

DETALJREGULERING FOR FOLKESTADBAKKEN

REGULERINGSBESTEMMELSER

Våler kommune (Viken)

Plan ID: 3018-forslag

Dato for siste revisjon: 21.12.2020

Vedtatt: xx.xx.2020

§ 1. GENERELT

1.1. Planavgrensning

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området innenfor vist plangrense på reguleringsplankartet i målestokk 1:500 (A2).

1.2. Arealformål og hensynssoner

Bebyggelse og anlegg (pbl 12-5. Ledd nr. 1)

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	BBB1
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BKS1 - BKS7
Energianlegg	BE
Renovasjonsanlegg	BRE1 - BRE2
Lekeplass	BLK1 - BLK3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl 12-5. Ledd nr. 2)

Kjørevei	SKV1 - SKV6
Gang- og sykkelveg	SGS1 - SGS3
Annen veggrunn - grøntanlegg	SVG
Annen veggrunn - teknisk anlegg	SVT
Parkering	SP1 - SP2

Grønnstruktur

GN1 - GN3

Hensynssoner (pbl 12-5. Ledd nr. 6)

Sikringssone friskt, H140

§ 2. PLANENS HENSIKT

- a) Målet med planen er å styrke sentrumsfunksjonen i Kirkebygden ved å legge til rette for oppføring av boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse og enkelte punkthus/ blokkbebyggelse på en eiendom som har vært avsatt til boligbebyggelse siden 1989.

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

3.1. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidene treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull, og/eller brent stein, etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservator varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

3.2. Sikkerhet i anleggsperioden

I anleggsperioden så vel som ved ferdig opparbeidelse av planområdet, skal trafikale forhold sikres med tilfredsstillende siktforhold i krysningspunkter mellom anleggstrafikk, gående og syklende.

3.3. Rekkefølgekrav

- a) Detaljplan for vann/ avløp og teknisk infrastruktur skal godkjennes av kommunen før igangsetting.
- b) Dokumentasjon på løsning for fordrøyning av overvann innenfor planområdet og at avrenning og avrenningshastighet ikke øker som følge av tiltaket, skal oversendes kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse for boligbygg innenfor planområdet.
- c) Renovasjonsløsning skal godkjennes av lokal renovasjonsmyndighet (Movar p.t.) før det kan gis rammetillatelse eller ett-trinns-tillatelse innenfor planområdet.
- d) Før det gis brukstillatelser for nye boenheter innenfor område BBB1 og BKS1 skal SKV1 og BRE-1 være ferdig opparbeidet.
Før det gis brukstillatelser for nye boenheter innenfor område BKS2 – BKS7 skal SKV2, BRE-2 og tilhørende felles adkomstvei (SKV3-SKV5) være ferdig opparbeidet.
- e) Det gis ikke ferdigattest for nye boliger før tilhørende sandlekeplass BLK og stier angitt på plankartet i tilstøtende friområde forbi området er ferdigstilt, jfr. §3.10b)

3.4. Dokumentasjonskrav

- a) Ved søknad om rammetillatelse skal tiltakets virkning på omgivelsene visualiseres ved fasadeoppriss med tilstøtende bebyggelse, perspektivskisser evt. 3D-modell,

fotomontasjer eller lignende, som viser hvordan tiltaket blir i forhold til sine omgivelser.

- b) Ved søknad om ramme- eller ett-trinns-tillatelse for nye boliger skal det utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:250 som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplanen skal omfatte selve tiltaket, tilliggende adkomstvei/ felles avkjørsel, og lekeplass BLK.

Utomhusplanen skal vise koter på eksisterende og nytt terreng, adkomst for renovasjon og utrykningskjøretøy, parkeringsareal for biler og sykler, forstøtningsmurer, plassering av renovasjonssystem, areal for snøopplag og annen disponering av ubebygde arealer.

3.5. Krav til byggeområder – generelle bestemmelser

- a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensen. Parkeringskjeller og tekniske bygg på inntil 15 m² BYA tillates plassert utenfor byggegrensen.
- b) Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og bygningsmiljø mht. materialer og dempet fargebruk.
- c) Taknedløp tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledning.
- d) Det tillates ikke etablert huselementer, støttemurer, utfyllinger eller annet som kan hindre tilgjengelighet til offentlig ledningsnett. Minste avstand fra bygningselement inklusive fundamentering er 2 meter fra hovedledningstrase.

3.6. Grad av utnytting

- a) Maksimal %BYA er angitt på plankart.
For område BBB gjelder maksimal %BYA 50% ved utbygging til blokkbebyggelse.
For område BBB ved utbygging til konsentrert småhusbebyggelse og områdene BKS gjelder maksimal %BYA 45%

3.7. Miljøforhold, støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensen på L_{den} 55dB tilfredsstilles.

3.8. Støttemurer

Bruk av frittstående støttemurer skal begrenses gjennom bruk av nivåforskjeller i bebyggelse som tar opp sprang i terrenget.

Ved bruk av støttemurer skal disse avsluttes innenfor egen tomtegrense, utføres med naturstein eller betongstein med et stedstilpasset utseende. Murer skal beplantes med f.eks. klatre- eller hengende planter som demper det visuelle inntrykket.

3.9. Parkering for bil og sykkel

Det skal avsettes minimum/ maksimum antall biloppstillingsplasser på egen grunn eller i fellesareal som følger.

For boenheter inntil 50 m2 BRA: min. 0,5 p-plass / maks. 1,5 p-plass

For boenheter over 50 m2 BRA: min. 0,8 p-plass / maks. 2 p-plasser

Gjesteparkering:

For boliggrupper mellom 4 til 10 enheter skal det avsettes gjesteparkering tilsvarende 0,5 plass per boenhet. For boliggrupper på mer enn 10 enheter skal det avsettes gjesteparkering tilsvarende 0,2 plass per boenhet.

20% og minimum 1 plass av gjesteparkeringsplassene skal være HC-tilpasset.

Det skal tilrettelegges (kapasitet i sikringsskap og trekkerør frem til fast punkt) for lading av EL-bil ved minimum 50% av p-plasser på bakkeplan og 100% av p-plasser i parkeringskjeller.

Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser á 1,4 m2 per boenhet som skal ha feste for lås, ha overdekning og ligge i nærheten av inngang.

3.10. Uteoppholdsareal

- a) Ved boligbebyggelse skal det avsettes minst 30 m2 tilfredsstillende uteareal for opphold og lek pr. boenhet, fortrinnsvis på bakken eller privat balkong/ veranda.
- b) Lekeplassen BLK1 er felles for boligområde BBB1
Lekeplassen BLK2 er felles for boligområde BKS1 – BKS5.
Lekeplassen BLK3 er felles for boligområdene BKS6 og BKS7
Minimum 100 m2 av det avsatte arealet skal opparbeides som nærlekeplass.
Lekeplass skal sikres mot kjøreveg med gjerde, opparbeides med minst tre forskjellige typer lekeapparater, bord og benker.
Gangadkomst til lekeplassen fra kjøreveg skal være universelt utformet frem til plass for bord og benker.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB1:

- a) Innenfor området tillates blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.
- b) Det stilles krav til minimum 75% tilgjengelige boenheter innenfor området.
- c) Ved utbygging til blokkbebyggelse skal byggene plasseres innenfor bestemmelsesgrense markert på plankart.
Maksimal byggehøyde for blokkbebyggelse er kote C+79.

- d) Ved utbygging til konsentrert småhusbebyggelse skal bebyggelsen og eventuell parkeringskjeller plasseres innenfor byggegrense. Maksimal byggehøyde er 9 meter målt til gjennomsnitt planert terreng rundt bygget.
- e) Maksimal byggehøyde for frittstående boder/garasjer/carporter er 5 meter til planert terreng. Formspråk skal være tilpasset tilhørende boligbebyggelse.

4.2. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS1 - BKS7:

- a) Innenfor området tillates småhusbebyggelse i form av leilighetsbygg, rekkehus, kjedehus og eneboliger.
Maksimal byggehøyde er 9 meter målt til gjennomsnitt planert terreng rundt bygget.
- b) Maksimal byggehøyde for frittstående boder/ garasjer/ carporter er 5 meter til planert terreng. Formspråk skal være tilpasset tilhørende bolig.

4.3. Renovasjonsanlegg BRE:

Renovasjonsanlegg BRE-1 er felles for boligområdet BBB1 og BKS1.
Renovasjonsanlegg BRE-2 er felles for boligområdet BKS2 – BKS7.
Renovasjonsbeholderene skal fortrinnsvis helt eller delvis nedgraves.

4.4. Nettstasjon BE:

Innenfor areal regulert til energianlegg skal nødvendig anlegg for energiforsyning (trafo) plasseres.

§ 5. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det skal utarbeides detaljplan for teknisk infrastruktur; kjøreveg, fortau, renovasjon, vannforsyning, overvann og avløp. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering.

Adkomstpiler markert på plankart viser maksimum antall tillatte avkjørsler. Mindre justeringer av plassering langsetter formålsgrensen tillates.

5.1. Privat felles adkomstvei

Adkomstvei SKV4 er felles for boligområdet BKS2.
Adkomstvei SKV5 er felles for boligområdene BKS4 og BKS5.
Adkomstvei SKV6 er felles for boligområdene BKS6 og BKS7.

Prosjektering og utførelse skal være iht. gjeldende kommunal norm.

5.2. Parkering SP

Parkering SP1 er felles for felt BBB1

Parkering SP2 er felles for felt BKS1

§ 6. HENSYNSSONER

6.1. Sikringssone frisikt

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindre høyere enn 0,5 m over veiens plan.

6.2. Grønnstruktur

Områder avsatt til naturområder skal beplantes med stedlig vegetasjon.

Eksisterende vegetasjon, spesielt bunnvegetasjon, innenfor felt GN1 som ikke blir berørt av bygge- og anleggsarbeider skal søkes ivaretatt så lang det går under bygge- og anleggsarbeider.

Stier angitt på plankarter skal merkes som offentlig tilgjengelig stier. Stier skal opparbeides med enkel, stedstilpasset standard med bredde inntil 1,5m.

Gruset dekke eller plankedekke tillates med rekkverk der det er behov.