

**AURSKOG-HØLAND KOMMUNE**  
**REGULERINGSBESTEMMELSER**  
**REGULERINGSPLAN FOR**  
**SKATTUMLIA, GNR. 34, BNR. 186 M.FL**

Planen er datert 20. 01. 2011 - Sist revidert 26.04.11  
Bestemmelsene er datert 20. 01. 2011 – Sist revidert 26.04.11

**Egengodkjent av kommunestyret den:**

## **§ 1 AVGRENSING**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-4 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet (datert 20.01. 2011) er avgrenset med reguleringsgrense.

## **§ 2 REGULERINGSMÅL**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål :**

- 1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 - nr. 1.)**
  - Frittliggende boliger.
  - Blokkbebyggelse
  - Rekkehus
  - Lekeplass.
  - Avfalls plass
  
- 2. Samferdsel og teknisk infrastruktur (§12-5 - nr. 2)**
  - Kjørevei
  - Veigrøfter
  - Gang/sykkelveier
  - Kjørevei/Avkjørsler
  - Parkeringsplasser
  
- 3. Grøntstruktur (§12-5 - nr. 3)**
  - Friområde
  - Park
  
- 4. Sikringssoner (§11-8 – a1)**
  - Frisiktsone
  
- 5. Landbruk (§12-5 - 5)**
  - Jordbruk/Frisiktsone

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### A. Terreng og vegetasjon

Innen planområdet skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig utstrekning bevares.

#### B. Atkomst

Atkomst til de enkelte boligblokker og boligbygg er angitt på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av byggesøknad.

#### C. Gjerder etc.

Gjerder og forstøtningsmurer innen området skal ha en enhetlig utførelse. Det tillates ikke gjerder over 1m høyde. Støttemurer over 1m og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av kommunen.

#### D. Ledninger

Kabler og tilførsel av strøm til boliger og gatelys, telefon, kabel-TV osv., skal legges forskriftmessig i grøfter.

#### E. Vei, vann og avløp

Detaljplan for vei, vann og avløp skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang. Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk. Veier skal asfalteres så snart feltet er ferdig utbygget med boliger og senest innen 3 år etter byggestart.

#### F. Estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende, utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming og at området samlet fremstår som et helhetlig preg.

#### G. Situasjonsplan

I forbindelse med byggemelding kan kommunen kreve situasjonsplan for hver av delfeltene B og C1 og C2 som bygges ut i sammenheng, som viser beplantning, utforming av tilstøtende lekearealer og andre fellesområder, forstøtninger, gjerder og kantløsninger samt terrengmessig behandling med høydeangivelser m.m. For felt A skal det medsendes situasjonsplan for hver enkelt tomt.

#### H. Byggegrenser

Byggegrenser: Mot interne veier og mot nabogrense: I henhold til reguleringsplanen.

#### I. Fundamentering

Valg av fundamentering ved bygge- og anleggstiltak etter denne reguleringsplanen, skal være tilstrekkelig dokumentert ut fra geologisk dokumentasjon, før byggetillatelse kan utstedes for å hindre setninger på eksisterende eller ny bebyggelse.

#### J. Opparbeidelse, vedlikehold etc.

Friområdene, parkanlegget, lekeplassen, renovasjonsplassen samt parkeringsplassen innenfor planens begrensning er felles for eiendommene, slik som det framgår av disse bestemmelser.

#### K. Støykrav

Med bakgrunn i boligfeltets beliggenhet i forhold til fylkesvei 169 må bebyggelsen tilfredsstillende kravene i rundskriv T-1442 punkt 2.5.2 vedrørende støykrav.

**K. Generelle bestemmelser.**

1. Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.
2. Dispensasjon fra planen og dens bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av plan- og bygningsmyndighetene innenfor rammen av plan- og bygningsloven (og bygningsvedtektene for kommunen).

**§ 4 BYGGEOMRÅDER****A. BEBYGGELSE:****1. BLOKKBEBYGGELSE****Type bebyggelse, bebyggelsens form og plassering**

**Felt B** reguleres til 4 boligblokker hver på 3 etasjer og med 6 leiligheter i hver blokk. Blokkene vil få flatt tak.

**2. KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE/REKKEHUS****Type bebyggelse, bebyggelsens form og plassering**

**Felt C1** skal ha 3 rekkehus i 1 etasje og med 2 leiligheter i hvert bygg mens **felt C2** skal ha 1 rekkehus i 2 etasjer med 4 leiligheter. Boligene plasseres som vist på illustrasjonsplanen og byggene vil få flatt tak.

**3. FRITTLIGGENDE ENEBOLIGER****Type bebyggelse, bebyggelsens form og plassering**

**Felt A** reguleres til 6 frittliggende eneboliger.

Boligene skal plasseres som vist på illustrasjonsplanen og ha saltak som harmonerer med nærliggende eksisterende bebyggelse.

Husene skal tilpasses terrenget og inngrep i dette skal skje så skånsomt som mulig slik at eksisterende terreng bevares i størst mulig utstrekning.

**4. PARKERINGSDEKNING OG GARASJER**

**Felt A** skal ha min. en garasje plass og en gjesteparkeringsplass for hver enkelt tomt.

**Felt B** skal ha tilstrekkelig parkeringsplasser i kjelleren i hvert bygg som til sammen gir 40 parkeringsplasser. I tillegg skal det anlegges 14 gjesteparkeringsplasser syd for felt B i henhold til reguleringsplanen.

**Felt C 1** og **C 2** får hver bolig sin garasje i dobbeltgarasje med gjesteparkeringsplasser foran garasjene.

**5. TOMTEUTNYTTELSE**

Tillatt bebygd areal (% BYA) skal for felt A, C 1 og C 2 ikke overstige 25 % og for felt B ikke overstige 45 %.

## 6. GESIMS OG MØNEHØYDER

For felt A :

Det fastsettes en maksimal gesimshøyde på 6 meter og en maksimal mønehøyde på 9 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Frittstående garasjer skal maksimal gesimshøyde på 3 meter og en maksimal mønehøyde på 5 meter.

For felt B :

Det fastsettes en maksimal gesimshøyde og mønehøyde på 12 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

For felt C 1:

Det fastsettes en maksimal gesimshøyde og mønehøyde på 6 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Frittstående garasjer skal maksimal gesimshøyde på 3 meter og en maksimal mønehøyde på 5 meter.

For felt C 2:

Det fastsettes en maksimal gesimshøyde og mønehøyde på 9 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Frittstående garasjer skal maksimal gesimshøyde på 3 meter og en maksimal mønehøyde på 5 meter.

## 7. TAKFORM

Blokkbebyggelsen i Felt B samt bebyggelse i Felt C 1 og C 2 skal ha flatt tak. Bebyggelsen i Felt A skal ha saltak hvor takvinkel ikke skal overstige 40 grader og skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende nabobebyggelse. Tak med valm eller halvvalm kan også tillates.

## B. LEKEAREAL FOR BARN

Lekearealet som fremgår av planen skal være felles for hele Skattumlia boligfelt. Felles lekeareal for barn skal anlegges slik at den trygt kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider, og slik at også voksne finner det attraktivt å oppholde seg der. Lekeplassens skal inneholde sklie, huske, klatrestativ, vippeleke og sandkasse samt ballplass. Lekeplassen vil følge terrenget og justert tilsvarende slik fremgår av vedlagt profil E. Vei 2 og vei til parkeringsplass vil ha direkte forbindelse ( Vei 4) og følger terrenget langs barnehagen på samme måte. Lekeplassen må være opparbeidet og ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for første bolig de er ment å betjene. Ferdigstilt vil for lekeplasser innebære at de skal være klare til barns bruk. Det skal foreligge beskrivelse som dokumenterer lekeplassmøbleringen.

## C. ATKOMSTER/GÅRDSPLASSER

Atkomst/Gårdsplasser som fremgår av planen skal være felles for de boligenhetene som har adkomst tilknyttet plassen både i Felt B og Felt C1 og C2.

## D. AVFALLSPASS

Avfallsplassen skal anlegges i samsvar med reguleringsplanen og skal være felles beboerne i felt B, C og C2.. Plassen skal inngjerdes og avfallsbeholderne skal ombygges med tak og vegger på 3 sider. Plassen skal asfalteres. Felles avfallsplass må være opparbeidet og ferdigstilt før første bolig tas i bruk.

Felt A skal ha samme ordning som eksisterende bebyggelse vest for Skattumveien.

## § 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### A. Kjørevei.

Kjøreveier skal opparbeides som vist på planen og i hht. kommunalteknisk norm for veier i Aurskog-Høland kommune. Vei 1 skal være felles for feltene B, C1 og C2 og de første 100 meter etter avkjøringen fra fylkesvei 169 skal også være felles med Høland Idrettslag. Kjøreveien som inngår i planområdet fram til felt B og C1 og C2, Vei 1, skal opparbeides med en samlet bredde på 8 meter inklusive grøfter slik som vist på plankartet. Eksisterende kjørevei frem til felt A, skal forsterkes og opparbeides med en samlet bredde på 6 meter inklusive grøfter slik som vist på plankartet. Gjerde, beplantning eller andre faste og løse gjenstander skal ikke plasseres eller lagres innenfor området som er regulert til kjøreveier og gang/sykkelveier.

Samtlige veier som inngår i planen skal være ferdig opparbeidet og asfaltert før det kan gis brukstillatelse for boliger som tilstøter angjeldende vei. Når det gjelder vei 3, Skattumveien, vil asfaltering bli et felles tiltak sammen med eksisterende bebyggelse vest for veien.

### B. Annen nødvendig veigrunn

Grøft langs kjørevei som inngår i planområdet skal opparbeides med en samlet reguleringsbredde på henholdsvis 1,25 m og 1,5 m som vist på plankartet. Gjerde, beplantning eller andre faste eller løse gjenstander, skal ikke plasseres eller lagres innenfor området som er regulert til annen nødvendig veigrunn.

### C. Gang/Sykkelvei

Kjørbar gang/sykkelvei, vei nr. 2, skal tilhøre Felt B og skal opparbeides med en samlet bredde på 6 meter inklusive grøfter slik som vist på plankartet.

Gang/sykkelveien kan benyttes som kjørevei ved nødssituasjoner og ved flyttinger og lignende. Gjerde, beplantning eller andre faste og løse gjenstander skal ikke plasseres eller lagres innenfor området som er regulert til gang/sykkelvei.

### D. Skjæringer/fyllinger

Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt.

Veiskjæringer og fyllinger skal ikke være brattere enn 1 : 2.

Veiskjæringer og fyllinger skal alternativt tilsås, beplantes eller behandles på en tiltalende måte.

## § 6 GRØNTSTRUKTUR

### A Friområder

Friområdene som inngår i planen skal kun være tilgjengelig for beboerne i Skattumlia med felles vedlikeholdsansvar.

Friområdene skal anlegges slik at det blir attraktivt for hele feltets beboere. Friarealet må være opparbeidet og ferdigstilt senest etter at første bolig tas i bruk

### B Park

Parkområdet som inngår i planen skal være tilgjengelig både for beboerne i Skattumlia og for Høland Idrettslag og med felles vedlikeholdsansvar. Beboerne i felt A skal ikke ha vedlikeholdsansvar for parkområdet. Parkarealet må være opparbeidet og ferdigstilt senest 1 år etter at første bolig tas i bruk

## § 7 SIKRINGSSONER

### A. Frisiktssoner

Ved avkjøringen til fylkesveien fra vei 1 - fellesvei fra boligene og idrettsanlegget-, er det regulert en frisikt på 10 x 84 meter. Ved avkjøringen til Skattumveien, vei nr. 3, er det regulert en frisikt på 15 x 84 meter. Ved avkjøringen til vei 2 og ved innkjøringen til idrettsanlegget og hallen, er det regulert en frisikt på 4 x 40 meter da det her er tatt utgangspunkt i en maks. fartsgrense på 40 km/t.

## § 8 LANDBRUK

Det eneste landbruksområdet som omfattes av reguleringspalen er frisiktsarealet ved avkjøringen til vei nr. 1. Her er det regulert en frisikt på 10 x 84 meter.

---