

Aurskog-Høland kommune

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

Felt B5 Myrvold

Planen er datert 23.3.2010.

Bestemmelsene er datert 23.3.2010

Egengodkjent av kommunestyret den 27.9.2010, sak 52/10.

1. REGULERINGSFORMÅL

- 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på planen.
- 1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:
 - Bebyggelse og anlegg:
 - *Bebyggelse og anlegg ó frittliggende småhusbebyggelse*
 - *Lekeplass*
 - *Øvrige kommunaltekniske anlegg*
 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - *Kjørevei*
 - *Grøft, annen veggrunn*
 - *Grønnstruktur:*
 - *Turdrag*

2. OMRÅDE FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG Ë FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

- 2.1 Innenfor områdene BA-BF kan det oppføres frittliggende småbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 2.2 Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 5 meter og maksimal mønehøyde inntil 8 meter. Garasjer skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og maksimal mønehøyde på 5 meter. Kommunen skal ved sin behandling av søknad om tillatelse til bygging påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i området får en harmonisk og god utførelse med hensyn på materialvalg, takvinkel og møneretning. Kravet gjelder også garasjer. Maksimal BYA er 25 % inklusive garasjer.

- 2.3 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.
- 2.4 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, farge
 - Adkomst med snuplass, parkeringsplasser og garasjer/carport.
 - Utforming av uteområdet som viser terrengplanering, skjæringer og fyllinger og eventuelle forstøtningsmurer.
- Ved byggemelding av bolighus skal det på situasjonsplanen være vist plassering av garasje selv om denne ikke oppføres samtidig med boligen(e).
- 2.5 Ved valg av fundamentering av bygninger og anlegg skal fagkyndig geoteknisk anbefaling ligge til grunn.
- 2.6 Lekeplass BA-L skal ferdigstilles i takt med den øvrige opparbeidelsen og utbyggingen i den grad det er mulig i forhold til årstiden. Ferdigstillelse av lekeplass betyr at den skal være opparbeidet tilfredsstillende med lekeplassmøblering og ellers være klar til barns lek. Situasjonsplan for utforming og innhold på lekeplass BA-L skal godkjennes av kommunen. Det skal avsettes et tilstrekkelig areal til at snøscooter kan krysse på vinterstid.
- Lekeområde BA-L er felles for alle boligene innenfor planområdet.
- 2.7 Øvrige kommunalekniske anlegg (BA-ØK) er avsatt som felles plass for oppstilling av søppelbeholdere og postkassestativ for beboere med adkomst fra V2.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

- 3.1 Trafikkområde V1 skal være offentlig formål (kjørevei og grøfteareal). Vei V2 (kjørevei og grøfteareal) skal være felles for alle eiendommer den gir adkomst til.
- 3.2 Trafikkområdene V1-V2 skal opparbeides som vist i planen og i hht. kommunalteknisk norm for veger i Aurskog-Høland kommune. Terrenginngrep i forbindelse med veginnlegg skal skje mest mulig skånsomt.

4. Grønnstruktur

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

5. Krav om rekkefølge

Det skal foreligge byggetillatelse for tekniske anlegg (veg, vann, avløp og veilys) 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.

6. Miljøkvalitet

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.

7. Vilkår for bruk

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