



Reguleringsbestemmelser

Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven § 12-7. Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.

1. Bestemmelsenes virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankartet.

2. Reguleringsformål

Planområdet består av følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Boligbebyggelse
 - Offentlig tjenesteyting
 - Trafo
 - Vann- og avløpsanlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg
 - Gang- sykkelveg
 - Annen veggrunn
 - Bussholdeplass
 - Parkering
3. Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3)
 - Friområde
4. Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)
 - LNFR
 - Landbruksformål

3. Felles bestemmelser (§ 12-7 nr. 6)

3.1 Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredede kulturminner, må arbeidet stanses straks og regionaletaten varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

4. Bebyggelse og anlegg (§12-7 nr. 1,5, 7 og 10)

- 4.1 På hver boligtomt kan det oppføres en frittliggende enebolig samt uthus og garasje. Grunnflaten av alle bygninger inklusiv areal til parkering skal ikke overstige 25 % BYA.
- 4.2 Boligene skal ha en gesimshøyde på maksimalt 6,5 m og en mønehøyde på maksimalt 8 m. fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.
- 4.3 Uthus og garasje kan hver maksimalt være på 50 m² BYA og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til form, farge og materialvalg.
- 4.4 Uthus og garasje skal maksimalt ha en gesimshøyde på 3 m. og en mønehøyde på 5 m fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- 4.5 Bygningene skal ha tak med takvinkel mellom 18 og 35 grader. Takdekket skal ha avdempede farger.
- 4.6 På hver tomt skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser.
- 4.7 Det tillates ikke med mer enn 1 boligenhet på hver tomt og de enkelte tomter kan ikke oppdeles ytterligere.
- 4.8 På tomt T10, T11, T12 og T14 skal eneboligene ha sokkeletasje.
- 4.9 Før det gis tillatelse til tiltak innenfor de enkelte tomtenes skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsning. Det skal også være etablert tilfredsstillende atkomst, parkering og tekniske anlegg for elektrisitet og renovasjon.



-
- 4.10 Det er ikke tillatt med midlertidig deponering og/eller bearbeiding av masser i planområdet, med unntak av massehåndtering i forbindelse med opparbeiding av tomtene innenfor planområdet.
 - 4.11 Ved behandling av byggesøknader skal kommunen legge vekt på at boligene og tilhørende bygninger får en god utforming, materialbehandling og plassering i terrenget.
 - 4.12 Plassering av uthus og garasje skal vises på situasjonsplan sammen med byggesøknad på boligen også selv om dette ikke skal bygges samtidig.
 - 4.13 Ubebygde areal skal gis en tiltalende behandling og holdes i orden og god stand. Eventuell utendørs lagring må plasseres på en tiltalende måte og skjermes mot innsikt.
 - 4.14 Område til offentlig tjenesteyting er til skole/barnehage og har en utnyttelsesgrad på 50 % BYA og en tillatt mønehøyde på inntil 12 m.
 - 4.15 På områdene til vann- og avløpsanlegg tillates det å oppføre bygninger og anlegg knyttet til formålet.
 - 4.16 Ved fremtidig utvidelse av bygningsmassen eller uteområdet på areal avsatt til offentlig formål skal det utføres en støvvurdering i samsvar med retningslinjene i T-1442. Grenseverdiene i retningslinjene skal overholdes for fremtidige tiltak.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr. 2 og 14)

- 5.1 Det er ikke tillatt å kjøre på gang/sykkelvegen som kommer ned fra feltet. Det tillates å sette opp bom for enden av gang/sykkelvegen ut for gnr. 64 bnr. 48 dersom det er nødvendig for å hindre bilkjøring på gang/sykkelvegen.
- 5.2 Vedlikehold av gang/sykkelveg gjennom området med hoppbakke skal skje slik at den ikke er til hinder for bruk av hoppbakken.
- 5.3 Veg V1, V2, V3 og V4 er offentlige. Øvrige veier er private.

6. Grøntstruktur (§12-7 nr. 2)

- 6.1 Friområdene skal være tilgjengelige for hele boligfeltet og kan innrettes med utstyr, deriblant hoppbakke som fremmer bruken av områdene til lek.

7. Hensynssoner (§12-7 nr. 2 og 6)

- 7.1 Frisiktlinjene ved avkjørslene til Fv. 244 skal være fri for vegetasjon og andre hindringer.
- 7.2 Områder båndlagt etter kulturminneloven. Innen gjeldende område (H730) finnes automatisk fredete kulturminner. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunn eller andre tiltak innenfor disse områder uten tillatelse fra kulturvernmyndighetene.
- 7.3 Før iverksetting av veiframføring (V3) og oppstart på tomt T8, skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner i planområdet (2 kullgroper, id 140614-2 og 140615). Det skal tas kontakt med Buskerud fylkeskommune i god tid før disse tiltak skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.