

Aurskog-Høland kommune

**Reguleringsbestemmelser i tilknytning til
forslag til mindre vesentlig endring av reguleringsplan innenfor**

Festningsåsen 1, delområde A14 - A16,

**Egengodkjent av kommunestyret den:
Mindre vesentlig endring godkjent av formannskapet den 14.12.2009**

Mindre vesentlig endring er datert: 05.11.2009
Reguleringsbestemmelsene er datert: 05.11.2009

Bestemmelser i reguleringsplan, nummerering iht PBL § 12-7 og bokstavnummerering for hensynssoner iht PBL §§ 12-6 og 11-8

Nr. 1 – Utforming og bruk av arealer

Utnyttelsesgrad og høyder

I område BA-BK kan bebyggelsen oppføres med en maks BYA på 35 %, beregnet for feltet samlet, inklusiv garasjer. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer, målt fra gateplanet. Det skal bygges underetasje.

I 2.-/loftsetasje skal ikke knevegg-høyden målt innvendig ved raft være høyere enn 100 cm.

I område BA-BF kan bebyggelsen oppføres med en maks. BYA på 28 % pr. tomt, inklusiv garasjer. Ved bygging av underetasje skal knevegg-høyden målt innvendig ved raft i 2.-/loftsetasje ikke være høyere enn 100 cm.

For begge felt gjelder:

Gjerder med høyde over 1,0 m, støttemurer og lignende bygningsmessige anlegg skal byggemeldes.

For frittliggende garasjer og garasjer er maks. gesimshøyde satt til 3 m og maks. mønehøyde satt til 6 m.

Estetikk

Bebyggelsen skal ha skråtak (saltak, valmet tak eller annet).

Ved behandling av byggemeldinger skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utforming med hensyn til plassering, møneretning, takvinkel, materialbruk og fargesetting. Kravet gjelder også for garasje og uthus.

Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres skriftlig for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, inklusive hvordan tiltaket forholder seg til eksisterende bebyggelse, terreng og de nære og fjerne omgivelser.

Nr. 2 – Vilkår for bruk

Situsjonsplan for utforming og innhold på lekeplass BA-L skal godkjennes av kommunen.

Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

Nr. 3 – Miljøkvalitet

Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal gjelde. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 2 i T-1442.

Nr. 4 - Funksjons- og kvalitetskrav til anlegg

Krav til veganleggene

Trafikkområdene V1-2 skal opparbeides som vist i planen og i hht. kommunalteknisk norm for veger i Aurskog-Høland kommune. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer (ikke fjellskjæringer) og fyllinger skal jordkles med eksisterende masser el. lignende og tilsås.

Hensynssone a, Frisikt

Sone for frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

Øvrige kommunalteknisk (BA-ØK)

Området er avsatt som plass for oppstilling av søppelbeholdere og postkassestativ for beboere langs vei V2.

Lekeplasser

Lekeplassen BA-L skal opparbeides slik at den får en tiltalende utforming. Lekeplassen skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering og oppsetting av huskestativ, sandkasse, benkebord og grasbakke. Del av arealet skal være tilnærmet flatt, og ha en jevn, hard flate uten fast lekeutstyr. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Arealer og lekeapparater utformes i samsvar med sikkerhetsforskrift av 6.juli 1996. Lekeplassen skal inngjerdes.

Nr. 5 – Særkrav til boligområder

Boliger og tomter

I område BA-BK skal det oppføres tett småhusbebyggelse, to-mannsboliger, fire-mannsboliger, kjedehus og rekkehus

I område BA-BF skal det oppføres bebyggelse med åpen småhuskarakter i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan underetasje innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Situasjonsplan

Ved søknad om rammetillatelse for område BA-BK skal det utarbeides en situasjonsplan i målestokk 1: 500. Denne skal inneholde:

- Endelig inndeling i eventuelle tomteparseller
- Bebyggelsens plassering, høyder, takform, takvinkel, møneretning, materialvalg
- Adkomst til bebyggelsen og snuplasser, parkeringsplasser og garasjer/car-port
- Utforming av uteområdet som viser terrengplanering, skjæringer og fyllinger og eventuelle forstøtningsmurer

Ved søknad om tillatelse for den enkelte tomt innenfor område BA-BF skal det utarbeides en situasjonsplan i målestokk 1: 200. Denne skal inneholde:

- Bebyggelsens plassering, høyde, takform, takvinkel, møneretning, materialvalg
- Adkomst med snuplass, parkeringsplasser og garasjer/car-port.
- Utforming av uteområdet som viser terrengplanering, skjæringer og fyllinger og eventuelle forstøtningsmurer

Ved byggeomelding av bolighus skal det på situasjonsplanen være vist plassering av garasje selv om denne ikke oppføres samtidig med boligen(e).

Garasjer og parkering

BA-BK

Det skal avsettes 1,75 biloppstillingsplasser pr boenhet.

Herav kan i gjennomsnitt 0,75 plass være på felles parkeringsplass.

BA-BF

Det skal avsettes minst to biloppstillingsplasser pr. bolig på egen tomt, hvorav én skal være i carport/garasje. Frittstående garasje skal plasseres minimum 1,0 m fra tomtegrense. Frittstående garasje med innkjøring vinkelrett på vegen skal legges minimum 5,0 m fra regulert veglinje. Frittstående garasje med innkjøring parallelt med veien kan legges 1,0 m fra regulert veglinje.

Nr. 7 – Trafikk og parkering

Atkomst

Boligområdene skal ha adkomst fra V1 og V2

Nr.9 – Drift og skjøtselstiltak innenfor arealformålene nr. 3, 5, og 6 i PBL §12-5

Opparbeidelse, tilgjengelighet, skjøtsel

Område for Grønnstruktur- turvei (G-T) skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

Nr. 10 – Krav om rekkefølge

Tekniske anlegg

Det skal foreligge byggetillatelse for tekniske anlegg (veg, vann, avløp og veglys) før arbeidene kan igangsettes. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet samsvarende med den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge lengde- og tverrprofiler

som dokumenterer skjæringer og fyllinger. Detaljplanene skal utformes med sikte på tilpasning til eksisterende terreng. Det må foreligge midlertidig brukstillatelse for tekniske anlegg før igangsettingstillatelse til boliger kan gis.

Opparbeidelse av øvrige anlegg

Garasjer/carporter innenfor område BA-BK skal oppføres samtidig med boligene.

Lekeplass BA-L skal være ferdig opparbeidet før det gis innflyttingstillatelse for første bolig i område BA-BK

Nr.14 – Offentlig formål eller fellesarealer

Offentlig formål

Trafikkområde V1 skal være offentlig formål.

Fellesareal for flere eiendommer

Lekeområde BA-L er felles for alle boligene innenfor planområdet.

Vei V2 skal være felles for alle boliger som har avkjørsel fra veien.