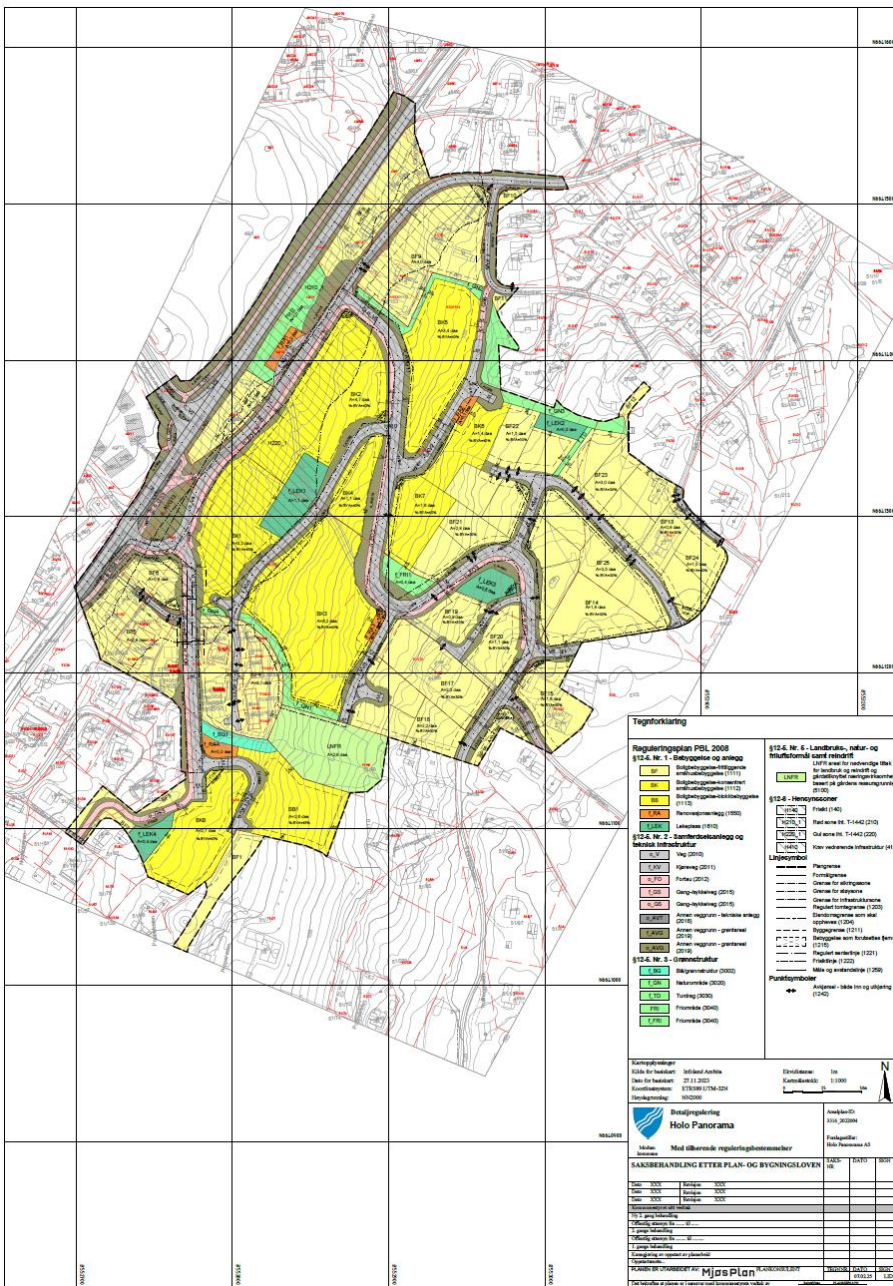




Planbestemmelser
til detaljregulering for:

Holo Panorama

Plan ID: 2022 004



Stadfesting

I medhold av §12-12 i plan- og bygningsloven av 2008 har Modum kommunestyre dd.mm.åååå i sak xx/yy vedtatt denne reguleringsplan

Arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

Denne detaljregulering gir bestemmelser til følgende arealformål: (jf. pbl §12-5 nr. 1-6)

Hovedformål	Underformål	Felt	Nr.	SOSI
Bebyggelse og anlegg	Frittliggende småhusbebyggelse	BF	1-25	1111
	Konsentrert småhusbebyggelse	BK	1-8	1112
	Blokkbebyggelse	BB	1	1113
	Renovasjonsanlegg	RA	1-4	1550
	Lekeplass	LEK	1-4	1610
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Veg	V	1-7	2010
	Kjøreveg	KV	1-13	2011
	Gang- og sykkelveg	GS	1-6	2015
	Fortau	FO	1-6	2012
	Annen veggrunn – tekniske anlegg	AVT	1-5	2018
	Annen veggrunn – grøntareal	AVG	1-47	2019
Grønnstruktur	Blågrønnstruktur	BG	1	3001
	Naturområde	GN	1-4	3020
	Turdrag	TD	1	3031
	Friområde	FRI	1-2	3040
LNFR	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	LNFR	1	5100

Denne detaljregulering gir bestemmelser til følgende hensynssoner: (jf. pbl §§12-6, 11-8 a-f)

Sone	Angitt forhold	Forkortelse	Nr.	Kode
Sikring	Frisikt	H140	1-13	140
Støysone	Rød	H210	1	210
Støysone	Gul	H220	1	220
Infrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur	H410	1	410

Plankart og vertikalnivå

Reguleringsplanen består av ett plankart på vertikalnivå 2.

Planer som helt eller delvis erstattes

Plan ID	Plannavn	Vedtatt	Merknad
1990003	HOLO	09.05.1990	Erstattes delvis

BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL

§1. Planens formål

Hovedformålet med planen er som følger:

Legge til rette for boligutbygging i form av frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse med tilhørende infrastruktur og lekearealer.

Planen skal legge til rette for god fremkommelighet for utrykningskjøretøyer og myke trafikanter skal ivaretas med gangforbindelser og smett. Det tilrettelegges med felles renovasjonsarealer for den konsentrerte bebyggelsen, mens det skal løses på egen tomt for den frittliggende.

§2. Fellesbestemmelser - for hele planområdet

Grenseverdier

pbl §12-7 nr. 3

§2.1. Støyforhold

Støynivå i ny arealbruk (inkl. vifter/ ventilasjonsanlegg og lignende) skal tilfredsstille grenseverdier i de til enhver tid gjeldende statlige «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging».

Funksjons- og kvalitetskrav

pbl §12-7 nr. 4

§2.2. Universell utforming:

Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av samferdselsareal, lekeplasser, samt gangadkomster til hovedinnganger til bygg. Øvrige deler av bygg skal følge krav til tilgjengelighet i den til enhver tid gjeldende 'Forskrift om tekniske krav til byggverk'.

Gangforbindelser skal så langt det er mulig ikke ha brattere stigningsforhold enn 1:15. Stigningsforhold 1:10 kan godtas der situasjonen tilsier det, men det skal da legges inn hvileplan iht. gjeldende tekniske forskrift.

§2.3. Tekniske anlegg:

- Nødvendig teknisk infrastruktur som kabler, rør for tele-, fiber- og el-kabler, vann – og avløp og tilsvarende skal legges i bakken.
- Infrastruktur som beskrevet ovenfor skal så langt det lar seg gjøre, legges i vegtrasé.
- Infrastruktur som legges i bakken tillates innenfor alle formålene i planen. Det forutsettes at område tilbakeføres i riktig stand, alternativt bedret standard.
- Fordeling av strøm innen planområdet skal skje via jordkabel, og i henhold til teknisk plan som skal godkjennes av lokal nettleverandør.

§2.4. VA-anlegg:

Vann- og avløpsanlegg i planområdet skal:

- koples til kommunalt vann- og avløpsnett (VA-nett), jf. pbl §§ 18-1, 27-1, 27-2.
- opparbeidelses i tråd med godkjent vann-, avløps- og overvannsplan (VAO-plan).
- VAO-plan skal utarbeides i tråd med den til enhver tid gjeldende kommunaltekniske norm for vann, avløp og overvann. VAO-plan skal ivareta og avklare forhold for vannforsyning/ slokkevann, spillvann og overvann.
- Dersom bygging av kommunalt VA-nett fram til planområdet er i gang, men ikke ferdig, så kan det tillates tidsbegrenset bruk av lokalt anlegg. Vilkår for dette er:

- i. lokalt anlegg må være godkjent
- ii. juridisk forpliktelse om/påkopling til kommunalt VA-nett så snart det er bygget fram til planområdet.

§2.5. Overvannshåndtering:

- a) Overvann skal føres til terreng.
Dette skal følge egen vurdering av behov for anlegg for oppsamling, fordrøyning og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre areal.
- b) Overvannshåndtering skal gjennomføres ved lokal infiltrasjon på egen tomt.
- c) Overvann fra veier skal ledes til infiltrasjonsgrøfter/soner på grøftens sidearealer.
- d) Overvannshåndtering, inkludert ledningsnett, rør og kulverter mv. skal dimensjoneres så de tåler en flomsituasjon, og må utformes slik at det ikke vil skape erodering (forvitring) av terrenget omkring.

§2.6. Sikre grunnforhold

Alle grave- og fyllingsarbeider samt sikrings- og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet må detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig. Det skal dokumenteres at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning av planområdet.

§2.7. Massehåndtering.

Massehåndtering skal skje i tråd med godkjent massehåndteringsplan. Her skal det beskrives hvordan overskuddsmasser håndteres og hvor de eventuelt blir levert. Det skal beskrives hvordan overskudd av matjordlag skal fjernes, hvor matjorda skal gjenbrukes og hvordan.

§2.8. Sikkerhet i anleggsfasen:

Det skal sikres trygge transportveier og trafikksikker skolevei i anleggsfasen. Det skal redegjøres for eksisterende og midlertidige løsninger som skal benyttes.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

§3. BEBYGGELSE OG ANLEGG *(jf. pbl §12-5 nr. 1)*

§3.1. Fellesbestemmelser – for bebyggelse og anlegg

Utnyttelse og utforming

pbl §12-7 nr. 1

§3.1.1. Utforming:

- a) Støttmurer og trapper tillates oppført der hvor terrenget tilsier det.
- b) Nødvendig byggetekniske installasjoner tillates oppført på fasade bygg som fremmer energieffektivisering og bærekraft. Utforming av tiltaket skal i størst mulig grad harmonere og tilpasses bebyggelsen og omgivelsene rundt.

Vilkår og forbud mot bruk

pbl §12-7 nr. 2

§3.1.2. Uteoppholdsareal

- a) Arealene skal ha gode sol – og lysforhold
- b) Egnet areal skal ikke være brattere enn 1:3.
- c) Kommunen kan tillate mindre avvik i oppfyllelse til areal hvis arealet avsatt ivaretar kvaliteter for samhandling mellom barn, unge og voksne, jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

§3.1.3. Utomhusplan:

- a) For å ta bygg og areal i bruk skal den ubebyggede del av byggeområdet utformes og opparbeides i tråd med denne plan. Dette skal detaljeres i godkjent utomhusplan, hvor formålsgrenser, juridiske flater, linjer og punkt er identiske med vedtatt plankart.
- b) Innenfor vedtatte grenser og flater skal utomhusplan i nødvendig detaljeringsgrad redegjøre for krav til utforming av uterommene i disse planbestemmelser. Utomhusplan skal i minimum vise:
 - Tomte og byggegrenser
 - Bygningers plassering, materialvalg, høyde og møneretning
 - Bebyggelse på naboeiendommer
 - Utforming av uteoppholdsareal
 - Utforming, møblering og materialbruk på lekeplass.
 - Belysning
 - Utforming og oppbygning av veg, adkomster, parkering og sykkelparkering
 - Renovasjonsløsninger med fysisk utforming og plassering
 - Overvannshåndtering, fordrøyningsanlegg og evt. bruk av grønne tak
 - Valg av overflater, permeable eller ikke permeable flater og dekke, naturlig vegetasjon og evt. ny vegetasjon.
 - Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning.
 - Eksisterende og nytt terreng
 - Stigningsforhold
 - Skråningsutslag i form av skjæring, fylling og murer.
 - Tilgjengelighet for orienterings- og bevegeshemmede/ universell utforming

- Tilgang for utrykningskjøretøyer
- Tilgang for renovasjon, varelevering og hjemmetjeneste
- Snøopplagringsplass
- Fall- og stigningsforhold i forbindelse med gang- og sykkelveg inntil Eikerveien
- Overganger mot tilliggende fortaus- og gatearealer, samt tilliggende bebyggelse for å sikre helhetlig terrengtilpasning.
- Plassering av energianlegg (trafo)
- Eventuelle støyskjermingstiltak og vinddempende tiltak

Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser

pbl §12-7 nr. 7

§3.1.4. Avkjørsler:

Plassering av avkjørsler er veiledende, men antallet og fra hvilken vei/gate tomte skal ha atkomst er bindende. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel er 5 m. Ved justering av plasseringen må ikke avkjørselen komme i konflikt med krav i kommunal veinorm.

§3.1.5. Byggegrenser:

Mindre konstruksjoner kan plasseres utenfor byggegrense, inntil 1m fra eiendomsgrense, dersom størrelsen ikke overstiger 50m².

§3.2. Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-25)**Utnyttelse og utforming**

pbl §12-7 nr. 1

§3.2.1. Utnyttelse:

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad skal ikke overstige %BYA = 30 %.

§3.2.2. Utforming:

I bratt terreng med helning mer enn 1:5 skal bygg utformes med sokkeletasje eller lignende. Kommunen kan tillate annen utforming og bratthetskrav etter en grundig redegjørelse for vurdering etter tomtas kvaliteter.

Vilkår og forbud mot bruk

pbl §12-7 nr. 2

§3.2.3. Arealbruk

Området tillates bebygget med frittliggende småhusbebyggelse som enebolig, enebolig med sekundærleilighet eller tomannsbolig med tilhørende opparbeidet uteareal.

§3.2.4. Byggehøyder:

- Maksimal tillate mønehøyde for boligbebyggelse er på 10,5 m og gesimshøyde på 9 m.
- Frittstående garasjer og uthus kan ha en maksimal mønehøyde på 5,5 m og maksimal gesimshøyde på 3,5 m.
- Høyder måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

§3.2.5. Uteoppholdsareal:

Det skal avsettes og opparbeides minimum 200 m² egnet uteoppholdsareal pr. hovedboenhet. For sekundærleilighet skal det avsettes minimum 50 m².

*Antall boliger og boligstørrelser**pbl §12-7 nr. 5***§3.2.6. Tillatt antall boliger:**

Innenfor feltene BF1-25 tillates det etablert en enebolig pr. tomt med evt. sekundærbolig eller en tomannsbolig.

§3.2.7. Parkering:

- a) Sykkelparkering løses i egen bod/carport eller i tilknytning til inngangsparti, og det skal legges til rette for minimum 1 sykkelparkering pr. boenhet.
- b) Hver boenhet skal ha tilgang til ladepunkt for elbil.
- c) For ny bebyggelse kreves opparbeidet oppstillingsplasser som følger:
 - i. Bolig med bruksareal over 120 m²: 2,0 plasser per boenhet
 - ii. Bolig med bruksareal under 120 m²: 2 plasser pr. boenhet
 - iii. Boenheter med bruksareal på mindre enn 90 m²: 1 plass pr. boenhet
- d) Parkeringskrav i c) inkluderer gjesteparkering
- e) Krav til biloppstillingsplasser pr boenhet skal innfris på regulert tomt.

§3.3. Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (BK1- 8)*Utnyttelse og utforming**pbl §12-7 nr. 1***§3.3.1. Utnyttelse:**

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad innenfor BK1-8 skal ikke overstige %BYA = 40 %.

*Vilkår og forbud mot bruk**pbl §12-7 nr. 2***§3.3.2. Arealbruk:**

Området tillates bebygget med rekkehus med opptil fire boenheter i kjede og to – og firemannsboliger med tilhørende opparbeidet uteareal.

§3.3.3. Byggehøyder:

- a) Maksimal tillatt mønehøyde for bebyggelsen er på 10,5 m og gesimshøyde på 9 m.
- b) Frittstående garasjer/felles garasjelegger og uthus kan ha en maksimal mønehøyde på 5,5 m og maksimal gesimshøyde på 3,5 m.
- c) Høyder måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

§3.3.4. Uteoppholdsareal:

Det skal avsettes minimum 150 m² uteoppholdsareal pr boenhet, hvorav minst 50 m² skal være privat og dekkes på egen tomt eller seksjon. Balkong/terrasse tilknyttet boenheten kan medregnes i det private uteoppholdsareal.

§3.3.5. Parkering:

- a) Sykkelparkering løses i egen bod/carport eller i tilknytning til inngangsparti, og det skal legges til rette for minimum 1 sykkelparkering pr. boenhet.
- b) Hver boenhet skal være utstyrt med ladepunkter for elbil og elsykkel.
- c) For ny bebyggelse kreves opparbeidet oppstillingsplasser som følger:
 1. Bolig med bruksareal over 120 m²: 3,0 plasser per boenhet
 2. Bolig med bruksareal under 120 m²: 2 plasser pr. boenhet

3. Boenheter med bruksareal på mindre enn 90 m²: 1 plass pr. boenhet
 4. 25% av p-plasser på fellesanlegg innenfor hvert felt skal være tilrettelagt for parkering til forflytningshemmede.
- d) Parkeringskrav i c) inkluderer gjesteparkering
 - e) Krav til biloppstillingsplasser pr boenhet skal innfris innenfor hvert delfelt.
 - f) Krav til sykkeloppstillingsplasser pr boenhet kan løses ved bruk av boder e.l.

§3.4. Blokkbebyggelse (BB)

Utnyttelse og utforming

pbl §12-7 nr. 1

§3.4.1. Utnyttelse:

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad skal ikke overstige %BYA = 45 %.

Vilkår og forbud mot bruk

pbl §12-7 nr. 2

§3.4.2. Arealbruk:

Området tillates bebygget med lavblokk eller terrasseblokk med inntil fire etasjer og med tilhørende opparbeidet uteareal.

§3.4.3. Byggehøyder:

- a) Maksimal tillatt gesimshøyde er på 16,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- b) Takoppbygg for teknisk rom og heissjakter tillates etablert inntil 3,0m over tillatt gesimshøyde.

§3.4.4. Uteoppholdsareal:

- a) Det skal avsettes minimum 50 m² egnet uteoppholdsareal pr. boenhet/seksjon, hvorav inntil 20 m² kan være på balkong/terrasse.

§3.4.5. Parkering:

- a) Parkering skal løses som felles anlegg i kjeller/sokkel.
- b) Det skal settes av 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.
- c) Sykkelparkering skal løses i egen bod/felles anlegg i kjeller/sokkel, og det skal legges til rette for minimum 1 sykkelparkering pr. boenhet.
- d) 25 % av p-plassene skal være tilrettelagt forflytningshemmede, og skal være nær hovedinngang/heis.
- e) Parkeringskrav i b) inkluderer gjesteparkering
- f) Krav til biloppstillingsplasser pr boenhet skal innfris innenfor feltet.

§3.5. Renovasjonsanlegg (f_RA1-4)

Funksjons- og kvalitetskrav

pbl §12-7 nr. 4

§3.5.1. Opparbeidelse av renovasjonsanlegg:

Bygging av renovasjonsanlegg skal følge den til enhver tid gjeldende norm. Type renovasjonsløsning skal godkjennes av renovatør.

Eierform

pbl §12-7 nr. 14

§3.5.2. Tilgang til renovasjonsanlegg:

- a) f_RA1 er felles renovasjonsanlegg for felt BF4, BK1, BK2 og BK4.
- b) f_RA2 er felles renovasjonsanlegg for felt BK5, BK6 og BK7.
- c) f_RA3 er felles renovasjon for felt BK3.
- d) f_RA4 er felles renovasjon for BK8 og BB1

For boligbebyggelsen innenfor feltene BF, skal renovasjon løses på egen tomt.

§3.6. Lekeplass (f_LEK1-4)

Funksjons- og kvalitetskrav

pbl §12-7 nr. 4

§3.6.1. Opparbeidelse av lekeplass:

- Lekeplassene skal ha skjerming/gjerde mot tilstøtende trafikkareal og opparbeides i samsvar med den til enhver tid gjeldende kommunale veiledere.
- Lekeplassene skal utformes på måter som stimulerer til motorisk og kreativ lek. Fysiske sperrer for f_LEK1 og f_LEK3 tillates mot vei der dette anses hensiktsmessig.
- Lekeplasser skal i hovedsak være universelt utformet og ha trafiksikker adkomst.
- Lekeplassene skal utformes med grønne universelt utformede overflater og minimum inneholde sandkasse, huskestativ og benk.

Eierform

pbl §12-7 nr. 14

§3.6.2. Tilgang til lekeplass:

- a) f_LEK1 skal være felles lekeplass for alle beboere innenfor planområdet.
- b) f_LEK2 og f_LEK3 skal være felles lekeplasser for beboere innenfor BF13-25.
- c) f_LEK4 skal være felles lekeplass for BK8 og BB1.

§3.6.3. Funksjon

Ved valg av lekeapparater skal det legges vekt på at barn med nedsatt funksjonsevne skal kunne delta i leken, men også at de kan gi utfordringer til alle.

§4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. pbl §12-5 nr. 2)**§4.1. Fellesbestemmelser – for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur***Vilkår og forbud mot bruk**pbl §12-7 nr. 2***§4.1.1. Ferdsel:**

- a) o_V1- 7, o_GS1-5 og o_FO1-6 og f_GS6 skal være åpne for allmenn ferdsel.

*Funksjons- og kvalitetskrav**pbl §12-7 nr. 4***§4.1.2. Krav til opparbeidelse:**

- a) Samferdselsanlegg skal opparbeides i tråd med krav i gjeldende veinorm.
b) Vann og avløpsanlegg skal opparbeides i tråd med krav i gjeldende VA-norm.

*Eierform**pbl §12-7 nr. 14***§4.1.3. Offentlig formål eller fellesareal:**

- a) Følgende felt skal være offentlig formål;
o_V1-7, o_FO1-6, o_GS1-5, o_AVT1-5, o_AVG1-28.
b) Følgende felt skal være fellesareal for beboere innenfor tilstøtende boligfelt og eiendommer;
f_KV1-12 og f_GS6.
f_KV13 er felles for brukere tilknyttet RA1.

§4.2. Kjøreveg (KV1-13)*Funksjons- og kvalitetskrav**pbl §12-7 nr. 4*

§4.2.1. For adkomstveger som ikke har gjennomkjøring skal det sikres snuareal for renovatør.

§4.2.2. f_KV13 skal benyttes som oppstillingsplass for renovatør og korte stopp for levering av avfall for beboere som er tilknyttet RA1.

§4.3. Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-5)*Funksjons- og kvalitetskrav**pbl §12-7 nr. 4***§4.3.1. AVT1-5:**

- a) Innenfor formålet tillates tekniske installasjoner og ledningstrase for kabler og rør for VAO, strøm fiber mv.
b) o_AVT3-5 skal ha minimum 1 meter bredde

§4.4. Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-47)

Funksjons- og kvalitetskrav

pbl §12-7 nr. 4

§4.4.1. AVG1-47:

- a) AVG1-47 skal benyttes til grøfteareal tilknyttet tilstøtende veier.
- b) Arealet tillates brukt til snø-opplag, grøftesystem med tilhørende kulvert for vannføring, nødvendig kabler og rør for VAO, strøm, fiber mv.

§5. GRØNNSTRUKTUR (jf. pbl §12-5 nr. 3)

§5.1. Fellesbestemmelser – for grønnstruktur

Vilkår og forbud mot bruk

pbl §12-7 nr. 2

§5.1.1. Ferdsel:

- a) Naturområde GN1-4, Turdrag TD og Friområde FRI1, skal være åpen for allmenn ferdsel.

Eieform

pbl §12-7 nr. 14

§5.1.2. Tilgang til blå/grønnstruktur:

Naturområde GN1-4, Turdrag TD og Friområde FRI1, skal være fellesareal for alle beboere innenfor planområdet.

§5.2. Blå/grønnstruktur (BG1)

Funksjons- og kvalitetskrav

pbl §12-7 nr. 4

§5.2.1. Oppbygning og funksjon:

Arealet skal benyttes til å sikre bekkedrag/vannføring i terrenget.

§5.3. Naturområde – grønnstruktur (GN1-4)

Funksjons- og kvalitetskrav

pbl §12-7 nr. 4

§5.3.1. Oppbygning:

- a) f_GN1-4 skal ha funksjon som naturområde med naturlig vegetasjon og skjerming. Feltene skal også kunne benyttes som smett. Innenfor områdene tillates det tilrettelegging med stier/tråkk og enkle konstruksjoner som trapper el.l.
- b) GN1 skal opparbeides i 5m bredde.
- c) GN2 skal opparbeides med minimum 3 meters bredde.

§5.4. Turdrag (TD)

Funksjons- og kvalitetskrav

pbl §12-7 nr. 4

§5.4.1. Oppbygning:

- a) f_TD skal opparbeides med minimum 3m bredde og fungere som bilfri passasje mellom tilstøtende formål.

§5.5. Friområde (FRI1-2)

Funksjons- og kvalitetskrav

pbl §12-7 nr. 4

§5.5.1. Oppbygning:

- a) Innenfor f_FRI1 tillates beplantning/skjerming og enkel møblering med sittebenker o.l. Evt. beplantning skal ikke være til hinder for frisikt.

§6. Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

§6.1. Fellesbestemmelser – LNF

Vilkår og forbud mot bruk

pbl §12-7 nr. 2

§6.1.1. Funksjon:

- a) Det er ikke tillatt med inngrep utover nødvendig drift og vedlikehold for å opprettholde landbruksdrift, bekkens funksjon, vegetasjon og biologisk mangfold.

§7. HENSYNSSONER (jf. plan- og bygningslovens §12-6)**§7.1. Frisikt** (sikringssone H140_1-13)

Funksjons- og kvalitetskrav

pbl §12-7 nr. 4

§7.1.1. Frisikt

- a) I frisiktsonen angitt i plankartet skal det være fri sikt over 0,5 meter høyde over kjørebane.
- b) Bygg anlegg eller vegetasjon som kan hindre fri sikt tillates ikke.
- c) I frisiktsonen kan det stå nødvendige skiltstolper samt høytstammede trær

§7.2. Støysone (Gul støysone H210_1, Rød støysone H220_1)

Grenseverdier

pbl §12-7 nr. 3

§7.2.1. Støynivå:

- a) Støynivå skal ikke overskride $L_{den} = 55$ dB på leke- og uteoppholdsareal.
- b) Støynivå skal ikke overstige $L_{den} = 65$ dB ved vindu i rom for støyfølsom bruk

Funksjons- og kvalitetskrav

pbl §12-7 nr. 4

§7.2.2. Støyfølsom bruk:

- a) Minst halvparten av rom med støyfølsom bruk, men alle soverom, skal i hver boenhet ha vindu i fasade med støybelastning $L_{den}=55$ dB eller lavere.
- b) Rom med støyfølsom bruk som har støybelastning over $L_{den}=55$ dB ved støybelastet vindu, skal ha tilstrekkelig beskyttelse (med solbeskyttelse, kjøling, balansert ventilasjon, mv.) til at innetemperaturen er behagelig ved alle temperatur- og solforhold uten at vinduene åpnes.
- c) Privat uteoppholdsareal kan være utformet som vinterhage som må kunne åpnes. Vinterhage skal ha tilfredsstillende ventilasjon i lukket tilstand.

§7.3. Infrastruktursone vann og avløp (b særlige krav til infrastruktur H410)

Vilkår og forbud mot bruk

pbl §12-7 nr. 2

§7.3.1. Vann- og avløpsnett:

Hensynssone for VA-nett skal sikre trase og tilhørende anleggssone for opparbeidelse, drift og vedlikehold av vann og avløpsnett. Hensynssone for VA-nett skal ikke bebygges. Ved opparbeidelse tillates mindre justeringer på inntil 0,5 meter sideforskyving for å sikre minimale terrenginngrep. Løsninger for all bruk av arealer over slike traseer skal avklares med kommunen.

BESTEMMELSER OM REKKEFØLGE OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§8. Rekkefølgekrav (jf. pbl §12-7 nr. 10)

Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak

pbl §12-7 nr. 10

§8.1. Før bebyggelse i det enkelte felt kan tas i bruk

Før bebyggelse tas i bruk i følgende felt skal tilhørende tiltak være opparbeidet som vist nedenfor og i tråd med godkjent utomhusplan/byggeplan:

	Felt	Krav	jf. §
a	BF 1-5, 7-10, 11-13, 15-17	Ingen - areal hvor bygg allerede er tatt i bruk	-
b	BF 6	o_V4, o_V7, o_FO5-6, f_KV10	4
c	BF14	o_V4-6, o_FO1-4, f_LEK3	3.6 , 4
d	BF 18	o_V4-5, o_FO1-4, f_KV3, f_LEK3	3.6 , 4
e	BF19-20	o_V4-5, o_FO1-4, f_KV7, f_LEK3	3.6 , 4
f	BF21-25	o_V4-5, o_FO1-4, f_KV4, f_LEK2	3.6 , 4
g	BF23-25	Veistrekning i gjeldende plan for HOLO mellom f_KV4 og f_KV6.	4
h	BK1-2 og BK4	o_V4-5, o_FO1-4, f_KV1, f-KV11, f_LEK1, f_RA1	3.5 , 3.6 , 4
i	BK3	o_V4-5, o_FO1-4, f_KV1, f_KV3, f_LEK1, f_RA3	3.5 , 3.6 , 4
j	BK5-7	o_V4-5, o_FO1-4, f_KV2, f_GS6, f_LEK1, f_RA2	3.5 , 3.6 , 4
k	BK8 og BB1	o_V4, o_V7, o_FO5-6, o_GS5, f_KV9, f_LEK4 og f_RA4.	3.5, 3.6 , 4
l	alle BF, BK og BB	Grunnsikring	2.6
m	alle BF, BK og BB	VAO-anlegg og flomsikringstiltak	2.4 , 2.5
n	alle BF, BK og BB	Støysikringstiltak	2.1 , 7.2
o	alle BF, BK og BB	Parkeringsdekning; BF BK BB	3.2.7 3.3.5 3.4.5
p	alle BF, BK og BB	o_GS3-4	

§ 9. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandling

(jf. pbl §12-7 nr. 12)

Dokumentasjonskrav til byggesak

pbl §12-7 nr. 12

9.1 Ved søknad om tiltak

Sammen med søknad om tiltak skal følgende redegjørelse/dokumentasjon foreligge:

	Krav / dokumentasjon	jf. §
a	- Utomhusplan; herunder atkomst	3.1.3
b	- Tekniske planer for vann, avløp og overvann (VAO) Overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning, slukkevann mv.	2.4 2.5
c	- Trafikksikkerhet i anleggsperioden.	
d	- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere	
e	- Framføring av fjernvarmeledninger	2.3
f	- Sikring av grunnforhold	2.6
g	- Massehåndteringsplan: Håndtering av forurensede masser.	2.7
h	- Støyberegninger i henhold til T-1442. Det må dokumenteres at følgende krav oppnås, eventuelt gjennom tiltak: - Krav til innendørs støynivå i teknisk forskrift overholdes. - Utendørs støynivå på påkrevde utearealer og ved fasade utenfor oppholdsrom er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone.	2.1
i	- Dokumentasjon på: - kapasitet på kommunalt avløpsnett (fra planområdet) - drift av renseanlegg iht. utslippstillatelse	2.4