

ØVRE EIKER KOMMUNE

Bestemmelser til detaljreguleringsplan for:

KIRKEVEIEN 36

Plankode: ...

Sonekode: XX.XX

Sist revidert: XX.XX.2017

Reguleringsplan vedtatt: dd.mm.17

I medhold av §12-12 i Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, har Øvre Eiker kommunestyre i møte XX.XX.2017 i sak ... vedtatt denne reguleringsplanen datert XX.XX.2017 med tilhørende bestemmelser datert XX.XX.2017.

Ordfører

§ 1 HENSIKT MED PLANEN

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for varierte boliger.

§ 2 PLANENS AVGRENSNING

Planens avgrensning er vist med reguleringsgrense på plankartet datert dd.mm.2017.

§ 3 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE AREALFORMÅL

(Jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5)

<i>Arealformål:</i>	<i>Innhold:</i>	<i>Forkortelse:</i>
Bebyggelse og anlegg	Boliger	BB1
Samferdselsanlegg og	Vei	o_V
	Fortau	o_F
Teknisk infrastruktur	Annen veggrunn	AVG
	Gang/sykkelvei	o_GS2

§ 4 FELLESBESTEMMELSER (Jfr. Plan- og bygningslovens § 12-7)

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser

- § 4.1.2 Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i byggeområdet BB1 skal følgende være ferdig opparbeidet:
- Parkeringsplasser (P)
 - Kommunaltekniske anlegg; håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann (VA-plan).
 - Uteoppholdsareal i samsvar med kommuneplanens retningslinjer; dvs. minimum 150 m².
 - Fortau (oF1)
 - Gang — og sykkelvei (oGS2)

§ 4.2 Dokumentasjonskrav

- § 4.2.1 Dokumentasjon på ivaretagelse av plankrav: Ved søknad om tiltak / rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon om ivaretagelse av krav til:

- Grunnforhold og eventuelle avbøtende sikringstiltak
- Støynivå og eventuelle avbøtende støytiltak
- Tilfredsstillende utforming og lysforhold på lekeareal
- Radonnivå og eventuelle avbøtende tiltak
- Universell utforming
- Fasader og materialbruk
- Fortausoppbygging
- Vanntilførsel (inkludert slukkevann) og VA-plan

- § 4.2.2 Utomhusplan: Ved søknad om tiltak / rammesøknad skal det være utarbeidet utomhusplan for hele planområdet. Planen skal i nødvendig detaljeringsgrad redegjøre for utforming av uterommene;

- Materialbruk/belegning
- Beplantning
- Adkomst og parkering (varelevering, sykkelparkering, og parkering for beboere, besøkende og ansatte)
- Areal til snøopplag
- Renovasjon skal løses med nedgravde containere.
- Håndtering av overvann

§ 4.3 Allmenne plankrav (Jfr. Plan- og bygningslovens § 12-7)

- § 4.3.1 Støykrav: Støynivå i ny arealbruk (inkl. vifter/ ventilasjonsanlegg etc.) skal tilfredsstillende grenseverdier gitt i Miljøverndepartementets "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" (MD T-1442). Ny arealbruk og nye tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grensene i MD T-1442. Avvik fra støygrensene i tabell 2 i MD T-

1442 kan tillates under forutsetning av at vilkårene i retningslinjens pkt. 3.2.2 oppfylles, herunder krav til «stille side» for boliger. 50% av antall rom med støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Minimum 1 soverom skal ligge mot stille side. Ved søknad om tiltak/rammesøknad skal dokumentasjon foreligge på hvordan støykrav kan ivaretas.

- § 4.3.2 Forurenset grunn: Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, - jfr. Forurensningslovens § 7.
- § 4.3.3 Kulturminner: Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles, - jfr. Kulturminneloven § 8.2.
- § 4.3.4 Tekniske anlegg:
- Alle kabler som føres inn i planområdet skal føres fram som jordkabler.
 - Åpne tekniske anlegg på tak tillates ikke. De skal være en del av bygningskroppen, og ikke overskride bygningens tillatte byggehøyde.
 - Trapp- og heisoppbygg som gir tilgang til felles uteoppholdsarealer på taket tillates over tillatt byggehøyde, og kreves ikke tilbaketrukket fra byggegrense mot gate i eventuell tilbaketrukket toppetasje.
 - Traforom skal, dersom det er behov for det, innlemmes i ny eller dagens bebyggelse.
- § 4.3.5 Universell utforming: Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle bygg, fellesarealer, trafikkanlegg og uteareal.
- § 4.3.6 Fasader og materialbruk: Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling på bygninger skal gi en helhetlig og harmonisk utførelse. Hovedform, fargebruk og materialbruk skal vurderes mot og harmoniseres med eksisterende omkringliggende bygningsmiljø, spesielt stasjonen og "Gamle banken". For å unngå store sammenhengende flater skal det gjennomføres en visuell eller faktisk oppdeling både horisontalt og vertikalt av bygningsvolumene. Mot syd-vest og syd-øst skal bebyggelsen deles med en åpning som slipper lys inn i kvartalets indre og som reduserer bygningens volum mot nabotomter. Dette gjelder etasjene over 1. etasje.
- § 4.3.7 Renovasjon: Innen området skal det avsettes tilstrekkelig plass til renovasjonsbeholdere og manøvreringsareal til renovasjonsbil. Dette bør utformes i tråd med veiledere fra renovasjonsselskapet.
- § 4.3.8 Radon: For innendørs oppholdsareal skal det gjøres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen slik at denne blir liggende under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ som årsmiddel for inneluft. Ved rammesøknad skal behov for

ventilasjon av grunnmassene, fuging av gulv og/eller avsugsvifte dokumenteres.

§ 4.3.9 Kommunaltekniske anlegg: Følgende forhold må avklares for utbyggingsområdet:

- a) Vannforsyning
- b) Spillvann
- c) Overvann

§ 4.3.10 Gang- og sykkelvei (o_GS): Gangstien fra Frognesveien til sentrum skal være åpen for brukere i byggeperioden for BB1 med tilstrekkelig sikring. Mindre terrengendringer tillates for å tilfredsstille universell utforming i forbindelse med adkomst til tomten. Maks kotehøyde for gang- og sykkelvei skal likevel ikke overstige maks kotehøyde for 1. etasje.

§ 5 **BEBYGGELSE OG ANLEGG** (Jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5)

§ 5.1 **Bolig**

§ 5.1.1 Bebygget areal: Maksimum tillatt prosent bebygget areal (%BYA) er 70 %; gjelder samtlige formål innenfor BB1. Bebyggelsen over 1. etasje skal allikevel ikke ha et fotavtrykk (bebygd flate) som er større enn 1870 m²; tilsvarende BYA 65 %.

§ 5.1.2 Byggegrense: Byggegrense er angitt på plankart av dd.mm.2017. Byggegrense er lik formålsgrense for BB1. Utkragede balkonger tillates å krage ut inntil 2,2 meter utenfor byggegrense kun i 6 etg mot nord. Prosjektering i byggegrensen må ikke føre til at kravene i § 4.3.6 neglisjeres. Det tillates parkeringskjeller under bebyggelse BB1 utenfor byggegrenser under AVG5, AVG6 og o_GS2 i henhold til reguleringsplan. Maksimal høyde på ferdig terreng i bestemmelsesområdet skal ikke overstige regulert kotehøyde for plan 1.

§ 5.1.3 Byggehøyder: Det er i beregning av byggehøyder tatt utgangspunkt i at gulv 1. etasje maksimalt kan ligge på kote +9,50 (NN 2000). kan ligge på kote +9,50 (NN 2000). Dette kan imidlertid avvikes og tilpasses terreng. Maksimale kotehøyder er angitt på plankart. Levegger, pergolaer, transparent rekkverk og lignende kan tillates å gå over maksimale gesimshøyder.

§ 5.1.4 Parkering: Parkering for beboere skal i hovedsak løses i parkeringskjeller mens det kan avsettes et rimelig antall plasser for besøkende på terreng. Dette i tilknytning

til angitt adkomst fra Frognesveien. Det skal avsettes oppstillingsplasser som følger:

	Bil:	Sykkel:	Enhet:
Leiligheter	0,8	2,0	pr. leil.

Minimum 5 % av biloppstillingsplassene bør avsettes som hc-plasser. Utendørs sykkelparkering skal plasseres så nær hovedinngangene som mulig og skal legge til rette for låsing av ramme.

§ 5.1.5 Uteoppholdsarealer: Alle boliger skal ha veranda eller terrasse med tilfredsstillende dimensjoner. Bebyggelsen skal tilfredsstillende et krav til minimum utomhusareal (MUA) på 20 m² pr boenhet. Av dette skal minimum 10 m² kunne defineres som privat uteoppholdsareal.

§ 5.1.6 Felles uteplass: Det skal avsettes areal på grunnplan til uteoppholdsareal for beboerne. Uteplassen skal være felles for beboerne innenfor planområdet og ha tilfredsstillende støy- og solforhold samt skjerming mot tilstøtende trafikkareal. Plassen skal ha et minsteareal på 150 m². Plassen skal opparbeides med lekeapparater, utemøbler og vegetasjon. Innhold skal minst være sandkasse, klatremulighet, "kinahuske" og sittemulighet for minst 15 personer. De deler av plassen som ikke avgrenses av bygninger skal avgrenses med beplantning. Felles uteplass skal detaljeres i utomhusplan i forbindelse med byggesøknad.

§ 6 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR** (Jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5)

§ 6.1 **Veg**

§ 6.1.1 Offentlig gate: Frognesveien (kommunal vei) er medtatt i planen i en lengde som viser avkjøring til planområdet. Frognesveien er regulert med en kjørefeltsbredde på 4,5 meter. Kirkeveien er medtatt i planen for å definere krysset med Frognesveien og for å medta fotgjengerfelt til motstående side av Kirkeveien. Veien er regulert med en kjørefeltsbredde på 6 meter.

§ 6.1.2 Fortau: Fortau er regulert med en bredde på 2,5 meter.

§ 6.1.3 Avkjørsel. Avkjørsler til bebyggelsen skal være fra Frognesveien og på det punkt som er vist på plankartet. Bredden på avkjørsel skal ikke overstige 5 m. Avkjørselsplan skal være innsendt sammen med søknad om rammetillatelse.

§ 6.1.4 Gang- og sykkelvei. Gang- og sykkelvei (o_GS2) er regulert med en bredde på 3 meter.