



Planbestemmelser til detaljregulering for:

Stomperud

Plan ID: 20150002

Dato: 14.02.2019

Detaljregulering vedtatt: 02.04.19

I medhold av §12-12 i Plan- og bygningsloven av 2008 har Svelvik kommunestyre vedtatt detaljregulering med disse planbestemmelser datert 14.02.2019 og tilhørende plankart datert 14.02.2019.

stadfesting ved Ordfører

AREALFORMÅL OG HENSYNSONER I PLANEN

Det reguleres i planen følgende arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder:

AREALFORMÅL (plan- og bygningsloven §12-5)			
Hovedformål	Underformål/ Innhold	Forkortelse	Kode
Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS	1111
	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BKS	1112
	Lekeplass	BLK	1610
	Energianlegg	BE	1510
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)	Kjøreveg	SKV	2011
	Fortau	SF	2012
	Annen veggrunn - grøntareal	SVG	2019
Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)	Blågrønnstruktur	G	3001
	Turveg	GT	3031
Landbruks-, natur- og friluftsmål (§12-5 nr. 5)	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	L	5100
HENSYNSSONE (plan- og bygningsloven §12-6)			
Sikring	Frisikt	H140	140

§1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for tomter for eneboligbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse med atkomstvei og lekearealer. Det skal legges særlig vekt på å ivareta naturlig terreng og vegetasjon.

§2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET**§2.1. Varsling (pbl. § 12-7 nr. 6)**

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles, (jf. kulturminnelovens § 8, annet ledd).

Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurensset grunn skal ansvarlig myndighet varsles (jf. Forurensningslovens § 7).

§2.2. Universell utforming (pbl. §12-7 nr. 4)

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av offentlige anlegg. Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

Det skal legges vekt på universell utforming av bygninger og fellesarealer slik at disse kan benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

§2.3. Terrengbehandling (pbl. §12-7 nr. 4)

Hensyn til naturlig terreng skal ivaretas i størst mulig grad ved plassering av ny bebyggelse og opparbeidelse av utomhusarealer. Ubebygde arealer skal i størst mulig grad være urørt, slik at naturlig terreng og vegetasjon i området kan opprettholdes.

§2.4. Overvannshåndtering (pbl. §12-7 nr. 4)

Overvann skal håndteres på egen grunn. Det skal vurderes løsning for anlegg for oppsamling, fordrøyning og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre areal. Dokumentasjonen skal være en del av utomhusplanen jf. § 2.10.

§2.5. Teknisk anlegg (pbl. §12-7 nr. 4)

Alle kabler som føres inn i området skal føres frem som jordkabler. Dette gjelder også kabler internt i området.

Det skal vurderes felles løsninger for renovasjon, samt mulighet for nedgravde renovasjonsordninger. Endelig løsning skal fremgå i utomhusplan, ref. §2.10.

§2.6. Parkering (pbl. §12-7 nr. 7)

Parkering skal opparbeides på egen tomt. Det er ikke krav om snuplass på egen tomt.

§2.7. Støy (pbl. 12-7 nr. 12)

Grenseverdiene gitt i tabell 3, 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 (eller senere som erstatter denne) gjøres gjeldende for planen.

§2.8. Uteoppholdsareal (pbl. 12-7 nr. 4)

- a) Minstekrav til privat utoppholdsareal (MUA) er 50 m² pr. boenhet. For boenheter mindre enn 60m² er kravet til MUA 30 m². Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke.
- b) Arealet kan knyttes til hver enkel boenhet som privat uteoppholdsareal eller være felles for flere boenheter i umiddelbar nærhet til boligene.

- c) Alle boenheter skal ha tilgang på et sammenhengende privat uteoppholdsareal på minimum 8 m².

§2.9. Solforhold (pbl. 12-7 nr. 3)

Det skal være sol på minimum 50% av arealene som inngår i minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) og lekeplasser kl. 1500 eller gjennom fem timer av dagen ved vår- og høstjevndøgn.

§2.10. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandling (pbl. 12-7 nr. 12)

Det skal utarbeides utomhusplaner i målestokk 1:200. Formålsgrenser og andre juridiske flater, linjer og punkter skal være synlige og identiske med vedtatt plankart. For felt BKS1 og BKS2 skal utomhusplanen omfatte hele feltet tiltaket er en del av samt tilhørende fellesarealer. For BFS skal det utarbeides utomhusplan for hver enkelt tomt.

Utomhusplanene skal vise løsninger for:

- Bebyggelsens plassering i plan og høyde
- Koter for eksisterende og nytt terreng
- Plassering av forstøtningsmurer, trapper, gjerder og avskjerming
- Adkomst for kjørende og myke trafikanter
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares
- Ny beplantning
- Overvannshåndtering jf. § 2.4
- Leke- og uteoppholdsarealer
- Garasje, anlegg, biloppstillingsplasser og sykkelparkering
- Plassering av tekniske installasjoner og belysning
- Renovasjonsløsninger jf. § 2.5
- Solforhold
- Snøopplag

§2.11. Dokumentasjonskrav av grunnforhold (pbl. 12-7 nr. 12)

For alle nye tiltak må det av geoteknisk fagkyndig dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet/ stabilitet i grunnforhold, både i byggefasen og permanent. Det må også dokumenteres hvordan eventuelle nødvendige avbøtende tiltak skal gjennomføres.

For BKS1 skal det i tillegg dokumenteres hvordan man forholder seg til gipsfyllingen ved utbyggingen. Det må også utredes av fagkyndige faren for utlekking av hydrogensulfid i planområdet, og eventuelle avbøtende tiltak mot dette.

§3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (JF. PBL. §12-5 NR. 1)

§3.1. Frittliggende småhusbebyggelse (Felt BFS1 – BFS4)

§3.1.1. Type bebyggelse, arealbruk (§12-7 nr. 1)

Felt BFS1-BFS4 kan bebygges med enebolig med utleiedel/sekundærleilighet. Utleiedel/sekundærleilighet skal være maks 70 m² BRA.

§3.1.2. Grad av utnyttning (§12-7 nr. 1)

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 30%.

§3.1.3. Plassering (§12-7 nr. 1)

Eneboligen skal plasseres i terrenget med underetasje.

§3.1.4. Byggehøyder (§12-7 nr. 1)

Maks gesimshøyde skal ikke overskride 6,0 meter og mønehøyde ikke overskride 8,5 meter. Ved flatt tak er maks gesimshøyde 6,5 meter. Maks høyde skal beregnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

§3.1.5. Adkomst (§12-7. nr. 7)

- a) Felt BFS1-BFS3 skal ha adkomst fra o_SKV3.
- b) Felt BFS4 skal ha adkomst fra Bueveien.

§3.1.6. Uteoppholdsarealer (§12-7. nr.4)

Private uteoppholdsarealer kan løses på takterrasser der tomten er brattere enn 1:3.

§3.1.7. Parkering (§12-7. nr.7)

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. enebolig og 1 biloppstillingsplass for utleiedel/sekundærleilighet. Det skal avsettes arealer for minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet.

§3.2. Konsentrert småhusbebyggelse (Felt BKS1 – BKS2)**§3.2.1. Type bebyggelse, arealbruk (§12-7 nr. 1)**

Felt BKS1 – BKS2 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse.

§3.2.2. Grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 35%.

§3.2.3. Plassering (§12-7 nr. 1)

Boliger skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Endelig plassering av boligene fastsettes i utomhusplan.

§3.2.4. Byggehøyder (§12-7 nr. 1)

Maks gesimshøyde skal ikke overskride 6,0 meter og mønehøyde ikke overskride 8,5 meter. Ved flatt tak er maks gesimshøyde 8,0 meter. Maks høyde skal beregnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

§3.2.5. Adkomst (§12-7. nr. 7)

Boliger på felt BKS1 skal ha atkomst fra f_SKV5.

Boliger på felt BKS2 skal ha atkomst fra o_SKV2.

§3.2.6. Uteoppholdsarealer og lekeplasser (§12-7. nr.4)

- a) Det skal opparbeides to sandlekeplasser på minimum 100 m² pr. lekeplass. En plass på felt BKS1 og en plass på felt BKS2. Lekeplassene skal være felles for feltet det opparbeides i.
- b) Lekeplassene skal ikke være mindre enn 10 meter på det smaleste. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke.
- c) Lekeplassene skal forsynes med lekeapparater tilpasset målgruppen, samt husker og sittemuligheter for voksne.
- d) Lekeplassene skal ha skjerming/gjerde mot tilstøtende trafikkareal. Lekeplassene skal også ha tydelig avgrensning mot privat boligtomt, med for eksempel gjerde eller hekk.

§3.2.7. Parkering (§12-7. nr.7)

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr boenhet hvor av minimum 1 skal være i garasje/carport. Det skal avsettes arealer for minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet.

§3.3. Lekeplass (Felt BLK1-2)**§3.3.1. Eierform (§12-7 nr.14)**

- a) Lekeplass f_BLK1, er felles for boligbebyggelse på felt BFS1-BFS4 og BKS1-BKS2.
- b) Lekeplass f_BLK2 er felles for felt BFS1-BFS4. Lekeplassen skal være tilgjengelig for alle fra veg o_SKV3.

§3.3.2. Utnytting og utforming (pbl §12-7 nr. 1)

- a) Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke som lekeareal på f_BLK1-2.
- b) Lekeplass på felt f_BLK2 skal ha en størrelse på minimum 100 m². Lekeplassen skal ikke være mindre enn 10 meter på det smaleste.

§3.3.3. Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

- a) Lekeplassene (f_BLK1-2) skal ha tydelig avgrensning mot privat boligtomt, med for eksempel gjerde eller hekk.
- b) Lekeplassene (f_BLK1-2) skal ha gode solforhold og være skjermet mot sterk vind.
- c) På lekeplassene (f_BLK1-2) kan det blant annet etableres sandkasse, sklie, huske og klatrestativ, samt benker og bord, dersom disse funksjonene ikke ivaretas naturlig. Denne listen er ikke uttømmende.
- d) Lekeplassen (f_BLK1) skal utformes slik at den kan fungere som en attraktiv møteplass og ivareta behov for ulike aldersgrupper til ulike årstider, herunder små barn, ungdom, voksne og pensjonister. Den skal vektlegge aktivitet for barn fra 6 til 14 år.
- e) Lekeplassen (f_BLK1) skal planlegges for klatring, balanselek, aking, sandlek og ballek, samt areal for en eller flere lune (møte-)plasser. Delen som ikke inngår til ballek skal ha variert terreng og utformes som en «naturlekeplass» der lekeapparater for variert lek integreres i naturområdet, som bevares i størst mulig grad.

§3.3.4. Universell utforming (pbl. §12-7 nr. 4)

Der det er mulig skal arealene i f_BLK1-2 være universelt utformet.

§3.4. Energianlegg (Felt BE)

Trafo eller energianlegg tillates oppsatt innenfor formålet.

§4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (JF. PBL §12-5 NR. 2)**§4.1. Felles bestemmelser for samferdsel og teknisk infrastruktur (Felt SKV, SF, SVG)****§4.1.1. Eierform (§12-7 nr.14)**

Felt f_SKV5 er felles kjøreveg for boliger på felt BKS1.

§4.1.2. Krav til opparbeiding (§12-7 nr.1)

Kjøreveg (SKV) og fortau (SF) skal opparbeides som vist på plankartet og for øvrig i henhold til den til enhver tid gjeldende kommunaltekniske norm.

§5. GRØNNSTRUKTUR (JF. PBL. §12-5 NR. 3)**§5.1. Blågrønnstruktur (Felt G1 – G4)****§5.1.1. Eierform (§12-7 nr.14)**

- a) f_G1, f_G2, f_G3 og f_G5 er felles grønnstruktur for boligbebyggelsen på feltene BFS1 - BFS4 og BKS2.
- b) f_G4 er felles grønnstruktur for boligbebyggelsen på feltene BKS1.

§5.2. Turveg (Felt o_GT1 og o_GT2)**§5.2.1. Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)**

- a) o_GT1 omfatter turvegen ned til eksisterende veg. Feltet skal ha fast dekke, som f.eks. hardpakket grus og skal kunne brøytes. Minste bredde er 2 meter.
- b) o_GT2 omfatter en ny turveg i forlengelse av regulert fortau o_SF2 ned til Bueveien. Det er ikke krav om universell utforming av gangstien, men det skal legges vekt på å gjøre den så tilgjengelig som mulig. Felt GT2 skal ha fast dekke, som f.eks. hardpakket grus og skal kunne brøytes.

§5.2.2. Eierform (§12-7 nr.14)

Felt o_GT1 - o_GT2 er offentlig areal.

§6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (JF. PBL. §12-5 NR. 5)**§6.1. LNF areal (Felt L)****§6.1.1. Vilkår og forbud mot bruk (pbl §12-7 nr. 2)**

Felt L er areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

§7. HENSYNSSONER (JF. PBL §12-6)**§7.1. Sikringssoner (§11-8 a.1)**

I frisktsonene H140_1 - H140_4 skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, herunder parkering, slik at disse ikke rager mer enn 50 cm over planet mellom tilstøtende veier.

§8. REKKEFØLGESKRAV (JF. PBL §12-7 NR.10)**§8.1. Før tillatelse til tiltak****§8.1.1. Grunnforhold**

- a) Før det gis tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at det er tilfredsstillende stabilitet i grunnen, ref. § 2.11 første ledd.
- b) Før det gis tillatelse til tiltak skal eventuelle risikoer og luktulempere knyttet til gipsdeponiet være avklart og eventuelle avbøtende tiltak gjennomført, ref. §2.11 annet ledd.

§8.1.2. Utomhusplan

Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent utomhusplan iht. § 2.10.

§8.1.3. Overvann og tekniske anlegg

Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering iht. §§ 2.4 og 2.10 samt tekniske planer for VA og veg.

§8.1.4. Samferdsel

Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjenning av vegmyndighet på dokumentasjon av kryssutforming av Stomperudveien med fv319 i henhold til vegnormal N-100. Behov for utbedring skal avklares med vegmyndighet.

§8.2. Før bebyggelse tas i bruk**§8.2.1. Kjøreveg og fortau**

- a) Dersom det er behov for utbedringstiltak av kryssutforming av Stomperudveien med fv319 skal dette være ferdigopparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet.
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig innenfor planområdet skal Stomperudveien med tilhørende fortau (o_SKV1 og o_SF1) være ferdig opparbeidet.
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for mer enn 10 boenheter innenfor planområdet skal fortau langs Stomperudveien fra planområdet og ned til fv. 319, Svelvikveien, være opparbeidet.
- d) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolig på felt BFS1-BFS3 skal kjøreveg o_SKV3, fortau o_SF2 og GT1 og GT2 være ferdig opparbeidet.
- e) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolig på felt BKS2 skal kjøreveg o_SKV2 og fortau o_SF3 være opparbeidet.

§8.2.2. Lekeplasser

Felt f_BLK1-2 samt sandlekeplasser, skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur og være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilhørende boliger.

§8.2.3. Fellesarealer og uteoppholdsarealer

Andre fellesarealer og utomhusarealer skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest, senest 1 år etter at midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor feltet er gitt.

§8.2.4. Istandsetting av annen veggrunn - grøntareal

Terrengforming og beplantning av annen veggrunn skal ferdigstilles samtidig med resten av veganlegget.
