

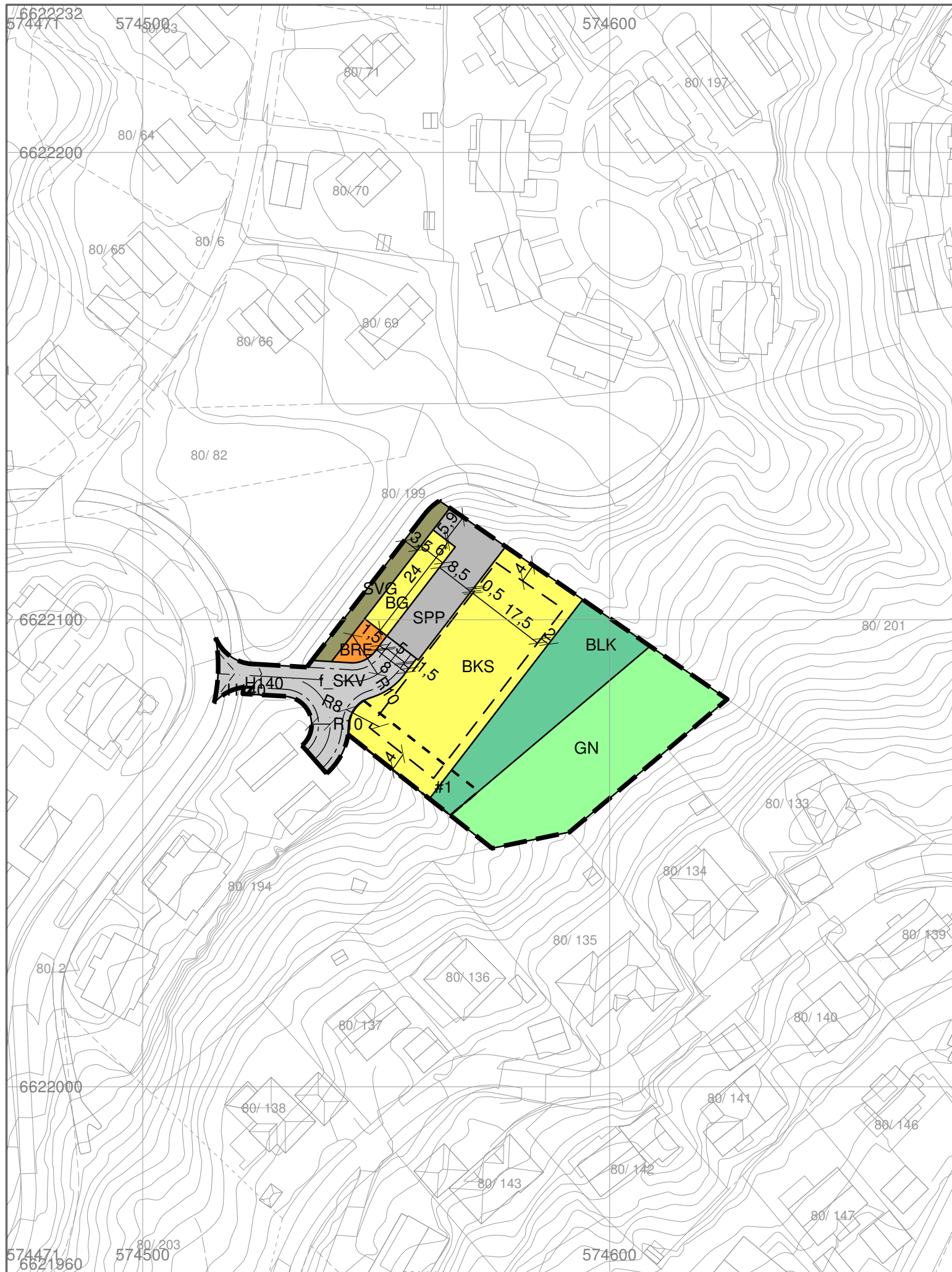
TOTALENTREPRISE

BRØHOLTSKOGEN UMLEIEBOLIGER, SPIKKESTAD

Vedlegg 5 – Reguleringsplan

Rev April 2017





TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

Nr. 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BG)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Lekeplass (BLK)

Nr. 2 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørveg (SKV)
- Annen veggrunn - grøntareal (SVG)
- Parkeringsplasser (SPP)

Nr. 3 – GRØNNSTRUKTUR

- Naturområde (GN)

SIKRINGSONE

- Frisikt

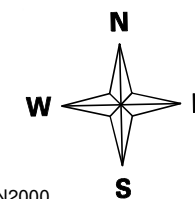
BESTEMMELSEOMRÅDER

- Bestemmelsesområde (#)

LINJESYMBOLER - JURIDISKE LINJER

- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Grense for arealformål
- Grense for bestemmelsesområde
- Plangrense

Målestokk 1: 1000
Ekvidistanse = 1m
Basiskart: UTM 32 Euref89 EPSG 32632, NN2000



RØYKEN KOMMUNE

Plan, bygg og oppmålingsenheten

**Detaljregulering Brøholtsgogen, 80/193,
med tilhørende bestemmelser**

Ordfører Eva Norén Eriksen

Rev.	Dato:	Tekst:	Sign.

Saksbehandling i flg. PBL §27-1:	Dato:	Sign.	Planen er utarbeidet av:	
Kunngjøring av oppstartet planarbeid:	04.09.2014			
1. gangs behandling i planutvalget:	17.03.2016			
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:			Prosjektnr.:	Prosj. leder:
2. gangs behandling i planutvalget:	25.08.2016		Tegn. av:	
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:			Dato:	Kom. saksbeh.:
3. gangs behandling i planutvalget:			15.08.2016	
Godkjent i kommunestyret:			Tegn. nr.:	Rev.
Saksnr. 15/5687	Arkiv	Planid 20140325		



RØYKEN
kommune

*Grønn, nær
og levende*

Planbestemmelser til detaljregulering for Brøholtskogen

Gnr. 80 bnr. 193



Saknr.: 15/5687
Planid: 20140325
Vedtaksdato:
Dato: 16.08.2016

PLANBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR BRØHOLTSKOGEN, GNR. 80 BNR. 193

Planbestemmelsene er utfyllende i forhold til kommuneplanens bestemmelser, plan- og bygningsloven og andre gjeldende lovverk, retningslinjer mv. som forvaltes av andre myndigheter. Om ikke annet er spesifikt angitt, gjelder kommuneplanens og eventuelle andre overordnede planers bestemmelser for hele området.

§ 1 Hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse med leiligheter i varierende størrelser. Det skal legges særlig vekt på opparbeiding av gode og varierte utomhusområder som innbyr til opphold og lek for barn og voksne.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- konsentrert boligbebyggelse (BKS)
- garasjeanlegg i boligområde (BG)
- lekeplass (BLK)
- renovasjonsanlegg (BRE)

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- kjøreveg (f_SKV)
- parkeringsplasser (SPP)
- annen veggrunn grøntareal (SVG)

Grønnstruktur

- naturområde (GN)

Bestemmelsesområde

- fordrøyningsmagasin (#1)

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (pbl. § 12-7 nr. 10)

§ 3 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse, skal:

- geoteknisk rapport foreligge
- utomhusplan foreligge
- va-rammeplan foreligge

§ 4 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse, skal:

- det foreligge en miljøoppfølgingsplan
- kontroll av områdets stabilitet være gjennomført

§ 5 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, skal alle arealer være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplanen.

FELLESBESTEMMELSER (pbl. § 12-7)

§ 6 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012), eller senere retningslinje som erstatter denne, skal ligge til grunn for vurdering av støy, både i anleggs- og driftsfasen. Ved etablering av nye støyfølsomme bruksformål og nye støykilder, skal grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2012 ivaretas.

§ 7 Luftkvalitet

Innenfor planområdet gjelder grenseverdiene i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012) eller senere retningslinje som erstatter denne.

§ 8 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal omfatte hele planområdet, unntatt områder regulert til naturområde. Utomhusplanen skal vise:

- bebyggelsens plassering i plan og høyde
- bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- interne kjøreveier og gangforbindelser med profiler og høydeangivelse
- koter med eksisterende og prosjektert terreng
- plassering av terrengforstøtning, trapper og ev. gjerder og avskjerming
- stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- utforming, opparbeidelse og utrustning av lekearealer og andre områder for varig opphold
- avfallsoppbevaring og –håndtering
- fremføring av VA-anlegg til eksisterende offentlig anlegg
- plassering av ev. tekniske installasjoner og belysning
- eksisterende vegetasjon og markdekke som skal ivaretas
- ny beplantning
- overvannstiltak
- snølagring
- sykkelparkering
- biloppstillingsplasser på terreng

§ 9 Miljøoppfølgingsplan (MOP)

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan i tråd med NS 3466 som skal redegjøre for:

- hvordan naturområdet og vegetasjon hensyntas i byggeperioden
- aktuelle transportveier i anleggsperioden og iverksetting av trafikksikkerhetstiltak
- hvordan støy og støvplager skal forebygges i anleggsperioden
- håndtering av overvann, lensevann og miljøfarlige kjemikalier i anleggsperioden
- riggplan
- massebalanse
- avfallshåndtering
- hvordan adkomst til gnr. 80 bnr. 194 sikres i byggeperioden

§ 10 Geoteknisk undersøkelse

Det skal gjennomføres en geoteknisk undersøkelse for å sikre at grunnen til enhver tid er stabil, både lokalt og i området. Dersom det må iverksettes stabiliserende tiltak, skal rapporten også vise hvilke tiltak som må iverksettes.

§ 11 Overflatevann

Lokal overvannshåndtering med fordrøyning skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av bebyggelse og utomhusanlegg.

§ 12 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og regional kulturminnemyndighet varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5 nr. 1)

§ 13 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS

§ 13.1 Formål

Området kan benyttes til konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates inntil 8 boenheter i planområdet.

§ 13.2 Utnyttelse

Grad av utnytting skal ikke overstige 50 % BYA.

§ 13.3 Leilighetsstørrelser

Det tillates ikke leiligheter mindre enn 40 m².

§ 13.4 Høyde

Det tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde på 7 meter og mønehøyde på 9 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 10 meter regnet fra ferdig planert terreng.

§ 13.5 Minste uteoppholdsareal (MUA)

MUA skal være minimum 100 m² per boenhet. Hver boenhet skal ha minimum 15 m² privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boligen.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn. Uteoppholdsarealer skal ikke ha støynivå som overskrider L_{den} 55 dB.

Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA.

§ 13.6 Tilgjengelig boenhet

Minst 50 % av boenhetene skal være utformet som tilgjengelige boenheter.

§ 13.7 Parkering

Det skal avsettes 1,5 parkeringsplass per boenhet, hvorav 0,5 plass skal være reservert for besøkende.

Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Minimum 30 % av parkeringsplassene skal avsettes for el-bil med ladepunkt.

Det skal avsettes 2 sykkelplasser per boenhet.

§ 14 Garasjeanlegg i boligområde, BG

§ 14.1 Formål

Det tillates 1 garasje eller carport per boenhet.

§ 14.2 Utnyttelse

Grad av utnytting skal ikke overstige 100 %.

§ 14.3 Høyde

Det tillates maksimal gesimshøyde på 3,5 meter og mønehøyde på 4 meter, regnet fra ferdig planert terreng.

§ 14.4 Utforming

Garasjeanlegget skal tilpasses boligens takform og materialbruk.

§ 15 Renovasjonsanlegg, BRE

Renovasjonsanlegg skal være helt eller delvis nedgravd.

§ 16 Lekeplass, BLK

Området skal benyttes til felles lek og uteopphold for beboere innenfor planområdet, og skal utformes slik at det innbys til opphold og lek for barn og voksne.

Området skal tilrettelegges med gode sittemuligheter og lekeinstallasjoner som gir mulighet for variert bruk og opphold og innbyr til sosialt samvær, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Det skal være høy kvalitet på området med hensyn til utforming og beplantning. Arealet skal utformes slik at de kan brukes igjennom alle årstider.

Området skal minimum inneholde mulighet for sandlek, klatreområde, gyngeleker, bål plass og sittegruppe.

Det skal benyttes materialer av god kvalitet, som er solide og enkle å vedlikeholde.

Utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr. 2)

§ 17 Veg- og gatenorm

Røyken kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm er bindende for alle nye tiltak som omfatter kommunale og private veianlegg.

§ 18 Kjøreveg, f_SKV

Området skal være felles adkomst for gnr. 80 bnr. 193 og 194.

Stigningen skal være maksimal 1:10 på ny vei til gnr. 80 bnr. 193 og maksimal 1:8 på veien til gnr. 80 bnr. 194.

§ 19 Parkeringsplasser, SPP

Området skal opparbeides med fast dekke.

GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr. 3)

§ 20 Naturområde, GN

Landskap og vegetasjon i området skal bevares. Undervegetasjon kan fjernes, men trær for foryngelse må sikres. Trær med diameter større enn 10 cm skal bevares.

HENSYNSSONER (pbl. §§ 12-6 jf. 11-8)

§ 21 Frisikt, H140

Frisiktsonene er vist i plankartet. Det skal ikke plasseres konstruksjoner eller beplantning i høyden 0,5-1,5 meter som kan være til hinder for sikt. Trær hvor trekronen i sin helhet ligger over 1,5 meter kan tillates.

BESTEMMELSESONMRÅDE (pbl. § 12-7)

§ 22 Fordrøyningsmagasin, #1

Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres fordrøyningsmagasin. Magasinet kan etableres som lukket konstruksjon under terrengnivå eller som magasin i steinfylling dimensjonert for minst 57 m³.

Dato:.....

.....

Eva Norén Eriksen
ordfører
Røyken kommune