

Aurskog-Høland kommune

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

Fortau langs fv 125 – Bergerudveien til Furulundkrysset

Planen er datert 16. august 2010.

Bestemmelsene er datert 3. november 2010.

Egengodkjent av kommunestyret den 6. desember 2010, sak 65/10.

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:
 - *Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B1).*
 - *Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B2-B3).*
 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - *Kjørevei (S2).*
 - *Gang- og sykkelvei / Fortau (S1).*
 - *Annen veggrunn – tekniske anlegg (S3).*
 - Landbruks-, natur- og friluftsmål:
 - *Naturformål - kantsone (N3-N4).*
 - Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone:
 - *Naturområde – elveløp (N1).*
- 1.3 I planen er det regulert områder for følgende hensynssoner:
 - *Naturmiljø – bestand av rødlistarten mesterrot.*

2. OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (B1)

- 2.1 Området tillates bygget ut med boliger som konsentrert småhusbebyggelse til boligformål, med tilhørende anlegg.
- 2.2 Maksimalt tillatt tomteutnyttelse er BYA = 30 %. Areal til biloppstillingsplasser skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttelse.
- 2.3 Maksimal tillatt gesimshøyde i området er 6 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- 2.4 Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. boligenhet, hvorav én av disse skal være mulig for garasje / carport.
- 2.5 Miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplanleggingen, T-1442 – tabell 2, skal ivaretas ved oppføring av ny bebyggelse i området.

- 2.6 Ved utbygging i området skal det dokumenteres at gjeldende retningslinjer for støy ivaretas.

3. OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (B2-3)

- 3.1 Området tillates bygget ut med boliger som frittliggende småhusbebyggelse (ene- eller tomannsboliger, samt enebolig med sidebolig) til boligformål, med tilhørende anlegg.
- 3.2 Maksimalt tillatt tomteutnyttelse er $BYA = 25\%$. Areal til biloppstillingsplasser skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttelse.
- 3.3 Maksimal tillatt gesimshøyde i området er 6 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- 3.4 Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. boligenhet, hvorav én av disse skal være mulig for garasje / carport.
- 3.5 Gjeldende forskrifter og retningslinjer for støy skal følges ved oppføring av ny bebyggelse i området.
- 3.6 Ved utbygging i området skal det dokumenteres at gjeldende retningslinjer for støy ivaretas.

4. OMRÅDE FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.1 Ny avkjørsel til gnr. 120, bnr. 28 skal opparbeides før eksisterende parkeringslomme på motsatt side av rv 125 fjernes.
- 4.2 I byggeplan for utbygging av S1, S2 og S3 skal det inngå en fagkyndig beskrivelse av hvorledes registrert bestand av rødlistearten mesterrot i område N4 kan ivaretas under utbyggingen. Fylkesmannens miljøvernavdeling og Norges vassdrags- og energidirektorat skal gis anledning til å uttale seg til byggeplan før utbygging finner sted.
- 4.3 I byggeplan for utbygging av S1, S2, S3, N1 og N3, skal det inngå en fagkyndig beskrivelse av hvorledes inngrepet i elveløpet, avbøtende tiltak og utførelse, skal ivareta natur- og miljøverdiene knyttet til elva. Fylkesmannens miljøvernavdeling og Norges vassdrags- og energidirektorat skal gis anledning til å uttale seg til byggeplan før utbygging finner sted. Byggeplan skal godkjennes av Statens vegvesen.
- 4.4 Utførelse av alle anleggstiltak i området skal basere seg på geoteknisk fagkyndig dokumentasjon.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL – NATURFORMÅL – KANTSONE (N3)

- 5.1 Område N3 og N4 er regulert til kantsone for eksisterende og nytt elveløp. Se punkt 4.2 og 4.3 for ivaretagelse av natur- og miljømessige hensyn i utførelsen.

6. BRUK OG VERN AV VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE – NATUROMRÅDE – ELVELØP (N1-N2)

- 6.1 Område N1 og N2 er regulert til eksisterende og nytt elveløp. Se punkt 4.2 og 4.3 for ivaretagelse av natur- og miljømessige hensyn i utførelsen.

7. HENSYNSSONE – NATURMILJØ – BESTAND AV RØDLISTEART - MESTERROT

- 7.1 I område med hensynssone er det gjort funn av rødlistearten mesterrot. Denne bestanden skal ivaretas i forbindelse med utbygging, drift og vedlikehold av veianlegget.