glir mest mulig naturlig inn i det eksisterende biologiske miljøet i området.

#### b) Ledninger:

Kabler for tilførsel av strøm til boliger, telefon, evt. gatelys og kabel, skal legges forskriftsmessig i grøfter.

#### c) Vei:

Adkomstveier vist i plankartet skal opparbeides etter Øvre Eiker kommunes krav FA1.

d) Støy:

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

e) Overvannshåndtering:

Det skal legges til rette for åpen overvannshåndtering i henhold til egen VA-plan og overvannskart (vedlegg 6).

- For nordre del av planområdet skal overvann fra hver enkelt tomt håndteres på egen eiendom med fordrøyningskum, for så å sendes videre til felles overvannssamlegrøft med fordrøyning til Lerbergbekken.
- For tomt 07 og 08 i øst kan overvann ledes direkte til Lerbergbekken.
- På tomt 09 og 10 skal overvann ivaretas på egen tomt med fordrøyningskum og ledes til eksisterende overvannsanlegg i gamle Lauvtjernveien.

f) Fyllinger/murer:

Ved høyere terrengforskjeller skal det brukes naturstein. Bare der terrenget krever det, brukes plassbygde betongmurer. Stedlige masser skal i størst mulig grad benyttes ved opparbeidelse av fyllinger/murer.

g) Nærlekeplasser

Planen utløser ikke krav til nærlekeplasser.

h) Estetikk:

Det skal ved utbygging av boligområdet legges vekt på god terrengmessig og landskapsmessig tilpassing av bebyggelse og anlegg. Farger og materialbruk skal harmoneres med at man skal gi boligområdet et åpent, grønt og naturpreget helhetsinntrykk.

i) Parkering:

Innenfor områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse skal det minimum avsettes 3 biloppstillingsplass pr. boenhet ved utbygging til enebolig, og 2 biloppstillingsplasser ved utbygging til tomannsbolig/terrassert bolig.

j) Byggegrenser:

For tomter som grenser mot felt FRI1 og FRI2 ligger byggegrense i formålsgrense mot friområdet.

k) Geologiske forhold:

Det kan påtreffes kambrisk alunskifer innenfor områdets sørvestre hjørne. Generelle tiltak angis ikke. Konkrete tiltak vurderes for den enkelte byggesak etter registrering på stedet og i samsvar med lokale forhold/ brukskrav.

l) Terrengendringer:

Det tillates å gjøre endringer i terrenget, dette angis for hver enkelt tomt i pkt. 6. Ved avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende vei's planum.

m) Uteoppholdsareal:

For hver boenhet skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 200kvm pr. boenhet for boenheter større enn 60kvm. For leiligheter på 60kvm eller mindre skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minimum 150kvm.

Private balkonger, terrasser og liknende kan medregnes i uteoppholdsarealene.

## 6. Byggeområder

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, og inngrep i dette skal skje så skånsomt som mulig.

KTG = Kotehøyde topp grunnmur. Referansekart ved beregning av KTG og byggehøyder er kommunens tekniske kart. Høydereferansesystem er: NN2000. Koordinatsystemet er: UTM sone 32N.

### Tomt 01:

Tomten skal benyttes til enebolig med sokkeletasje. Eneboligen skal ha én boenhet, eventuelt med tillegg av én mindre leilighet på inntil BRA60kvm.

Utnyttelsesgrad = 30% BYA

Maks KTG = c+80,0

Maks gesims = c+85,0

Maks mønehøyde = c+88,0

Oppfylling av terreng tillates opp til kote 77,0.

Vest for ny bebyggelse mot Lauvtjernveien tillates oppfylling av terreng opp til kote 80,0.

Eksisterende godkjent voll mot gang/sykkelvei i Lauvtjernveien tillates utvidet videre langs Lauvtjernveien til ca. kote 81, i samme høyde som den har i dag. Derfra naturlig ned mot null.

På egen tomt skal overflatevann ledes i tette rør til tett drenskum med sandfang, videre i steinsatt grøft med drensrør til avskjærende overvannsgrøft for området.

Garasje og boder kan oppføres som frittliggende bygg, eller bygget inn i hovedbygningen.

### Tomt 02:

Tomten skal benyttes til enebolig med sokkeletasje, eller vertikaldelt terrassert tomannsbolig. Det skal benyttes flatt tak.

Terrassert bygg tillates oppført i inntil tre etasjer med flatt tak.

Utnyttelsesgrad = 30% BYA

Øverste gulvnivå i terrassert bygg skal ligge på ca. c+76,0 på bakkeplan.

Maks gesimshøyde = c+80,0

Det tillates oppfylling av terreng opp til kote 76,0.

På egen tomt skal overflatevann ledes i tette rør til tett drenskum med sandfang, videre i steinsatt grøft med drensrør til avskjærende overvannsgrøft for området.  
Garasje og boder kan oppføres som frittliggende garasjer, eller som bygget inn i hovedbygningen.

**Tomt 03 og 04:**

Tomten skal benyttes til enebolig eller tomannsbolig. Det tillates bebyggelse i to etasjer.

Utnyttelsesgrad = 30% BYA

Maks KTG = c+77,0.

Maks gesimshøyde = c+ 84,0

Maks mønehøyde = c+ 87,0.

Det tillates oppfylling av terreng opp til kote 77,0

På egen tomt skal overflatevann ledes i tette rør til tett drenskum med sandfang, videre i steinsatt grøft med drensrør til avskjærende overvannsgrøft for området.  
Garasje og boder kan oppføres som frittliggende garasjer eller som tilbygg til hovedbygningen.

**Tomt 05 og 06:**

Tomten skal benyttes til enebolig eller tomannsbolig. Det tillates bebyggelse i to etasjer.

Utnyttelsesgrad = 30% BYA

Maks KTG = c+75,0

Maks gesims = c+82,0

Maks mønehøyde = c+85,0

Det tillates oppfylling av terreng opp til kote 75,0

På egen tomt skal overflatevann ledes i tette rør til tett drenskum med sandfang, videre i steinsatt grøft med drensrør til avskjærende overvannsgrøft for området.  
Garasje og boder kan oppføres som frittliggende garasjer eller som tilbygg til hovedbygningen.

**Tomt 07:**

Tomten skal benyttes til enebolig med sokkeletasje og flatt tak. Eneboligen skal ha én boenhet, eventuelt med tillegg av én mindre leilighet på inntil BRA60kvm.

Utnyttelsesgrad = 30% BYA

Maks KTG = c+75,0

Maks gesims = c+79,0

Det tillates oppfylling av terreng opp til kote 71,0.

Overflatevann skal føres til tette fordrøyningskummer med sandfang. Fra fordrøyningskum skal overflatevannet ledes kontrollert i tette rør fram til utslipp i skråning i øst.

Garasje og boder kan oppføres som frittliggende garasjer eller som tilbygg til hovedbygningen.

#### **Tomt 08:**

Tomten skal benyttes til enebolig med sokkeletasje og flatt tak. Eneboligen skal ha én boenhet, eventuelt med tillegg av én mindre leilighet på inntil BRA60kvm.

Utnyttelsesgrad = 30% BYA

Maks KTG = c+71,5

Maks gesimshøyde = c+75,5

Det tillates oppfylling av terreng opp til kote 68,5

Overflatevann skal føres til tette fordrøyningskummer med sandfang. Fra fordrøyningskum skal overflatevannet ledes kontrollert i tette rør fram til utslipp i skråning i øst.

Behov for flomvoll mot nabo i sør skal avklares av tiltakshaver i byggesøknad.

Garasje og boder kan oppføres som frittliggende garasjer eller som tilbygg til hovedbygningen.

#### **Tomt 09:**

Tomten skal benyttes til enebolig. Eneboligen skal ha én boenhet, eventuelt med tillegg av én mindre leilighet på inntil BRA60kvm. Det tillates bebyggelse i to etasjer med sokkel etasje.

Utnyttelsesgrad = 30% BYA

Maks KTG = c+69,0

Maks gesims = c+73,0

Maks mønehøyde = c+76,0

Det tillates oppfylling av terreng opp til kote 66,0.

I vest tillates oppfylling av terreng opp til c+69,0.

Overflatevann føres til tette fordrøyningskummer med sandfang. Utslipp fra kum skal føres i tette rør videre til ny overvannsledning langs vei og slippes kontrollert ut i kommunalt ledningsnett.

Garasje og boder kan oppføres som frittliggende garasjer eller som tilbygg til hovedbygningen.

#### **Tomt 10:**

Tomten skal benyttes til enebolig med sokkeletasje, eller vertikaldelt terrassert tomannsbolig. Det tillates bebyggelse i to etasjer med sokkeletasje og flatt tak.

Utnyttelsesgrad = 30% BYA

Maks KTG = c+67,0

Maks gesimshøyde = c+71

Det tillates oppfylling av terreng opp til kote 64,0

Mot nord og mot sør tillates oppfylling av terreng opp til kote c+67,0

Overflatevann føres til tette fordrøyningskummer med sandfang. Utslipp fra kum skal føres i tette rør videre til ny overvannsledning langs vei og slippes kontrollert ut i kommunalt ledningsnett.

Garasje og boder kan oppføres som frittliggende garasjer eller som tilbygg til hovedbygningen.

### **Tomt 11:**

Tomten skal benyttes til enebolig

Utnyttelsesgrad = 30% BYA

Maksimal gesimshøyde = 8 meter og maksimal mønehøyde = 9 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

### **Garasjer og boder**

Det kan føres opp bod og garasje eller carport. Garasjebygg skal ikke overstige BYA=70 m<sup>2</sup> og gesimshøyde 3,8 meter. Takvinkel skal følge bolighuset på eiendommen. Garasje kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense. Frittstående garasje eller carport plassert parallelt med vei skal ha en minste avstand på 2,0 m til formålsgrænse. Frittstående garasje eller carport plassert vinkelrett på vei skal ha en minsteavstand på 5,0 m fra formålsgrænse.

## **7. Tekniske anlegg**

Vann, spillvann, overvann og flom:

Foreslåtte løsninger er omtalt i egen vedlagt VA-plan fra EM-teknikk datert 14.11.22.

Tomt 01, 02, 09 og 10 vil bli tilknyttet offentlig vann og avløp. I krysset mellom Lauvtjern terrasse og Harakollen Idyll vil dette påkobles i kum. Dette er vann fra høydebassenget.

De øvrige tomtene blir tilknyttet offentlig vann fra høydebasseng, og eksisterende privat avløpsledning som går via Lilleby ned til Riksveien.

Kapasitet og tilgang på brannvann er ivaretatt for tomt 01, 02, 09 og 10.

Rekkefølgebestemmelser utløser krav til ny brannkum som skal dekke resten av området.

Denne tilkobles eksisterende brannkum 304838408 i krysset Lauvtjernveien, og privatvei ned til planområdet.

## **8. Vei**

I planområdet er kun private veier. Disse følger veinormalen FA 1 for Øvre Eiker Kommune, og beskrives i plankartet. Veiene skal være felles for eiendommene som har adkomst fra disse.

## **9. Overvann**

Det skal i forbindelse med utbygging av området tilrettelegges for åpen overvannshåndtering. Overvann håndteres etter den såkalte tre-trinns strategien.

Overvannshåndtering for nordre del av feltet blir ivaretatt ved felles overvannssamlegrøft. Overvann fra hver tomt håndteres på egen eiendom med fordrøyningskum, for så å sendes videre til overvannssamlegrøft, som også virker som fordrøyningsanlegg for overvannet. Vannet blir videre ledet ned til Lerbergbekken. For tomtene i øst 07 og 08, blir overvannet ledet fra tomtene og rett i Lerbergbekken. For tomt 09 og 10 blir håndtert på egen tomt i fordrøyningskum, og vannet blir så ledet ned til eksisterende overvannshåndtering i gamle Lauvtjernveien. Det er utarbeidet et eget flomkart for området. Henviser til vedlegg 6, VA-plan fra EM Teknisk, med eget overvannskart og flomkart.

#### **10. Hensynssone H560**

Innenfor hensynssonen skal det ikke gjennomføres andre tiltak enn tekniske installasjoner for håndtering av flom- og overvann.

#### **11. Hensynssone H740**

Det kreves avklaring etter energilova før eventuell fjerning av eksisterende kraftledning innenfor hensynssonen.

#### **12. Rekkefølgebestemmelser**

- Tomt 02-06 kan ikke bebygges før høyspentledning over eiendommene er fjernet eller lagt i bakken. Der kun én av de to linjene nedlegges kan eiendommene bebygges dersom linjeeier gir aksept for det.
- Adkomstvei (f\_KV2 og del av f\_KV3) til tomt 01 ferdigstilles og felles overvannssamlegrøft skal ferdigstilles inn på tomt 03 før brukstillatelse gis for tomt 01.
- Vei (f\_KV2 og f\_KV3) og felles overvannsgrøft må ferdigstilles for tomt 02-06 før brukstillatelse gis.
- Flomtiltak må ferdigstilles før brukstillatelse gis for tomt 02-06.
- Adkomstvei f\_KV1 skal opparbeides fram til og med tomteadkomst for hver av tomtene 07-10 før brukstillatelse gis.
- Slokkevann skal være må være tilgjengelig for tomt 03-08 før igangsettingstillatelse for boligbygg gis.
- Veilys skal etableres i privat adkomstvei i nord før brukstillatelse for tomt 02 – 06 gis.