

## AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

### BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN VIKSJØEN VILLMARKSTUN

Planen er datert 22.02.10  
Bestemmelsene er datert 22.02.10

**Planen med bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret: 21.6.2010 K-sak 37/10.**

---

ordfører

\*\*\*\*\*

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

#### **Nr. 1 ó Utforming og bruk av arealer**

##### **Utnyttelsesgrad og høyder**

I området BF1 kan bebyggelsen oppføres med maks % BYA= 8.

Dette kan fordeles på bolig, garasje og anneks /uthus/andre bygninger.

Det skal kun bygges en boenhet pr tomt, men det kan gis tillatelse til generasjonsbolig eller bolig med hybelleilighet.

##### **Gesims/mønehøyder:**

Inntil halvparten av bebygd areal til bolig kan oppføres med en maks. gesimshøyde på 5,5 m og maks. mønehøyde på 7,0 m. Resterende bebygd areal kan oppføres med en maks. gesimshøyde på 3,5 m og maks. mønehøyde på 5,0 m. Alle høydene skal beregnes ift ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå, jfr. teknisk forskrift.

For frittliggende garasjer og uthus er maks. gesimshøyde satt til 3,5 m og maks. mønehøyde satt til 5,0 m.

Boligene skal bygges med plate på mark, med minst mulig utsprenging. Kjeller er ikke tillatt.

##### **Fradeling**

Det er ikke tillatt å dele opp tomtene senere.

##### **Estetikk**

Bebyggelsen skal oppføres i laft eller villmarkspanel, og materialbruk ellers skal være diskret og matt. Husene skal beises/males i avdempede jordfarger. Taktekking skal være gras, naturstein eller tre.

Ved behandling av byggesaker skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, takvinkel, materialvalg, mm.

### **Dokumentasjon ved søknad om byggetillatelse**

Ved søknad om byggetillatelse for den enkelte tomt skal det legges fram en planskisse som viser hvordan tiltaket forholder seg til eksisterende bebyggelse og de nære og fjerne omgivelser, herunder siktlinjer til/fra kapellet og vassdraget.

For hver tomt skal det dessuten foreligge en situasjonsplan i målestokk 1: 200.

Planen skal inneholde:

- Bebyggelsens plassering, høyder, takform, takvinkel, møneretning, materialvalg.
- Illustrasjon eller prøver av materialbruk og farger på fasader/tak.
- Grov organisering av tomta:  
Adkomst til bebyggelsen og internt vegnett med snuplass, garasjeplassering, parkeringsplasser, angivelse av hva som er naturtomt og opparbeidet hage, høydeangivelser, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder/skjermvegger.

### **Småbåtanlegg**

Innenfor område SS1 kan det anlegges en brygge med inntil 10 båt plasser.

I hele området skal det være fri ferdsel.

## **Nr. 2 ó Vilkår for bruk**

### **Vegetasjon bevares**

På tomtene skal mest mulig eksisterende vegetasjon og naturmark bevares, ved at det legges spesiell omtanke i plassering av hus og andre anlegg. Områder der eksisterende vegetasjon fjernes skal revegeteres med stedegen vegetasjon eller stedstilpassede arter som ikke virker fremmede i landskapet (eksempel på arter som bør unngås er blodlønn, thuja, syress osv)

## **Nr. 3 ó Miljøkvalitet**

### **Støy**

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal gjelde.

Hunde- eller annet dyrehold skal ikke være til sjenanse for omgivelsene, og det er ikke anledning til å etablere stallplasser på tomtene.

I Viksjøen er det ikke tillatt med påhengsmotor med mer enn 6 Hk.

## **Nr. 4 - Funksjons- og kvalitetskrav til anlegg**

### **Krav til veganleggene**

Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen og i hht. kommunalteknisk norm for vegger i Aurskog-Høland kommune. Grøfter og skrånninger skal 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 veggers planum.

### **Tilrettelegging for funksjonshemmede**

For boligene innenfor område BF1 skal grad av tilrettelegging for funksjonshemmede dokumenteres.

## **Avfall**

Avfallsbeholdere samles i et fellesanlegg innenfor område A1

## **Nr. 7 ó Trafikk og parkering**

### **Atkomstvei**

Området skal ha adkomst fra V1 ó FV 236. Adkomstveiene (V2 og V3) skal ved opparbeidelsen tilpasses lokalt terreng, og anlegges med minst mulig sprenging og inngrep i sidearealene. Et avvik fra den regulerte trase med opp til 5 meter er derfor tillatt. Det samme gjelder for område A1.

## **Nr. 8 ó Tilrettelegging for vannbåren varme**

Alle boligene skal tilrettelegges for vannbåren varme.

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

### **Opparbeidelse, tilgjengelighet, skjøtsel**

Vegetasjonsskjermen mot Mangen kapell skal opprettholdes som et skogområde. Ønsket skogbilde er glissen skog med mye lauv, med trærne samlet i grupper/holt. Skogen skal danne en grønn skjerm i siktlinjene mellom boligene og kapellet/kirkegården. I disse siktlinjene skal det være tilstrekkelig vegetasjonsdekning til at kirkens inngangsparti og parkeringsplass ikke skal ha innsikt fra boligenes terrasser. Utenfor disse siktlinjene er det tillatt med forsiktig tynning for å skape utsikt fra boligene mot Viksjøen og elva.

## **Nr. 10 ó Krav om rekkefølge**

### **Tekniske anlegg**

Innenfor område A1 skal det anlegges et renseanlegg for spillvann. Det skal foreligge byggetillatelse for tekniske anlegg (veg, vann, avløp) før arbeidene kan igangsettes. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet samsvarende med den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Detaljplanene skal utformes med sikte på tilpasning til eksisterende terreng. Det må foreligge midlertidig brukstillatelse for tekniske anlegg før igangsettingstillatelse til boliger kan gis.

## **Nr.14 ó Offentlig formål eller fellesarealer**

### **Offentlig formål**

Trafikkområde V1 ó fv 236 - skal fortsatt være offentlig formål.

### **Fellesareal for flere eiendommer**

Trafikkområde V2 ó V3 er felles for alle boligene innenfor planområdet.