

Bestemmelser – Gullhagen boligfelt

1. Reguleringsformål

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Boligbebyggelse
 - Lekeplass
 - Energianlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Veg
 - Annen veggrunn
 - Fortau
 - Gang- og sykkelveg
3. Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3)
 - Turdrag
 - Turveg
 - Friområde
4. Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)
 - Friluftsområde
5. Hensynssoner
 - Støy
 - Frisikt

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Dersom det framkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeidet skal arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Viken Fylkeskommune varsles, jf. kulturminneloven § 8.2. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen.
- b) For overvannshåndtering skal alle stikkrenner være dimensjonert for 200-års flom.
- c) Bygninger og anlegg skal tilpasses terreng, landskap og omgivelser og området skal ha en helhetlig arkitektonisk utforming.
- d) Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av trafikkanlegg og felles utearealer.
- e) Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål. Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes slik at det få et naturlig utseende.
- f) Skjæring over 2,5 m ifm. veg skal etableres med støttemur trappes.

- g) Mellomlagring av masse i anleggsperioder kan skje på områder avsatt til byggeområder. Områder som benyttes til mellomlagring skal etterbehandles i samsvar med områdets formål og funksjon.
- h) Anleggsdrift tillates utført i følgende tidsrom:
 - Mandag-fredag kl.07.00-22.00
 - Lørdag kl.07.00-17.00

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Bebyggelse og anlegg

3.1.1. Krav til situasjonsplan

Før behandling av byggesøknad skal det settes krav om utendørsplan i målestokk 1:200. Utendørsplanen skal vise hvordan den ubebygde delen av tomta skal utnyttes. Kartet skal i tillegg til bygningsplassering angi planlagt terrengbehandling på tomta, atkomst, parkering, ledningsgrøfter, tilplanting/etterbehandling, støttemurer og material- og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder, samt prosjekterte tiltak for støyreduksjon for søknader som omfattes av gul støysone.

3.1.2. Utnytting

Tabellen viser tillatt boligtype, tillatt grad av utnytting og byggehøyder på tomtene. På tomter for ene- og tomannsboliger er det tillatt med en garasje/carport og en bod/uthus per enhet. Garasje/carport kan være maks. 50m²BYA, bod/uthus kan være maks 20m² BYA. På tomt for flermannsbolig skal garasje/carport og boder/uthus fortrinnsvis plasseres samlet.

Tomt	Boligtype	Grad av utnytting ¹	Byggehøyde ²
1-21, 24-27, 29, 30, 32, 34, 38, 39, 41-45	Enebolig	30%BYA, maks.	Maks. mønehøyde er 7,5 m for boenhet og maks. 5 m for garasje/uthus
22, 23, 28, 31,	Enebolig eller tomannsbolig	30%BYA, maks.	Maks. mønehøyde er 7,5 m og maks. 5 m for garasje/uthus

33, 35, 36, 37, 46			
31, 36, 40 og 46	Flermannsbolig (maks. 4 enheter)	40%BYA. Minste uteoppholdsareal er 25m ² per enhet.	Maks. mønehøyde er 8 m for boenhet og maks. 5 m for garasje/uthus

3.1.3. Parkering

Følgende parkeringsnøkkel skal benyttes:

- Tomannsbolig: 1,5 plass per boenhet
- Flermannsbolig: 1 plass per boenhet
- Enebolig: 2 plasser per enhet

3.1.4. Plassering

Garasje/uthus skal plasseres i naturlig tilhørighet til hovedenhet. Byggegrense er 4m fra formålsgrense. Garasje kan plasseres 1m fra formålsgrense mot veg/annen vegggrunn dersom inngang ligger parallelt med veg. Dersom nabo og terrengforhold tilsier det er det tillatt å plassere garasje/uthus i eiendomsgrense innenfor boligformål.

Ved plassering av bygg tillates maks. fylling på 1,5m ift. eksisterende terreng.

På tomter med areal brattere enn 1:4 skal bygg etableres i minimum 2 nivåer (etasjer) for å ta opp terreng.

3.1.5. Utforming

Taktekket skal ha avdempede farger. Takform skal være estetisk tilpasset tomt og omkringliggende bebyggelse.

Uthus og garasje skal være tilpasset bolighus i form, farge og materialbruk.

Ved behandling av byggesøknader skal kommune legge vekt på at boligen og tilhørende bygninger får en god utforming, materialbehandling og plassering i terrenget.

3.1.6. Lekeplass

På lekeplassene skal det min. tilrettelegges for sandlekeplass (barn mellom 0-5 år) med sandkasse, huskestativ beregnet for små barn og sittemøblement. Tilkost til del av lekeplassareal som utformes som sandlekeplass og sittemøblement skal være universelt utformet. Det er ellers tillatt med apparater og anlegg som fremmer formålet. Det er tillatt å etablere gapahuk, bål plass ol. BLK1 skal ha gjerde med port mot veg.

3.2. Energianlegg, BE

Innenfor formålet er det tillatt å etablere nærvarmeanlegg med maks. 20% BYA. Maks mønehøyde er 5,5m. Utforming skal harmonere med omkringliggende bebyggelse. Gjennom området skal det tilrettelegges for sti/turdrag med min. bredde 3m og fast dekke fra SKV3 og ned til Fortau langs SKV1.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1. Veg

Regulerte veger er offentlige.

4.2. Annen veggrunn – grøntareal

Der det ikke er til hinder for funksjonalitet og vedlikehold skal annen veggrunn få grønn utforming.

4.3. Annen veggrunn – teknisk anlegg

Der det ikke er til hinder for funksjonalitet og vedlikehold skal annen veggrunn få grønn utforming.

4.4. Fortau

Regulerte fortau er offentlige.

4.5. Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg skal opparbeides med 3m bredde og ha belysning.

5. Grønnstruktur

5.1. Turdrag (GTD)

Innenfor formålet kan det opparbeides turdrag i maks. 3m bredde, turdrag kan ha fast dekke.

5.2. Turveg (GT1-3)

Turveg GT1 skal opparbeides med bredde min. 3 m og fast dekke. Innenfor GT2 kan det opparbeides turdrag i maks. 3m bredde med fast dekke.

5.3. Friområde

Det er ikke tillatt med flatehogst innenfor formålet, men tynning og skjøtsel for å fremme bruk. Det er tillatt å opparbeide akebakker ol. og stier/sykkelstier/turdrag med fast dekke. Det er ikke tillatt med privatiserende tiltak innenfor formålet.

6. Rekkefølgebestemmelser

- Før ferdigattest kan gis på enkelttomter skal teknisk anlegg til veg, vann og avløp samt atkomst, fortau, parkering og tekniske anlegg for elektrisitet og renovasjon for den enkelte tomt være etablert.

- Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggsarbeid skal støyvurdering og eventuelle støyreducerende tiltak for BFS41 og 42 være dokumentert og opparbeidet.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boenheter skal avkjøring til gnr./bnr. 36/56, 36/42 og 35/46 være ferdig etablert, samt at sammenhengende turdrag gjennom BE og GTD skal være ferdig opparbeidet.
- Gnr. 36 bnr. 64 skal ha tilkomst via SKV3. Det er ikke tillatt å stenge eksisterende avkjøring før ny er ferdig etablert.
- Det er ikke tillatt å stenge eksisterende avkjøring til eksisterende bebyggelse før alternativ atkomst er opparbeidet.
- Tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyverdier må være etablert og dokumentert før det blir gitt midlertidig brukstillatelse til boenheter.
- Før brukstillatelse gis til boenhet på tomter med atkomst fra SKV3 skal sandlekeplass BLK1 iht. punkt 3.1.6 og gjerde mot veg være ferdig etablert. Før brukstillatelse gis til boenhet på tomter med atkomst fra SKV5 skal det være etablert sandlekeplass på BLK2 iht. punkt 3.1.6.

7. Hensynssoner

7.1. Støy, H220

Tomt 15, 16, 17, 31, 33, 35, 36, 37, 40 og 46 er helt eller delvis omfattet av gul støysone.

Alle boenheter skal ha stille side der soverom skal plasseres. Hovedsoverom skal plasseres mot nordlig fasade. Boligen som bygges innenfor gul støysone må ha en tilstrekkelig god fasade for å oppnå $L_{A,ekv,24h} < 30$ dB i soverom og oppholdsrom, og $L_{p,AF,Max} < 45$ dB i soverom på nattetid. Oppbygning av fasade og lydkrav til vinduer skal utredes og dokumenteres i byggesøknad.

Uteoppholdsarealer på terreng skal ha støy nivå under $55L_{den}$. Utredning av nødvendig lokal skjerming av private uteplasser skal dokumenteres i byggesøknad.

7.2. Siktsone

Innenfor frisisiktsoner skal det være frisisikt over 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.