

Reguleringsplan for Nestegården

Reguleringsbestemmelser for Nestegården

Detaljregulering for gnr/bnr 34/12, 34/28, 33/7, 33/4, 32/27 og deler av 33/1 og 32/2.

Kartnummer <XXXXXXXX>, [dato] <og revidert [dato]>

PlanID: 2019001

§1 - Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er å legge til rette for boligformål innenfor planområdet. Omregulering fra institusjon og LNFR-arealer til boligformål støtter opp om faktisk bruk av området vist i arealressurskart (AR5). Boliger innenfor gnr. 34 gnr. 12 skal sikres gode bokvaliteter.

§ 2 - Fellesbestemmelser

§ 2.1 Rekkefølgekrav (pbl §12-7 pkt 10)

- a) Før byggetillatelse til boliger (IG2) på felt BBF1 kan gis, skal løsning for slukkevann og atkomst til felt BBF2 være ferdig opparbeidet.
- b) Før midlertidig brukstillatelse for boliger på felt BBF1 kan gis, skal lekeplass være ferdig opparbeidet. Dersom midlertidig brukstillatelse søkes utenom sommersesong, tillates det at lekeplass ferdigstilles innen påfølgende sommersesong.
- c) Før midlertidig brukstillatelse for boliger på felt BBF 1 kan gis skal felles hageanlegg innenfor felt være ferdig opparbeidet. Dersom midlertidig brukstillatelse søkes utenom sommersesong, tillates det at uteoppholdsarealer ferdigstilles innen påfølgende sommersesong.
- d) Før midlertidig brukstillatelse på felt BBF 1 kan gis, skal krysset ved avkjøringen ved Mølleveien heves for å gi jevnere stigningsforhold.

§ 2.2 Plankrav/dokumentasjonskrav

- a) Ved oppføring av ny bygningsmasse, ombygging/større tilbygg og større masseforflytninger innenfor felt BBF1-5 kreves fremlagt utomhusplan i samsvar med plan- og bygningsloven.
- b) I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det vedlegges utomhusplan som viser hvordan ubebygget del av tomte skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, terrengmessig bearbeiding med høydeangivelse, atkomstforhold, biloppstillingsplasser, overflater, fall og stigningsforhold, renovasjonsløsninger og eksisterende og planlagt vegetasjon. Planen skal vise løsning for håndtering av lokalt overvann.

§ 2.3 Støy

Kvalitetskrav (pbl §12-7, pkt 4)

Støyverdier i tabell T-1442 skal overholdes ved prosjektering av ny boligbebyggelse.

§ 2.4 Kulturminner

Verdisikring (pbl §12-, pkt 6)

Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i Fylkeskommunen varsles jfr. Kulturminneloven § 8.2.

§ 3 – Bestemmelser til arealformål

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, pkt 1)

§ 3.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BBF 2-5)

Vilkår og bruk (pbl §12-7, pkt 2)

For felt BBF 2-5 gjelder følgende:

- a) Innenfor BBF 2-5 kan det bebygges med frittliggende eneboliger.
- b) Maksimal prosent bebygd areal (% BYA) på den enkelte tomt skal ikke overstige 25%.

Funksjons- og kvalitetskrav (pbl §12-7, pkt 1)

- c) Boligene skal oppføres innenfor bestemmelser satt til småhusbebyggelse i kommuneplanen.
- d) Atkomster og avkjøring til eiendommene skal følge kommunens retningslinjer for utforming av veier. Det skal være mulig å snu på egen eiendom.
- e) Krav til antall parkeringsplasser skal følge den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Modum kommune eller kommuneplanens bestemmelser.
- f) Egnede uteoppholdsareal per eiendom skal være i henhold til kommuneplanens bestemmelser.
- g) Renovasjon håndteres på egen eiendom.

§ 3.1.2 Boligbebyggelse (BBF 1)

Vilkår og bruk (pbl §12-7, pkt 2)

For felt BBF 1 gjelder følgende:

- a) Innenfor byggegrenser angitt på plankart tillates det etablert inntil 10 boenheter (leiligheter).
- b) Innenfor BBF 1 skal maksimalt % bebygd areal (% BYA) ikke overstige 80%.
- c) Arealer utenfor byggegrense innenfor feltet skal i hovedsak opparbeides som felles hageanlegg og parkeringsplasser for beboere innenfor felt BBF 1.
- d) Det tillates etablert bebyggelse utenfor byggegrense for uteboder, drivhus, carport, mindre overdekte uteplasser og avfallshåndtering med en etasjes høyde. To etasjers høyde tillates i terrengsprang.
- e) Det tillates inntil 3 avkjørsler til felt BBF1.

Funksjons- og kvalitetskrav (pbl §12-7, pkt 1)

- f) Ved evt. etablering av nytt bygg etter større ødeleggelser som brann o.l. skal bygg oppføres innenfor byggegrenser med tilsvarende antall etasjer, plassering i terreng, skrånning og møneretning som eksisterende bygg.
- g) Atkomster og avkjøring til eiendommene skal følge kommunens retningslinjer for utforming av veier. Det skal være mulig å snu på egen eiendom.
- h) Atkomst til BBF 2 skal løses over felt BBF 1. Bruksrett sikres ved tinglyst avtale.
- i) Krav til antall parkeringsplasser skal følge den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Modum kommune eller kommuneplanens bestemmelser.
- j) Parkering skal løses på terreng, hvorav inntil halvparten av parkeringsplassene tillates etablert som overbygget carport.
- k) Parkering tillates etablert på inntil tre ulike terrengnivå.
- l) Egnet uteoppholdsareal per leilighet skal være i henhold til kommuneplanens bestemmelser.
- m) Private uterom tillates etablert som terrasser, verandaer, balkonger og inntrukne takterrasser.
- n) Det tillates etablert gjerder, forstøtningsmurer, trapper og ramper inntil 2 meter fra kjøreveg.
- o) Felles uteoppholdsareal (hageanlegg) skal opparbeides med beplantning, gangstier og sittemøbler. Beplantningen skal være variert med busker og trær i ulike høyder.
- p) Det tillates ikke beplantning av arter som kan true omkringliggende jordbruksarealer. Beplantning skal legge til rette for pollinerende insekter.

§ 3.1.3 Parsellhage

Arealbruk (pbl § 12-7, pkt 2)

- a) Innenfor område markert parsellhage, felt PHF 1, skal det etableres felles hageanlegg for boliger for felt BFF 1 og hageparseller til dyrking av jord.
- b) Det skal etableres minimum 10 parseller med minimum 25 m² hver.
- c) Innenfor felt PHF 1 tillates det etablert mindre bebyggelse tilknyttet uteoppholdsarealer, som utebod, drivhus og overdekket uteoppholdsareal. Bebyggelse skal oppføres med en etasjes høyde. Hvert bygg skal ikke overskride 15 m² BRA, og bebyggelse innenfor felt PHF 1 skal samlet ikke utgjøre mer enn 100 m² BRA.
- d) Det tillates inntil 1 avkjørsel til felt PHF 1.
- e) Over felt PHF 1 skal det sikres kjøreatkomst for anleggsmaskiner fra Mølleveien til landbruksareal innenfor eiendom gnr. 33 bnr. 1.

Funksjon- og kvalitetskrav (pbl §12-7, pkt 1)

- f) Felles uteoppholdsareal (hageanlegg) skal opparbeides med beplantning, gangstier og sittemøbler. Beplantningen skal være variert med busker og trær i ulike høyder. Minst 30% av trær skal være frukttrær, og minst 30% av busker skal være bærbusker.
- g) Det tillates etablert gjerder, forstøtningsmurer, trapper og ramper inntil 2 meter fra kjøreveg.
- h) Hageparsellene tillates inndelt med terrasser i landskapet.

- i) Det tillates etablert mindre gjerder med høyde inntil 1,2 meter rundt hageparsellene. Gjerdene skal være av halvåpen / transparent karakter, og ha en helhetlig utforming for hele parselhageanlegget.
- j) Det tillates ikke beplantning av arter som kan true omkringliggende jordbruksarealer. Beplantning skal legge til rette for pollinerende insekter.

§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, pkt. 2)

§ 3.2.1 Kjøreveg

Funksjon- og kvalitetskrav (pbl §12-7, pkt 1)

- a) Kjøreveg følger eksisterende situasjon. Det skal sikres tilstrekkelig areal for snøbrøyting og snøopplag langs kjøreveg.

§ 3.4 Landbruks- natur og friluftsområder (LNF) (pbl § 12-5, pkt. 5)

Vilkår for bruk (pbl § 12-7, pkt 2)

- a) Det tillates ikke anlegg eller bebyggelse innenfor det regulerte formålet.

Funksjons- og kvalitetskrav (pbl § 12-7, pkt 4)

- b) Eksisterende vegetasjon skal opprettholdes innenfor område LNF.

§ 4 Spesialområder/ hensynssoner (pbl §12-6)

Funksjons- og kvalitetskrav (pbl § 12-7, pkt 4)

Område innenfor hensynssone H_110 skal virke som skjerming av jordbruksareal. Det tillates ikke bruk av plantevernmidler eller beplantning med arter som kan true tilstøtende jordbruksarealer.

Innenfor område H_330 – radonfare, skal bestemmelser satt i kommuneplanen om bebyggelse i områder med radon følges.