



PlanID 2018007

# **Reguleringsbestemmelser**

## **Reguleringsendring for Haugen bustadfelt del 2**

*I samsvar med delegert vedtak, 03.06.19  
Endret 05.12.2025*

---

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

### **§ 1. GENERELT**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor plangrensa gjeld følgende reguleringsformål:

#### **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr 1)**

- Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Energianlegg
- Lekeplass

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr 2)**

- Veg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplasser

#### **Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr 3)**

- Grønnstruktur

### **§ 2. FELLES BESTEMMELSER**

#### **2.1 Krav til terrengbehandling**

Bygninger skal tilpasses eksisterende terreng.

Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes.

Etterbehandling langs nye atkomstveger og ledningstraséer skal være utført før ferdigattest kan gis for de berørte eiendommene til veganlegget/ ledningstraséen.

#### **2.2 Krav til utendørsplan**



PlanID 2018007

## **Reguleringsbestemmelser** **Reguleringsendring for Haugen** **bustadfelt del 2**

*I samsvar med delegert vedtak, 03.06.19*  
*Endret 05.12.2025*

---

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

### **2.3 Rekkefølge**

#### Krav til veier, vann- og avløpsledninger

Før brukstillatelse kan gis på enkelttomter skal tekniske anlegg til veg, gang- og sykkelveg, vann, kloakk til den enkelte tomten være etablert. Gang- og sykkelveg GS1, GS2 og GS3 inngår ikke i rekkefølgebestemmelsen.

Før det gis tillatelse til tiltak for veier med parkeringsplasser og vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen.

#### Krav til opparbeidelse av lekeareal

Før behandling av byggesøknad skal det settes krav til situasjonsplan i målestokk 1:100. Planen skal vise utforming og arrondering av leikeplassarealene. Før brukstillatelse kan gis, skal leikeplassene FeL1 være opparbeidet i henhold til situasjonsplanene.

### **2.4 Kulturminner**

Dersom det framkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeidet må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Buskerud Fylkeskommune varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

## **§ 3.**

### **BYGG OG ANLEGG**

#### **3.1 Utnytting av området**

##### Boligtomter

Det kan på hver tomt bygges en frittliggende bolig med tilhørende garasje og/eller uthus.

På tomt T18 og T19 kan det bygges en tomannsbolig med tilhørende garasjer og/eller uthus.

Maksimal utnyttelsesgrad pr. tomt settes til 30 % BYA. Garasje/ uthus kan oppføres med T- BRA opptil 70 m<sup>2</sup>. % BYA inkluderer også utomhus biloppstillingsplass iht. Teknisk forskrift (25m<sup>2</sup>).

Maksimal tillatt mønehøyde for bolig er 7,5 meter. Maks tillatt mønehøyde for garasje/uthus er 5,5 meter.

Gesims- og mønehøyder er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.



*PlanID 2018007*

## **Reguleringsbestemmelser** **Reguleringsendring for Haugen** **bustadfelt del 2**

*I samsvar med delegert vedtak, 03.06.19  
Endret 05.12.2025*

---

### Område for kombinert formål

Det kan i område K1, K2, K3 og K4 oppføres frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.

Det kan i områdene oppføres flermannsboliger med tilhørende garasjer eller uthus. Maksimal utnyttelsesgrad settes til 40 % BYA. Garasje/ uthus kan oppføres med T-BRA opptil 70 m<sup>2</sup>. % BYA inkluderer også utomhus biloppstillingsplasser iht. Teknisk forskrift (25m<sup>2</sup>).

Maksimal tillatt mønehøyde for bolig er 8 meter. Maks tillatt mønehøyde for garasje/uthus er 5,5 meter.

Gesims- og mønehøyder er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

Dersom det bygges frittliggende boliger, henvises det til bestemmelser under 3.1 Boligtomter. Dersom det blir aktuelt å bruke parkeringsplassen ved K2 kan den inngå i utnyttelsesgraden for K2.

### **3.2 Plassering**

Garasje/uthus skal plasseres i naturlig tilhørighet til hovedbygningen, men kan plasseres 1 m fra eiendomsgrense dersom inngang ligger parallelt med veg.

Byggegrense er 15 m fra offentlig veg målt fra senterlinje, og ellers 4 m fra eiendomsgrense.

### **3.3 Utforming**

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

Garasje /uthus skal være tilpasset boligen med hensyn til materialbruk, form og farge.

### **3.4 Lekeplass**

Felles lekeplass (FeL1) skal tilrettelegges med lekeapparater, bord/benker, parkanlegg og lignende.



PlanID 2018007

## **Reguleringsbestemmelser** **Reguleringsendring for Haugen** **bustadfelt del 2**

*I samsvar med delegert vedtak, 03.06.19*  
*Endret 05.12.2025*

---

### **§ 4.**

#### **SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

##### **4.1 Veg**

Strandalivegen skal rustes opp til offentlig veg med vegbredde 5 meter (4,5 m kjørebane og 2 \* 0,25 skulder). Total reguleringsbredde med gangveg er 14 meter.

Samleveg (o\_V1) skal bygges med vegbredde 3,5 meter (3 m kjørebane, og 2 \* 0,25 m skulder). I tillegg opparbeides møteplasser der dette faller naturlig i terrenget. Reguleringsbredde er 8,5 meter.

Atkomstveger skal bebygges med vegbredde 3 meter (2,5 m kjørebane, og 2 \* 0,25 m skulder). Reguleringsbredde er 6 meter.

Atkomstveg o\_V7 er offentlig veg.

Atkomstveg F\_V6 er felles for tomtene T11 og T12.

Atkomstveg F\_V9 er felles for felt K2.

##### **4.2 Gang- og sykkelveg**

Gang- og sykkelveger i området skal opparbeides med 3 meters bredde og har 6 meter reguleringsbredde.

##### **4.3 Parkering**

Parkeringsplass ved K2 er en felles parkeringsplass for K2.

Før tomt kan bebygges skal den ha tilfredsstillende atkomst og parkering. Til hver bolig skal det opprettes 2 biloppstillingsplasser. Biloppstillingsplassene etableres på de enkelte tomtene.

Fellesparkering skal benyttes til gjesteparkering.

Ved bygging av nye atkomstveier kan det gjøres mindre justeringer av vegtraséer for optimal terrengtilpassing.

### **§ 5.**

#### **GRØNNSTRUKTUR**

##### **5.1 Grønnstruktur**

Felles grøntareal (FeG1-FeG5) skal benyttes til uteoppholdsareal, gangstier, grønne korridorer og lignende. Arealene skal ikke disponeres av enkelttomter eller opparbeides som del av private eiendommer.