VIKSHAGEN, HOLE KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER
PLAN ID 0612 201406 og 201605

RINGERIKE EIENDOMSUTVIKLING AS.
Sivilingeniør Bjørn Leifsen AS.

Dato	10.2.2015
Revidert	16.2.2015
	20.4.2015 hb
	06.08.2015
	28.08.2015
	14.01.2016 Utvidet planområde med fortau.
	04.02.2016 hb

Vedtatt av kommunestyret 05.10.2015, sak 055/15.

Planutvidelse vedtatt av Hole kommunestyre 13.06.16, sak 057/16.

DEFINISJONER

PBL Plan- og bygningsloven.
%- BYA Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet, og beregnes etter TEK § 3-5.

AREALFORMÅL
Området er regulert for følgende arealformål, jf. plan- og bygningslovens § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Lek

SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISKE ANLEGG
- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn-grøntareal

GRØNNSTRUKTUR
- Grønnstruktur
- Turveg

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER.
- Landbruksområder

Følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i PBL § 12-7:

1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 UNIVERSELL UTFORMING

Bygninger og utomhusområder som skal være allment tilgjengelige skal som hovedregel sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper, - jf. krav i Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven), teknisk forskrift og gjeldende veiledere. (se regjeringens rundskriv Q-29/2010 om universell utforming). Avvik må begrunnes i forbindelse med byggesøknad.

1.2 VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete bosetningssporene, id 177891, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet.

Den berørte automatisk fredete kokegropen, id 177896, som er markert som bestemmelsesområde #2 i plankartet kan fjernes uten vilkår om ytterligere arkeologisk undersøkelse.

Det skal tas kontakt med Buskerud fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

Granskingen bekostes av tiltakshaver, jf. kulturminneloven§ 10.

1.3 STØY

For områdene gjelder Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. Grensene for beregnet støynivå for gul og rød sone er vist i vedlegg til planbeskrivelsen. Følgende grenseverdier gjelder:

L_{den}= 55 dBA. På uteområder og utenfor fasader med støyfølsom bruk. Minst 2 soverom skal ligge slik at denne grenseverdien overholdes.

L_{maks}=75 dBA. På uteområder og utenfor fasader med støyfølsom bruk. Minst 2 soverom skal ligge slik at denne grenseverdien overholdes.

$L_{ekv,\ 24h}$=30 dBA. Støynivå innendørs.

På plankartet er det ikke vist støytiltak, men lokale støytiltak blir nødvendig for å innfri disse planbestemmelsene. Da tiltakene skal tilpasses bebyggelse og utomhusanlegg forlanges det støyutredninger sammen med byggesøknad, som skal avgjøre omfanget av hvert enkelt tiltak.

1.4 RADON

Alle boliger i området skal sikres mot radon.

1.5 TERRENGBEHANDLING

I områdene BKS1-2 og BLK1 med tilstøtende vegareal kan terrenget senkes. I område BFS3 kan terrenget heves inntil SV3 og SVG5, slik at det flukter i høyde med disse.

Skråningen mellom bebyggelsen i BKS2 og boligen på 193/37 skal bygges opp i hht. godkjent plan, med murer og terrasser som skal beplantes, jfr. prinsippene i terrengprofiler datert 20.04.2015.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, LEDD NR.1)

2.1 BOLIGBEBYGGELSE

2.1.1 Plankrav (PBL § 12-7, punkt 11)

Vist bebyggelse på plankartet er ikke juridisk bindende.
Sammen med søknaden om tillatelse til oppføring av bebyggelse, jfr plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn situasjonsplan og snitt som viser:

- Byggegrenser
- Bebyggelsens plassering, høyde og møneretning
- Adkomst og biloppstillingsplass(er)
- Eksisterende og nytt terreng
- Skjæringer, fyllinger og murer

2.1.2 Utnyttelse (PBL § 12-7, punkt 5)

For frittliggende småhusbebyggelse i feltene BFS1-2 er prosent bebygd areal (%BYA) = 30 % BYA. I felt BFS3 er prosent bebygd areal (%BYA) = 35 % BYA.

For eneboliger skal det avsettes 4 biloppstillingsplasser hvorav 2 i garasje/carport. Garasje/carport skal ha maks BYA = 50 m^2.

Område BFS4 inngår i planen, men er ikke selvstendig byggbart. Området skal overføres fra gnr 193/6 til naboeiendommer til denne.
Område BFS5 inngår i planen, men er ikke selvstendig byggbart.

For konsentrert småhusbebyggelse i feltene BKS1-2 er prosent bebygd areal (%BYA) = 35%BYA

Det skal være 3 biloppstillingsplasser pr bolig, hvorav den ene kan være i carport.

Garasjer i områder med konsentrert bebyggelse kan bygges sammen med boligene.

2.1.3 Høyder, (PBL § 12-7, punkt 1)

Tillatt mønehøyde for bygninger i alle feltene er maksimum 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

I tilfelle flatt tak eller pulttak er maksimal gesimshøyde hhv 6,0 m eller 7,5 m.

Garasje(r) i områder med frittliggende småhusbebyggelse skal ha maks mønehøyde 5m over gjennomsnittlig planert terreng. I tilfelle flatt tak kan gesimshøyde være inntil 4 m.

Nye boliger i feltene BFS 1-3 skal bygges med underetasje.

2.1.4 Estetiske forhold (PBL § 12-7, punkt 1)
Takflater skal ha ikke-reflekterende farge.
Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og tilliggende bebyggelse.

2.1.5 Krav til uteoppholdsareal (PBL § 12-7, punkt 4)
For hver boenhet skal det avsettes minimum 50 m² uteoppholdsareal.
Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

2.1.6 Avkjørsel (PBL § 12-7, punkt 1)
Maksimal stigning i avkjørsel skal være 3 % de første 5m fra veikant.
Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 10 %.

2.1.7 Lekeområde.
I området BLK1 skal opparbeides lekeplass.

3 SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISKE ANLEGG (PBL §12-7, NR. 2)

3.1 Veg
SV1 og SV3 er felles veger for tilliggende eiendommer.

SV2, SV4-6 er private veger.

SV1 og SV2 skal være tilgjengelige for allmennhetens fri ferdsel.

3.2 Fortau
SF1-2 er offentlige fortau. SF3 er felles fortau som skal være tilgjengelig for allmennheten. De skal ha fast dekke, kantstein mot kjøreveg og belysning.

3.3 Annen veggrunn-grøntareal.

Områdene SVG1-7 skal tilsåes med gress. SVG6 og SVG7 er offentlig veggrunn.

4 GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-7, NR. 3)

4.1 Grønnstruktur
Område G1 skal ha naturpreg. I området skal det settes opp sikkerhetsgjerder/ støyskjerm. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad ivaretas.

4.2 Turveg
Område GTD1 kan opparbeides med løst dekke.

5 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL §12-7, NR. 5)

5.1 Landbruksformål.
Områdene LL1-2 skal benyttes til landbruksformål.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL §12-7, LEDD NR. 10)

6.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett, samt energinett og lekeplass.

6.2 Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til ny bebyggelse, skal tekniske anlegg og lekeplass være opparbeidet i henhold til godkjente planer, og angjeldende bygg være koblet til energinettet via jordkabel.

6.3 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge oppdatert støyutredning med nødvendige støytiltak.

6.4 Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til ny bebyggelse, skal nødvendige støytiltak være gjennomført.

6.5 Før området kan tas i bruk skal gjerder mot terrengstup være oppført.

6.6 Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal støttemurer og tilhørende beplantning være ferdigstilt.

6.7 Fortauet skal opparbeides samtidig med ny atkomstveg til Vikshagen.

6.8 Utbygger gjøres ansvarlig for å etablere veglag for alle oppsitterne før vegen overdras.