



RINGERIKE KOMMUNE

MILJØ- OG AREALFORVALTNING, AREAL- OG BYPLANKONTORET

REGULERINGSBESTEMMELSER 0605_328 Detaljplan for Mosselia

Forslag pr 26.11.12

1.gangs behandling i planutvalget xxxx

Offentlig høring xxxx

2.gangs behandling i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning xxxxx

Formannskapet xxxxx

Vedtatt av kommunestyret xxxxx

REGULERINGSFORMÅL

Regulert område vises med reguleringsgrense på plankart.

Området reguleres til følgende formål, jf. Pbl §§ 12-5 og 12-6:

1. Bebyggelse og anlegg,
 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse BF1-3
 - Lekeplass LEK1-2
 - Parkeringsanlegg GB1
 - Annen bebyggelse ABB1

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg V1-2

3. Grønnstruktur
 - Turveg TV1

4. Hensynssone
 - Sikringssone frisikt

I parentes i hvert underpunkt i reguleringsbestemmelsene vises det til underpunkter 1-14 i plan- og bygningslovens § 12-7.

§ 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§1.1 Felles bestemmelser

1. Byggegrense (2)

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet.

2. Lekeplass (4)

Det skal det opparbeides felles lekearealer på minimum 25 m² per boenhet.

Lekearealene skal være av type sandlekeplass. Nærlekeplass finnes i nabolaget.

3. Radon. (4)

Det skal gjøres nødvendige tiltak for å beskytte mot radon i varig oppholdsareal.

4. Støy (3).

Et flertall av rom for varig opphold, inkludert alle soverom, skal sikres vindu i fasade med grenseverdier i tråd med tabell 2 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1521.

Grenseverdiene skal også tilfredsstilles for utvendig oppholdsplass. Dokumentasjon som viser at foranstående er ivaretatt og at støytiltak er prosjektert kan bli forlangt medsendt rammesøknad.

5. Utearealer. (4)

Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal i byggeområder skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved byggesøknad. Felles uteoppholdsareal skal innbefatte lekeplass. Universell utforming skal legges til grunn for utforming av felles uteoppholdsarealer.

For boliger skal det anlegges uteoppholdsareal som følger:

- Minste totale uteoppholdsareal skal være 25 m² pr. boenhet (medberegnet balkonger)
- Minste uteoppholdsareal skal være 10 m² pr. boenhet.

6. Grunnforhold

Før områdene kan bebygges skal grunnforholdene være kartlagt mht sikkerhet for bygg og uteområder. Kommunen kan kreve utredninger fra faglig kompetente mht dette.

7. Overvann

Overvann fra tak og gårdsplasser skal ivaretas lokalt på tomte.

§ 1.2 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse.

1. Frittliggende småhusbebyggelse BF1-3

Områdene BF1-2 skal nyttes til frittliggende boligbebyggelse. Område BF3 er ubebygd boligareal for gnr. 87/322 som her er frisiktsone til avkjørselen.

1a. Utnyttelse (1)

Maksimalt tillatt prosentvis bebygd areal % BYA skal totalt være 45 %.

Den delen av areal avsatt til bebyggelse som ikke bebygges kan benyttes til lek og opphold/rekreasjon i den grad det er hensiktsmessig

1b. Byggehøyde (1)

Bygning oppføres med saltak. Gesimshøyde for ferdig utplanert terreng skal i gjennomsnitt være maksimalt 5m. Tilsvarende maksimal mønehøyde skal være 7,5 m.

1c. Bebyggelsens utforming (1)

Fasader skal utformes slik at delområdet samlet fremstår med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

1d. Parkering (4 og 7)

Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt. Parkering tilpasset bevegelseshemmede skal opparbeides iht. TEK § 10-2.

For boligene plasseres det 2 stk sykkelparkeringer.

§1.3 Lekeplass

1. Formål (1)

Områdene LEK1-2 skal nyttes til felles lek og oppholdsareal.

2. Utforming/bruk (4)

Utforming, bruk og behandling av lekeareal skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved byggesøknad.

Områdene skal inneholde sandkasser og lekeapparater.

Universell utforming skal legges til grunn for utforming av felles uteoppholdsarealer.

Lekearealene stilles til disposisjon for beboere i nærområdet.

§1.4 Parkeringsanlegg

1. Formål (1)

Områdene G1 skal nyttes til felles garasjeanlegg og parkering.

2. Utforming/bruk (4)

Utforming, bruk og behandling av lekeareal skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved byggesøknad.

Garasjeanlegget skal bygges inn i terrenget og på taket skal det opparbeides parkeringsplasser.

Områdene stilles til disposisjon for beboere i nærområdet.

§1.5 Annen bebyggelse

3. Formål (1)

Område ABB1 skal nyttes til felles avfallshus.

4. Utforming/bruk (4)

Utforming, bruk og behandling av lekeareal skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved byggesøknad.

§2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§2.1 Fellesbestemmelser

1. Vegstandard (4)

Vegenes standard skal godkjennes av kommunen. Sidearealene skal behandles tiltalende. De skal tilpasses bevegelseshemmede i hht. TEK § 10-2.

§2.2 Veg

1. Formål

Veg V1 er kommunal veg Mosseveien. Veg V2 skal nyttes til felles veg i området.

§3 GRØNNSTRUKTUR

§3.1 Turveg

1. Formål. (1)

Område TV1 skal nyttes til felles turveg.

2. Utforming/bruk (4)

Dette området kan bearbeides mht nevnte bruk og gis harde flater.

§4 HENSYNSSONER

§4.1 Sikringssone frisikt (2/4)

Sikringssone frisikt skal ivareta nødvendig frisikt ved avkjørsler. I frisiktsonen skal det ikke forekomme vegetasjon eller annet høyere enn 0,5 m over tilliggende vegnivå.

§5 TILGJENGELIGHET- UNIVERSELL UTFORMING (4)

1. Det skal legges vekt på universell utforming. Allment tilgjengelige anlegg innenfor både offentlig veganlegg og de private byggeområdene skal utformes slik at de kan benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

§6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Bestemmelsene i §5 rekkefølgebestemmelser stilles med hjemmel i PBL §12-7 pkt. 10.

- 1 Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer.
- 2 Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, må utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.
- 3 Det kan ikke gis brukstillatelse for bygninger før anlegg som skal overtas av kommunen er i samsvar med utbyggingsavtale og godkjent og overtatt av kommunen.
- 4 Felles uteoppholdsareal, inkludert lekeplass skal være ferdigstilt og godkjent av kommunen før brukstillatelse for boliger kan gis.
- 5 Ved byggesøknad skal følgende være dokumentert:
Husplassering, tilpasning til omgivelsene, planlagt gjerde med høyde over 0,5 meter, utnyttelse av ubebygd areal, adkomst, parkeringsareal inkl sykkelparkering og lekeplass.