

Bestemmelser til detaljreguleringsplan 375R Jondalen boligfelt og barnehage

375R Bestemmelser er vedtatt av kommunestyret

02.11.16

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

Planen skal legge til rette for etablering av boligtomter, barnehage og idrettsområder i samsvar med kommuneplan.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 02.11.16.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1):

- Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
(kombinert barnehage og idrettsanlegg)
- Idrettsanlegg (1400)
- Skiløypetrasé (1420)
- Lekeplass (1610)

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2):

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Parkeringsplasser (2080)

c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3):

- Turdrag (3030)

d) Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL § 12-5 nr.5):

- Skogbruk (5112)
- Jordbruk (5111)
- Kombinasjonsformål landbruk/pumpestasjon(5900)

§ 3 HENSYNSSONER

Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-6 og 11-8:

a) Sikringssone (PBL § 11-8 a):

- Frisikt (H140)

b) Faresone (PBL § 11-8 a):

- Ras- og skredfare (H310)
- Flomfare (H320)

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser

a) Krav til vegger, vann- og avløpsledninger

Før det kan gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann-, overvanns- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Ledninger skal primært plasseres i veggrofter. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes.

Vannforsynings- og avløpsanlegg skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser til boliger eller barnehage.

b) Krav til veger, fortau og møteplasser

Omlegging og utbedring av veg SKV1, opparbeidelse av SKV2, fortau og møteplasser langs SKV1 skal ferdigstilles før det gis igangsettelsestillatelse til boligtomter innenfor planområdet og/eller før det gis brukstillatelse for barnehagen.

SKV3 skal ferdigstilles før det gis igangsettelsestillatelse innenfor tomt 1-20

SKV4 skal ferdigstilles før det gis igangsettelsestillatelse innenfor tomt 8,9,10,11,12, 13,14,15,16,17,18,19,20

SKV5 skal ferdigstilles før det gis igangsettelsestillatelse innenfor tomt 12,15,16,17,18,19,20.

c) Krav vedrørende skolekapasitet og boligbyggeprogram

Boligene kan ikke bygges uten at det er tilstrekkelig skolekapasitet på Jondalen skole. Utbyggingen skal skje i rekkefølge fastsatt i boligbyggeprogrammet for Kongsberg kommune.

d) Krav til strømforsyning

Før utbygging av nye boliger eller barnehage skal det være etablert nettstasjon med tilstrekkelig kapasitet.

e) Krav vedrørende skiløypetrase

Omlegging av skiløype skal gjøres før det gis igangsettingstillatelse for barnehage.

f) Krav vedrørende flomsikring

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor område BFS1, BFS2 og BKB skal det gjøres sikringstiltak for å unngå senere flomskader fra Gravarbekken og dens sideløp som beskrevet i flomnotat 16086-01-1 fra SKRED AS datert 15.07.16. Følgende sikringstiltak skal være gjennomført:

- Utskifting av kulvert der Gravarbekken krysser regulert skiløype (2 områder).
- Etablering av tilfredsstillende kulvert under veg 4
- Erosjonssikring og etablering av flomløp i tilknytning til kulverter
- Erosjonssikring i tilknytning til retningsskifte av Gravarbekken nord for tomt 6
- Dersom høydeforskjellen mellom bunn bekk og tomte er lavere enn 1,4m, må terrenget fylles opp til dette nivå, før bygg kan etableres.
- Avskjæring av traktorveg som i dag fungerer som et flomløp gjennom regulert boligområde

§ 4.2 Kabler og ledninger

Nye høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

§ 4.3 Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming tilpasset omgivelsene.

§ 4.4 Gjerde og hekk

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner e.l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1 m. Mot landbruksområder, grøntområder, leikeområder o.l. skal eiendomsgrensene markeres med gjerde, hekk e.l.

§ 4.5 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men viser hvilken veg tomte skal ha atkomst fra. Dette er bindende. For tomter med tomannsbolig tillates 2 separate avkjøringer der forholdene ligger til rette for det. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4 m.

§ 4.6 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8 2.ledd.

§ 4.7 Vegetasjon

- a) Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal beskrives i utomhusplan og bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades. Eksisterende trær som i følge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.
- b) Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse for tiltak, og kan bare iverksettes innenfor det området som tillatelsen omfatter, med unntak av skogbruksområdene.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

§ 5.1 Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (BFS).

a) Arealbruk

I områdene er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger der forholdene ligger til rette for det) med tilhørende anlegg. Inntil 1 hybel med under 30 kvm bruksareal (BRA) per tomt regnes i denne sammenhengen ikke som egen boenhet.

b) Grad av utnytting

BFS 1: Prosent bebygd areal skal ikke overstige % -BYA = 20 % inklusiv overflateparkering.
BFS 2: Prosent bebygd areal skal ikke overstige % -BYA = 15 % inklusiv overflateparkering.

c) Byggehøyder

Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 m og mønehøyde på inntil 9,0 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 7,0 m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate, kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

Det tillates ikke bebyggelse med kjeller for tomt 1 - 8 og 13 – 17.

d) Plassering av bygg

Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jfr. PBL § 29-4 tredje ledd) kan oppføres inntil 1 m fra tomtегrense / eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Dessuten skal slike mindre bygninger ligge minst 3 m fra kanten av regulert kjøreveg / fortau. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg skal denne avstanden økes til 7 m.

e) Utforming av bebyggelse og anlegg

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Hovedmøneretningen skal legges parallelt med høydekotene og husets lengderetning. Valg av utforming / plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv.

Garasje skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.

f) Tilgjengelighet

Alle boligene på tomt 1-7 som er særlig egnet for universell utforming, skal ha alle hovedfunksjoner på boligens inngangsplan og være tilgjengelige, slik dette er beskrevet i teknisk forskrift TEK 10 kap. 12-2.

§ 5.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)

a) Arealbruk

I området er det tillatt å oppføre privat eller offentlig barnehage med tilhørende anlegg. Det er også tillatt å føre opp klubblokale. Barnehage/klubblokale kan føres opp hver for seg eller i sambruk.

Utearealene skal være allment tilgjengelige for lek utenom åpningstiden.

b) Parkering

Det skal avsettes minst 4 biloppstillingsplasser per avdeling på egen tomt. Plassene og gangarealene skal utformes slik at det er minst mulig behov for rygging i områder hvor barn ferdes. Barnehagen skal også kunne benytte parkeringsplasser langs idrettsbanen.

c) Utnyttelsesgrad

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 30 % inklusiv parkering. Felles parkeringsarealer inngår ikke i BYA-beregningen.

d) Byggehøyder og utforming av bebyggelse og anlegg

Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,5m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det tillates ikke bebyggelse med kjeller innenfor område.

§ 5.3 Idrettsanlegg (BIA)

a) Arealbruk

I området tillates oppføring av utendørs idrettsanlegg for ball- og friidrettsaktiviteter, nærmiljøanlegg for organisert og uorganisert aktivitet samt klubblokaler. Evt bruk av lysanlegg tillates, men skal plasseres slik at de ikke er til ulempe for beboerne i område.

b) Parkering

Parkering skal i hovedsak løses ved felles parkeringsplasser for barnehagen og idrettsanlegget (SPP).

c) Utnyttelsesgrad

Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 250m². Felles parkeringsarealer (SPP) inngår ikke i BYA-beregningen.

d) Byggehøyder og utforming av bebyggelse og anlegg

Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det tillates ikke bebyggelse med kjeller innenfor område BIA.

e) Støy

Det skal ikke foregå organisert idrettsaktivitet på idrettsanlegget på nattestid (23-07) uten at naboer er varslet.

Evt bruk av høyttalere skal plasseres slik at de ikke er til ulempe for beboerne i området.

§ 5.4 Skiløypetrase (BST)

Området skal nyttes til ski- og turformål.

I området er det tillatt oppføring av lysmaster for lysløype. I tilknytning til kryssing av adkomstvegen skal vegetasjonen holdes nede for å skape sikt.

§ 5.5 Lekeplass (BLK)

a) Opparbeidelse

Lekeplasser skal opparbeides iht. bestemmelsene i kommuneplanen.

b) Tilhørighet

f_BLK1 skal være felles for tomt 1-7

f_BLK2 skal være felles for tomt 8-20

c) Vegetasjon

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal beskrives i utomhusplan og bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades. Eksisterende trær som i følge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikformålene.

§ 6.1 Kjøreveg (SKV1-SKV5 med møteplasser).

a) Tilhørighet

SKV1 og SKV2 skal være private vegger.

f_SKV3 skal være felles for tomt 1-20.

f_SKV3b skal være felles for tomt 1-7.

f_SKV4 skal være felles for tomt 8,9,10,11,12, 13,14,15,16,17,18,19,20.

f_SKV4b skal være felles for tomt 8,9,10,11,13,14.

f_SKV5 skal være felles for tomt 12,15,16,17,18,19,20.

Alle vegene skal være åpne for allmennheten.

b) Vegframføring

Veger og møteplasser skal opparbeides med bredder som vist på plankartet, og i henhold til vegnormalene.

§ 6.2 Fortau (SF)

a) Arealbruk

I tilknytning til bru over Jondalselva skal det etableres fortau med min. 2 meters bredde. Fortauet skal sikres med rekkverk mot elva. Justering av lengde kan tilpasses brukonstruksjon.

§ 6.3 Annen veggrunn - tekniske anlegg

a) Tilplanting

Annen veggrunn skal opparbeides pent. Vedlikeholdssone / grøft skal tilsås med gras inntil 2 m fra skulderkant.

b) Støyskjerm/-voll/skjermbelte

I tilknytning til SKV2 kan det anlegges støyskjerm i veggrunnen mot idrettsanlegget. For støyskjerm skal det søkes om tillatelse til tiltak. Ved utforming av støyskjermen skal det legges vekt på tilpasning til omgivelsene og bruk av varige materialer.

c) Tilhørighet

Annen veggrunn tilhører kjørevegen den ligger langs.

§ 6.4 Parkering (SPP)

Innenfor området skal det etableres felles parkeringsplasser for BKB og BIA. Området skal være felles for disse to brukerne.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Turdrag (GTD1-GTD5)

Turdragene skal nyttes som gangadkomst til skogsområder og være allment tilgjengelige.

Turdragene GTD1-GTD3 skal være felles for tomtene 8-20.

Turdrag GTD4 skal være felles for tomtene 1-7.

§ 8 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

§ 8.1 Område skogbruk (LSK)

a) Arealbruk

Området skal brukes til skogbruksvirksomhet. Det er tillatt å gjøre nødvendige, enkle tiltak for å legge til rette for skiløyper og turstier.

§ 8.2 Område jordbruk (LJO)

a) Arealbruk

Området (ved fylkesvegen) skal brukes til jordbruksvirksomhet.

§ 8.3 Kombinasjonsformål (LAA)

Innenfor områdene kan det oppføres pumpestasjon ved behov. Forøvrig nyttes områdene som en del av LSK-områdene.

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 SIKRINGSSONER

a) Frisikt

Områdene er vist med svart skravur som hensynssone på plankartet kombinert med andre formål. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

§ 9.2 FARESONER

a) Ras- og skredfare

Innenfor fareområdet (som er vist med rød skravur som hensynssone på plankartet oppå andre formål) kan det være fare for utglidninger. Det er derfor ikke tillatt med graving eller fylling i området uten at tiltaket er vurdert av geotekniker og godkjent av kommunen. Flatehogst innenfor faresone ras, er ikke tillatt. Tynning for å gi boligbebyggelsen bedre sol- og utsiktsforhold er tillatt.

b) Flomfare

H320_1

Sonen angir en beregnet 200 års flom fra Jondalselva inkludert klimapåslag og sikkerhetsmargin, som tilsvarer kote 228,9.

Hensynssonen skal ivareta behovet for å hindre utbygging som kan ta skade av oversvømmelse / flom ved kraftig nedbør og/eller snøsmelting. Det er derfor ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner i området uten at disse er beregnet på slike belastninger.

H320_2

Sonen angir et område som kan være utsatt for flom fra Gravarbekken og dens sideløp, og tilstrekkelig areal for å kunne gjennomføre evt sikringstiltak.

Det er ikke tillatt å føre opp bygg uten at det er dokumentert at disse, eventuelt etter gjennomførte sikringstiltak, ikke vil være utsatt for betydelige vannskader eller setningsskader fra en 200-års flom

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor sonen, skal nevnte tiltak i § 4.1 f) være gjennomført.

Det er ikke tillatt å fjerne betydelig vegetasjon langs bekkedraget da denne fungerer som erosjonssikring.

Se også § 4.1 f) Krav vedrørende flomsikring.

§ 10. FORHOLDET MELLOM REGULERINGSPLANEN OG KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal utfylle reguleringsplanens bestemmelser. Der det er motstrid mellom disse bestemmelsene, skal reguleringsplanens bestemmelser gjelde foran arealdelens bestemmelser inntil arealdel som blir vedtatt etter denne reguleringsplanen eventuelt fastsetter noe annet.