

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR: **HARAKOLLEN, Felt B3 – Øst**

Vedtak: 14.06.2023  
Dato: 30. mai 2023.  
PlanID: 3048-0694  
Plantype: Detaljert reguleringsplan

## Revisjoner

Dato	Saksnr.	Merk.
14.02.2023		Mindre korreksjoner i forhold til håndtering av overvann og flom ifølge kommunens VA-avd. Gjelder §§: 1.3, 2.1.1d) og 9.4.
22.05.2023		Mindre justering av bestemmelser som følge av endret status på adkomstvei. Presisering av noen bestemmelser etter mottakskontroll av kommunen.

## § 1 – GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder innenfor planens begrensning som vist på plankartet.

### § 1.1 Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

### § 1.2 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til (§ 12-5):

I	BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5 nr.1)		
	<u>Hovedformål:</u>	<u>Beskrivelse</u>	<u>plankart</u>
	Boligformål	Boligbebyggelse med tilhørende anlegg	BK1-2
	Renovasjonsanlegg	Arealavsetning til renovasjonsløsninger	f_BRE
	Elkraftanlegg	Arealavsetning til nettstasjon	f_BE
II	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§12-5 nr. 2)		
	<u>Hovedformål:</u>	<u>Beskrivelse</u>	<u>plankart</u>
	Kjørevei	Offentlig samlevei	o_SKV 1
	Kjørevei	Offentlig adkomstvei	o_SKV 2-3
	Fortau	Fortau/oppstilling ved kantstopp for buss	o_SF
	Annet veiareal	Grøfter, snøopplag mv. til offentlig vei	o_SVG 1-4
III	GRØNNSTRUKTUR (§12-5 nr. 3)		
	<u>Hovedformål:</u>	<u>Beskrivelse</u>	<u>plankart</u>
	Blå/grønnstruktur	Felles grøntbelte langs kraftlinje	f_GN

### § 1.3 Hensynssoner (§ 11-8 a, Jf. § 12-6):

I	STØYSONER	
	Støysoner på grunn av biltrafikk	H210/H220
II	SIKRINGSSONER	
	Frisiktssoner i veikryss	H140
III	FARESONER	
	Flomfare	H320
	Høyspentanlegg	H370

## § 2 – FELLESBESTEMMELSER

### § 2.1 Dokumentasjonskrav (p.bl. §12-7 nr. 12)

2.1.1 Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge:

- a) Brannstrategi for omsøkt bebyggelse inkludert branntegninger med angivelse av skillekonstruksjoner, rømningsveier etc.
- b) Arealregnskap for leke- og uteoppholdsarealer for boliger i henhold til krav.
- c) Plan som viser ivaretagelse av tilstrekkelig vannforsyning til både forbruks- og slukkevann, samt løsning og plassering av avløpssystem.
- d) Detaljert teknisk plan for helhetlig lokal håndtering av overvann og flomvann.
- e) Dokumentasjon som viser at kravene i tabell 2 i veileder T-1442/2021 fra Miljøverndepartementet tilfredsstilles mht. grenseverdier for utvendig støybelastning. For inntil ett soverom per boenhet kan det tillates 3 dB høyere støynivå utenfor vindu enn grenseverdi  $L_{den}$  i tabell 2, såfremt dette ikke er boenhetens eneste soverom. Det tillates at støyskjermingseffekt av bygningsintegreerte skjermer/boder mellom terrasser regnes med når utendørs støynivå vurderes mot grenseverdi for utendørs støynivå.
- f) Geoteknisk rapport som dokumenterer tilfredsstillende sikkerhet og stabilitet i grunnforholdene, både i byggefasen og permanent. Rapporten må beskrive eventuelle avbøtende tiltak som planlegges gjennomført.
- g) Rapport som viser kartlegging av mulig grunnforurensning og som beskriver en eventuell tiltaksplan for håndtering av forurensende masser i henhold til forurensningsforskriftens kapittel 2.
- h) Miljøsaneringsrapport i forbindelse med riving/sanering av eksisterende bygningsmasse.

2.1.2 Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200, som skal godkjennes av kommunen.

Ved søknad om rammetillatelse skal utomhusplanen vise:

- a) Terrengbehandling, med angitt stigningsforhold og kotehøyde på terreng (eksisterende og planlagt).
- b) Bygningenes plassering og høyde.
- c) Utkast til vegetasjon og beplantning.
- d) Utkast til opparbeidelse av fellesarealer og lekeområder
- e) Eventuelle forstøtningsmurer etc. med utkast til høydeangivelser.
- f) Prinsipp for overvanns- og flomvannshåndtering. Eventuelt en egen plan for dette.
- g) Plass for møblering, belysning og andre faste installasjoner.
- h) Kjøreveier, avkjørsler/adkomst m/frisiktsoner
- i) Gangstier, ganglinjer, inkludert evt. utvendige trapper i terreng.
- j) Sykkelparkering i henhold til krav.
- k) Renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil.
- l) Areal for snøopplag.
- m) Markparkering for biler.
- n) Plassering av ny nettstasjon.

Senest ved søknad om igangsettingstillatelse eller ett-trinns søknad skal utomhusplanen detaljeres slik at den også viser (bokstavreferanser til samme som ovenfor):

- c) Plassering/fordeling av plantetyper (busker og/eller trær mv).
- d) Detaljering av fellesområder, lekeområder og gangstier etc. med angivelse av materialbruk mv.
- e) Plassering og materialbruk på eventuelle forstøtningsmurer, samt nøyaktige kotehøyder på disse.

- f) Detaljløsning for overvanns- og flomvannshåndtering. Eventuelt en egen plan for dette.
- g) Plassering av fast møblering, belysning og andre faste installasjoner.
- h) Det skal vises kjøremønster tilfredsstillende oppstillingsplass for utrykningskjøretøy.
- i) Detaljering av gangstier og evt. utvendige trapper med materialbruk og størrelser, kotehøyder etc.
- n) Detaljering av nettstasjon med tilstrekkelig serviceareal.

## § 2.2 Rekkefølgekrav

- 2.2.1 Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet og sikret ferdigstilt:
- a) adkomstvei o\_SKV2
  - b) sikker fotgjengerkryssing av Lauvtjernveien
  - c) vannforsyning og avløpsanlegg
  - d) renovasjonsløsning
  - e) utomhusanlegg med leke- og møteplasser
  - f) flomsikringsanlegg
- 2.2.2 Adkomstvei o\_SKV2 og o\_SKV3 skal forbli i privat eie inntil o\_SKV3 skal tas i bruk som adkomst for nye boenheter. Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger som skal ha sin adkomst via o\_SKV3, skal o\_SKV2 og o\_SKV3 være opparbeidet og overtatt av kommunen.
- 2.2.3 Eksisterende veitrasé med beliggenhet innenfor o\_SKV3 skal sikres opprettholdt i dagens standard for adkomst til eksisterende boliger vest for planområdet.

## § 2.3 Miljøforhold/grunnforhold

- 2.3.1 Det skal i alle byggesaker dokumenteres at alle bygninger og uteoppholdsarealer tilfredsstillende anbefalte grenseverdier i siste utgave av veileder T-1442/2021 fra Miljøverndepartementet – se § 2.1.1 e).
- 2.3.2 Ny bebyggelse skal ha tilstrekkelig sikkerhet mot eventuell forurensning i grunnen, bl.a. radongass. Se også §2.1.1 h). Før det kan gis igangsetningstillatelse til tiltak i planområdet, skal det foreligge rapport fra grunnundersøkelser som dokumenterer grunnforurensning, og som beskriver eventuelle avbøtende tiltak.

## § 2.4 Automatisk freda kulturminner

Det vises til kulturminnelovens §4.

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart.

Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

## § 2.5 Byggegrenser

Ny bebyggelse plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

Regulerte støyskjermer, interne veier og gangadkomster reguleres ikke av disse byggegrensene.

## § 2.6 Parkeringskrav

### 2.6.1 Generelt:

Biloppstillingsplasser skal i hovedsak løses med parkeringskjellere under bebyggelsen.

Det skal etableres gjesteparkeringsplasser som utvendig markparkering. Slike plasser som er en del av minimumskravet i 2.7.2 skal medregnes i bebygget areal med 15 m<sup>2</sup> pr. plass. Utvendige uoverdekkede gjesteparkeringsplasser ut over minimumskravet medregnes ikke i bebygget areal.

Minst 5%, og ikke mindre enn én plass per parkeringsanlegg skal utformes for funksjonshemmede.

Utendørs sykkelparkering skal anordnes så nær hovedinnganger som mulig, og det skal legges til rette for fastlåsing av sykkelramme. Sykkelparkering medregnes ikke i bebygget areal.

- 2.6.2 For hver boenhet skal det avsettes minst 1,5 biloppstillingsplasser. Av disse skal minst 0,2 plasser pr. boenhet være gjesteparkeringsplasser. Sistnevnte skal fortrinnsvis etableres som utvendig markparkering.  
For hver boenhet skal det avsettes minst 1 sykkeloppstillingsplass for hvert soverom.

## § 2.7 Avkjørsler

Avkjørsler fra offentlig vei skal være i samsvar med veinormal for Øvre Eiker kommune.

I hensynssone H140 må det sikres tilstrekkelig frisikt, se også § 9.2

Plassering av avkjørsler vist i plankartet med pilmarkering gjelder kjøreadkomster. Disse anses ikke bindende, men avkjørsler skal ikke overskride antallet som er vist i plankartet. Gangadkomster er ikke regulert.

## § 2.8 Støyskjerm

Støyskjerm, slik den er tegnet på plankartet, er ikke juridisk bindende hva gjelder plassering. Detaljprosjektering, jf. § 2.1.1. bokstav e), er avgjørende for endelig plassering.

# REGULERINGSFORMÅL

## § 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

I forbindelse med utforming av ny bebyggelse, skal det utarbeides en arkitektonisk redegjørelse som følger søknad om tiltak. Denne skal beskrive valgt estetisk utforming og bakgrunnen for de valgene som er tatt, også med vurderinger i forhold til omkringliggende bebyggelse.

### § 3.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Maksimal tillatt utnyttelse er angitt på plankartet med %-BYA.

3.1.2 Maksimale byggehøyder.

- a) Maksimale byggehøyder er angitt på plankartet som kotehøyder på gesims.
- b) For horisontale tak kan mindre, oppstikkende bygningsdeler som heissjakter, ventilasjonsoppbygg mv. tillates med inntil 1,2 m over angitte kotehøyder over maksimalt 5 % av takflaten.
- c) Eventuell installasjon av solfangere eller solceller på tak for energiforsyning kan aksepteres med et høydetillegg på inntil 0,8 m over angitte kotehøyder.
- d) Ved pulttak gjelder kotehøyden for nedre gesims, og maksimal høyde for øvre gesims er 2,0 m over kotehøyde angitt i plankartet. Bestemmelsene i b) og c) da gjelder ikke.
- e) Ved saltaksløsning kan maksimal mønehøyde være 2,0 m over angitte kotehøyder. Bestemmelsene i b) og c) gjelder da ikke.

### § 3.2 Områder for ny boligbebyggelse (BK1-2)

3.2.1 Bebyggelsen skal utformes som konsentrert småhusbebyggelse definert som frittliggende eller sammenbygde bolighus med inntil to etasjer pluss eventuell sokkel og loft. Dette inkluderer også lavblokk i inntil 2 etasjer pluss sokkel eller underliggende parkeringskjeller.

3.2.2 Alle boenheter skal ha tilgang til eget, privat uteoppholdsareal på minst 10 m<sup>2</sup> i direkte tilknytning til boligen. Dette kan etableres på balkong/terrasse eller på terreng, og medregnes i samlet uteoppholdsareal for boligene.

3.2.3 Arealer til uteopphold og lek skal utformes, møbleres, og utrustes med apparatur. Dette skal dokumenteres gjennom detaljert utomhusplan som skal godkjennes av kommunen.

Minstekravet til samlet privat og felles uteoppholdsareal skal tilsvare minst 50% av boligens salgbare bruksareal (BRA-S), der minst halvparten av disse skal etableres på terreng. Deler av uteoppholdsarealer kan etableres på tak, og slike arealer medregnes i boligens samlede krav til uteoppholdsareal.

40 % av felles uteoppholdsarealer skal være solbelyst minst 5 timer pr. 1. mai. Minst 3 av disse timene skal være etter kl. 15.00. Denne andelen beregnes av felles uteoppholdsareal fratrukket skygge fra omkringliggende bebyggelse. Skygge fra evt. uteanlegg, busker og trær etc. fratrekkes ikke.

Felles uteoppholdsareal skal tilhøre boligbebyggelsen innenfor de enkelte felt avsatt til bolig.

Lekeplass på minst 100 m<sup>2</sup> skal være til bruk for alle boligene i planområdet. Dette arealet regnes som del av det samlede krav til leke- og uteoppholdsarealer for alle boligene, og kommer følgelig ikke i tillegg til de samlede minstekravene til leke- og uteoppholdsarealer.

### **§ 3.3 Renovasjonsanlegg**

- 3.3.1 Plassering av renovasjonsanlegg er vist som veiledende plassering i plankartet med eget formål, kode f\_BRE. Dette formålsarealet inngår i arealgrunnlag for beregning av BYA for de enkelte hovedformålene i planen.  
Plassering av renovasjonsanlegg skal fortrinnsvis skje helt eller delvis under terreng, på en slik måte at uteoppholdsareal berøres i minst mulig grad.
- 3.3.2 Senest i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres valgt løsning for renovasjon med kapasitetsvurdering og endelig plassering.

## **§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 4.1 Eierskap kjøreveier i planen**

Nye, regulerte kjøreveier med tilhørende anlegg innenfor planområdet anses som private felles adkomster.

### **§ 4.2 Utforming gang-, sykkel- og kjøreveier**

Tilknytning til offentlig samlevei o\_SKV1 skal utformes i tråd med gjeldende veinormal for Øvre Eiker kommune.

Adkomstvei o\_SKV2 og o\_SKV3 med tilhørende anlegg skal utformes i samsvar med veinormalen for Øvre Eiker kommune.

### **§ 4.3 Bussholdeplass**

Bussholdeplass som kantstopp ved fortau i Lauvtjernveien skal utformes i henhold til krav i veinormalen fra Øvre Eiker kommune.

### **§ 4.4 Annen veigrunn**

Øvrig annen veigrunn angitt i plankartet utformes med grøfter for snøopplag og avvanning og i samsvar med gjeldende veinormal for Øvre Eiker kommune.

Detaljering skal skje i henhold til egen plan for flom- og overvannshåndtering.

### **§ 4.5 Energianlegg**

Nettstasjon for ny bebyggelse skal plasseres innenfor areal avsatt til formålet i planen. Detaljering med tilgjengelighet etc. skal avklares og utføres i samråd med nettleverandør.

## § 5 - GRØNNSTRUKTUR

### § 5.1 Lekeplass/møteplass

Lekeplass på minst 100 m<sup>2</sup> skal etableres innenfor formålsområdet avsatt til boligformål. Denne skal tilhøre og benyttes av boenhetene i BK1-2.

Arealet skal utformes og utrustes tilstrekkelig med utstyr og møblering. Lekeplassen skal opparbeides som en møteplass for beboere i alle aldre, men med fokus som sandlekeplass.

Lekearealer skal ha støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB og det skal være gode solforhold. Slike arealer skal ikke plasseres inntil hovedvei, og ved eventuell beliggenhet inntil interne kjørader skal arealet være tilstrekkelig sikret mot biltrafikk med gjerde eller lignende.

Endelig utforming og plassering av lekearealet skal vises og dokumenteres på utomhusplan som vedlegges søknad om tiltak.

### § 5.2 Blå/grønnstruktur

Det tillates ikke bebyggelse eller installasjoner som legger til rette for varig opphold innenfor felles grøntbelte langs kraftlinje (f\_GN). Arealet er felles for alle boliger innenfor planområdet.

## § 6 HENSYNSSONER

### § 6.1 Støysoner

- a) Boligbebyggelse skal ikke etableres i rød støysone H210.
- b) Støyømfintlig bebyggelse med beliggenhet i gul støysone H220 skal skjermes mot trafikkstøy. Det samme gjelder tilsvarende for uteoppholdsarealer.  
I forbindelse med søknad om tiltak skal det beskrives og dokumenteres avbøtende tiltak som skjermer mot støy.  
Retningslinje T144/2021 fra Miljøverndepartementet skal legges til grunn.

### § 6.2 Frisiktsoner i gate- og veikryss

Frisikt er vist i plankartet påført minstemål.

I plankartet er det angitt hensynssone H140 som gjelder frisikt. Innenfor denne sonen skal det ikke etableres konstruksjoner eller beplantning høyere enn 0,5 over ferdig veibanen. Det tillates beplantning av høystammede trær som ikke hindrer frisikt.

### § 6.3 Faresone høyspentanlegg

Hensynssone H370 gjelder for høyspentlinje med beliggenhet syd for planområdet. Uteoppholdsanlegg skal utformes slik at lekeplasser og sosiale møtepunkter ligger utenfor denne hensynssonen

### § 6.4 Flomsoner

Hensynssone H320 gjelder for beregnede flomsoner med bakgrunn i planlagt åpen håndtering overvann og flom innenfor planområdet. Dette medfører bl.a. at oppsamlingsbasseng for flomvann må utformes med tilstrekkelig sikkerhet i forhold til generell bruk både med og uten flomvann.