

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL: FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR ORMÅSEN B6 og B7

Gnr/bnr: 59/24, 62/4, 62/179, 62/180

PlanID: 624\_0083

## 1 Generelt

**1.1** Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet datert 25.02.2016. Innenfor planområdet skal arealene disponeres til utbygging av boliger, forretning, nærmiljøanlegg, offentlig vei, gang- og sykkelvei og utfartsparkering i overensstemmende med plan- og bygningslovens § 12.

**1.2** Innenfor området er det regulert for følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)	
Boligbebyggelse	B1
Frittliggende småhusbebyggelse	B6.1 – B6.28, B7.1 – B7.8
Konsentrert småhusbebyggelse	Bk6.1, Bk7.1
Forretning	BF
Nærmiljøanlegg (offentlig, felles)	f_BNA1 – o_BNA2
Energianlegg – Trafo	BE1 – BE2
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr.2)	
Kjørevei (offentlig, felles)	o_SKV1 – o_SKV18, f_SKV
Fortau	o_SF1 – o_SF7
Gang- og sykkelvei	o_SGS
Gangvei	o_SGG
Annen veigrunn – grøntareal	o_SVG
Parkeringsplasser (offentlig, felles)	o_SPP, f_SPP
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)	
Friområde	o_GF1 – o_GF13
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5 nr. 5)	
Skogbruk	LSK1 – LSK2
HENSYNSSONE (PBL § 12-6)	
Frisiktsone	H140
Fareområde - høyspenningsanlegg	H370_1 – H370_2

## 2 Fellesbestemmelser

### 2.1 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, tabell 3 skal gjelde for etablering av støyømfintlig bruksformål med tilhørende uteoppholds- og lekearealer.

## 2.2 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming i senere detaljering av utbygging og ved bygging.

## 2.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredet kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8 2.ledd.

## 2.4 Overvannshåndtering

Overvann fra tak eller tette flater skal håndteres lokalt ved direkte infiltrasjon til grunnen. Overvann skal hovedsakelig ledes mot Dørja i henhold til prinsipp beskrevet i overvannsskisse og eget notat, og vil dreneres til Fiskumvannet.

## 2.5 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler er vist på plankartet med piler. Antall og fra hvilken side av tomten skal ha atkomst, er bindende. Avkjørslene skal oppfylle krav i henhold til Øvre Eiker kommunes veinormal.

## 3 Rekkefølgebestemmelser

### 3.1 Boligområder

- a) Det skal legges til rette for helårs-gjennomgang for myke trafikanter ved utbygging av Bk6.1.
- b) Høydebasseng skal være bygd før det gis brukstillatelse for boliger i B7.
- c) Det skal ikke gis byggetillatelse for eneboligtomter i felt B6 før høydebasseng er i drift.
- d) Det kan gis byggetillatelse for område med konsentrert småhusbebyggelse (Bk6.1) før høydebasseng er ferdigstilt. Høydebassenget skal være ferdigstilt senest 9 mnd etter at byggetillatelse er gitt.
- e) Før igangsettingstillatelse til bygging av boliger på felt B6 skal landbruksgjerde med høyde minimum 1,1 meter være satt opp i skogbruksområde LSK1 og i friområdet o\_GF3. Beitelaget kan gis dispensasjon til tidspunkt for når gjerdet skal settes opp.

### 3.2 Infrastruktur

- a) Tiltak for trafiksikkerhet, som for eksempel sikt, belysning og opphøyde gangfelt, skal inngå i teknisk plan for o\_SKV14 (Jungerveien). I teknisk plan skal det inngå 2 krysningspunkt for o\_SKV14, som beskrevet i planbeskrivelsen. Krysningspunktene skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens normaler.
- b) Krysningspunkt ved krysset Jungerveien skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for felt Bk6.1
- c) Før det gis tillatelse til tiltak for samferdselsanlegg, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal terrenginngrep etter samferdselsanlegg istandsettes og tilsås/beplantes.

- d) I forbindelse med byggesak for feltene skal det utarbeides detaljplan for VA-anlegg og høydebasseng.
- e) Skiløype skal legges om samtidig med bygging av ledninger til høydebasseng og være lagt om før det gis igangsettingstillatelse til bygging av boliger på felt B7.1 – B7.8 og Bk7.1.

### 3.3 Nærmiljøanlegg

- a) Felles nærmiljøanlegg (f\_BNA1) skal opparbeides innen 01.06.2020.
- b) Offentlig nærmiljøanlegg (o\_BNA2) skal opparbeides innen 01.06.2020.

### 3.4 Krav til utomhusplan

- a) Før det gis tillatelse til tiltak på B6 og B7 skal det foreligge godkjent utomhusplan for Nærmiljøanleggene – f\_BNA1 og o\_BNA2.
- b) Samtidig med innsending av søknad om tiltak på felt Bk6.1 skal det foreligge utomhusplan. Utomhusplan skal vise plassering av bygninger (inkludert garasje), veier og felles anlegg, avfallshåndtering, lekeplasser, parkering, beplantning samt nytt og gammelt terreng og eventuelle forstøtningsmurer.
- c) Samtidig med innsending av søknad om tiltak på felt Bk7.1 skal det foreligge utomhusplan. Utomhusplan skal vise plassering av bygninger, veier og felles anlegg, avfallshåndtering, lekeplasser, parkering, beplantning samt nytt og gammelt terreng og eventuelle forstøtningsmurer.
- d) For eiendommer hvor det tillates oppført tomannsboliger skal det ved søknad foreligge utomhusplan. Utomhusplanen skal vise hvilke uteområder som tilhører hver boenhet, plassering av bygninger, avfallshåndtering, parkering, snuareal og forstøtningsmurer. Det forutsettes at begge boenheter har brukbart uteoppholdsareal.
- e) For eiendommer hvor det tillates oppført enebolig skal det ved søknad foreligge utomhusplan. Utomhusplanen skal vise, plassering av bygninger, avfallshåndtering, parkering, snuareal og forstøtningsmurer. Dersom det er boenhet skal det vises hvilke utomhusarealer som tilhører boenheten. Det forutsettes at begge boenheter har brukbart uteoppholdsareal.

## 4 Bebyggelse og anlegg

### 4.1 Boligbebyggelse (B1)

Området reguleres til boligbebyggelse. Behandles etter bestemmelser i tilstøtende reguleringsplan med arealplanID 624\_0090 – «Ormåsen – Del av Ormåsen Sentrum», vedtatt 29.10.1989 og med senere mindre endringer.

### 4.2 Frittliggende småhusbebyggelse (B6.1 – B6.28, B7.1 – B7.8)

#### a) Arealbruk

Området skal benyttes for utbygging for boligformål med frittliggende eneboliger. På B6.1 – B6.2, B6.7, B6.8, B6.9, B6.10 samt B6.27 – B6.28 er det tillatt å oppføre enebolig/tomannsboliger. Med frittliggende enebolig menes i denne planen hus som inneholder en boenhet. Eneboligen kan ha en utleiedel som ikke overstiger 55 m<sup>2</sup>. Eneboligtomten kan ikke seksjoneres. Med tomannsbolig menes i denne planen alle bygningsvolum med to boenheter.

- b) Grad av utnyttning  
Maksimalt prosent bebygd areal %-BYA = 30 %. For parkeringsplasser utenom garasje/carport skal det medregnes 18 m<sup>2</sup> av utnyttning. Parkeringsplasser ut over minimumskravet skal ikke medregnes i grad av utnyttelse.
- c) Det kan føres opp bod og garasje eller carport. Garasjebygg skal ikke overstige BYA=50 m<sup>2</sup>.
- d) Underetasje  
På tomter merket med «U» på plankartet skal bebyggelsen oppføres med sokkeletasje/underetasje med en synlig fasade for å tilpasses det skrånende terrenget. Flatsprengning av tomten tillates ikke.
- e) Byggehøyder  
For bygninger uten underetasje: Gesimshøyde skal ikke overstige 6,3 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå. Mønehøyden skal ikke overstige 7,6 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå. Ved pulttak skal øvre gesims ikke oversige 7,6 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå.  
  
For bygninger med sokkeletasje/underetasje: Gesimshøyde skal ikke overstige 6,4 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå. Mønehøyde skal ikke overstige 8,3 meter i forhold til planert terrengnivå. Ved pulttak kan øvre gesims ha et tillegg på 1,5 meter i forhold til tillatt gesimshøyde.  
  
På garasje kan mønehøyde være maksimalt 5,3 meter og gesimshøyde 3,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.
- f) Takutforming  
Bebyggelsen kan ha flatt tak, pulttak, valmtak eller saltak. Valmtak og saltak skal ha takvinkel mellom 21 grader og 42 grader
- g) Utforming og plassering av bebyggelse og anlegg  
Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng, omgivelser og nabotomt. Det er vist byggegrenser på plankart. Bod eller 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 formålsgrense. Frittstående garasje eller carport plassert vinkelrett på vei skal ha en minste avstand på 5,0 m fra formålsgrense. Dette kravet gjelder også hvor vanlig byggegrense/byggelinje for bebyggelse er nærmere formålsgrensen enn 5,0 m.
- h) Parkering  
Antall biloppstillingsplasser skal beregnes i tråd med Øvre Eiker kommunes parkeringsnorm. Det skal tilrettelegges for snuplass på egen grunn.
- i) Adkomst  
Tomter innenfor delfeltene B6.1 – B6.28, B7.1 – B7.8 skal ha atkomst som vist med piler på plankartet.
- j) Vann og avløp  
Det tillates at noen få boliger i felt B7 kan ha eget privat avløpspumpeanlegg. Dette tas inn i kjøpekontrakter på de berørte tomter.  
Det tillates at det etableres en kommunal pumpestasjon for spillvann fra eneboligtomter i felt B6. Der det, i henhold til VA-planen, ikke etableres ringløsninger på vannledninger vil disse bli private ledninger.

#### 4.3 Konsentrert småhusbebyggelse (Bk6.1, Bk7.1)

- a) Arealbruk  
I området er det tillatt å oppføre kjede/- og rekkehus med tilhørende anlegg.
- b) Grad av utnyttning  
Maksimalt prosent bebygd areal %-BYA = 35%. For parkeringsplasser utenom garasje/carport skal det medregnes 18 m<sup>2</sup> av utnyttning. Parkeringsplasser ut over minimumskravet skal ikke medregnes i grad av utnyttelse.
- c) Byggehøyder  
Maks mønehøyde og gesimshøyde er 10 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- d) Takutforming  
Bebyggelsen kan ha flatt tak, pulttak eller saltak med takvinkel mellom 21 grader - 42 grader
- e) Parkering  
Det skal avsettes areal for en carport og en biloppstillingsplass per enhet.
- f) Atkomst  
Feltene Bk6.1 og Bk7.1 skal ha atkomst som vist med piler på plankartet.
- g) Bebyggelsen  
Intern organisering, bebyggelsesmønster, tomteinndeling, parkering, fellesområder mv. skal fastlegges ved søknad om tiltak.
- h) Renovasjon  
Renovasjonsløsning innenfor Bk6.1 og Bk7.1 skal være nedgravd løsning.
- i) Feltene Bk6.1 skal planlegges slik at utrykningskjøretøy kan få tilgjengelighet via O\_SKV11 eller O\_SKV12 til boligfelt B6 dersom hovedveg er sperret.

#### 4.4 Forretning (BF)

- a) I området BF1 tillates oppført forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Det tillates etablert samlet forretningsareal på inntil 1500 m<sup>2</sup> BRA.
- c) Gesimshøyde=mønehøyde og skal ikke overstige 9,0 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- d) Antall biloppstillingsplasser skal beregnes i tråd med gjeldende kommuneplan.
- e) Atkomst som vist med pil på plankartet.

#### 4.5 Nærmiljøanlegg (f\_BNA1 og o\_BNA2)

- a) f\_BNA1 er felles aktivitetsområde og eies av boligområdet B6.1 – B6.28 i fellesskap. Fellesarealet, som skal opparbeides og tilsåes, skal benyttes til lek og rekreasjon og skal minimum inneholde sandkasse, gode sittemuligheter, ett lekeapparat (huske, klatrestativ mv).
- b) o\_BNA2 eies av Øvre Eiker kommune og driftes av kommunen. O\_BNA2 skal benyttes til lek og rekreasjon. Området skal planeres og tilsåes.

#### 4.6 Energianlegg - Trafo (BE)

Innenfor området BE1 og BE2 kan det oppføres nettstasjon. BE1 og BE2 er offentlig.

### 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

---

#### 5.1 Offentlig kjørevei (o\_SKV1 – o\_SKV18)

For detaljert utforming vises det til plankart og til normalprofiler. Veier skal opparbeides i henhold til Øvre Eiker kommunes veinormal. Kjørevei o\_SKV1 - o\_SKV18 er offentlig. Hvis o\_SKV 15 er stengt kan fortau langs veien benyttes som adkomst til felt B7 for utrykningskjøretøy.

#### 5.2 Felles kjørevei (f\_SKV)

For detaljert utforming vises det til plankart og til normalprofiler. Regulert bredde inkludert skulder og grøft for felles kjørevei f\_SKV er 9 meter. Kjørevei f\_SKV er felles for Bk6.1 og vegstyret Jungerveien. Felles kjørevei skal opparbeides med slitelag av materialet oljegrus eller tilsvarende.

#### 5.3 Fortau (o\_SF1 – o\_SF7)

For detaljert utforming vises det til plankart og til normalprofiler. Fortau skal opparbeides i henhold til Øvre Eiker kommunes veinormal. Fortau o\_SF1 – o\_SF7 er offentlig.

#### 5.4 Gang- og sykkelvei (o\_SGS)

For detaljert utforming vises det til plankart og til normalprofiler. Gang- og sykkelvei skal opparbeides i henhold til Øvre Eiker kommunes veinormal. Gang- og sykkelvei o\_SGS offentlig.

#### 5.5 Gangvei (o\_SGG)

Gangvei o\_SGG er offentlig.

#### 5.6 Annen veigrunn, grøntareal (o\_SVG)

Sideterrenget er en del av det offentlige vegarealet. Området som omfatter veiens sideterrenget og veigrøft skal tilsås og settes i stand samtidig med vegarealet i henhold til Øvre Eiker kommunes veinormal.

#### 5.7 Parkeringsplasser (o\_SPP og f\_SPP)

a) Parkeringsplasser o\_SPP eies av Øvre Eiker kommune og driftes av kommunen. Utfartsparkeringen skal opparbeides med topplag av materialet subbus.

b) Parkeringsplasser f\_SPP er for service og drift av bomstasjonen.

### 6 Grønnstruktur

---

#### 6.1 Friområde (o\_GF1 – o\_GF13)

a) Friområdet o\_GF13 behandles etter bestemmelser i tilstøtende reguleringsplan med arealplanID 624\_0090 – «Ormåsen – Del av Ormåsen Sentrum», vedtatt 29.10.1989 og med senere mindre endringer.

b) Friområder (o\_GF1 – o\_GF13) er offentlig og kan benyttes av alle til opphold og ferdsel. Øvre Eiker kommune eier friområdene.

c) I friområdene tillates lagt vann- og avløpsanlegg, og oppføring av nettstasjon. Etter at anlegget er ferdigstilt skal terrenget istandsettes og tilsåes / tilplantes.

- d) Vegetasjonen skal bevares og nødvendige inngrep skal begrenses. Anleggelse av mindre anlegg slik som stier og lekeplasser tillates.
- e) Innenfor friområdet o\_GF3 kan vegetasjon tynnes ut for å sikre sikt og sol.
- f) I område o\_GF8-1 og o\_GF8-2 tillates oppfylling av terreng med formål å bedre tilgangen til og bruken av friområdet innenfor avmerket område etter søknad. Det tillates også opparbeidelse av stier i området etter søknad.

## **7 Landbruks- natur og friluftsmål samt reindrift**

---

### **7.1 Skogbruk (LSK1 – LSK2)**

- a) I området LSK1 kan det opparbeides traktorvei med tilhørende velteplass. LSK1 er felles for gnr/bnr 50/6, 50/7, 52/11, 53/1, 53/2, 57/3, 59/1, 59/2, 59/3, 59/4, 59/8, 59/9, 59/10, 59/27, 60/1, 60/3, 60/4, 60/5, 60/9, 60/11, 61/1, 61/5 og 61/11. Planområdet LSK1 skal ha atkomst som vist med pil på plankartet.
- b) Regulert bredde inkludert skulder og grøft for felles skogsbilvei LSK2 er 9 meter. Skogsbilvei LSK2 skal opparbeides med slitelag av materialet oljegrus eller tilsvarende. Skogsbilvei LSK2 er felles for Bk6.1 og vegstyret Jungerveien.

## **8 Hensynssoner**

---

### **8.1 Frisiktzone (H140)**

I frisiktsoner ved offentlige kjøreveier skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veier.

### **8.2 Faresone – høyspenningsanlegg (H370)**

Fareområde (H370\_1 – H370\_2) reguleres i nødvendig avstand (5 meter) fra nettstasjon, innenfor Energianlegg – trafo (BE).