



0217-2017008 Vildmark - Ragnarud

Plantype: Område/detaljregulering
Vedtatt: **dd.mm.20åå** Datert: 09.04.2019 Arkivsak: **åå/XXX**
Gjennomføringsfrist:

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for skånsom utbygging med frittliggende boligbebyggelse på deler av eiendommene Vildmark og Ragnarud, gnr. 35 bnr. 18 og 133.

2. Plankart og arealformål

2.1 Plankart

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2017008 på grunnen

2.2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	Felt BSF1 - BSF11
1600	Uteoppholdsareal	Felt BUT1 – BUT2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010	Vei	f_SV1 - f_SV4
2019	Annen veigrunn, grøntareal	SVG
2080	Parkering	o_SPA

Grøntstruktur

3020	Naturområde	GN1 – GN2
3030	Turdrag	GTD1 – GTD4

Hensynssoner

140	Friskt	H140_1 – H140_3
560	Hensyn naturmiljø	H560_1 – H560_2

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Byggegrenser

Byggegrenser fremgår av plankartet.

Uthus og garasje tillates oppført utenfor byggegrense og inntil 1,5 m fra regulert kant vei forutsatt utkjøring parallelt med veien.

3.2 Universell utforming

Der hvor det kreves universell atkomst etter gjeldende TEK, skal dette dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

3.3 Estetikk

Tiltak skal tilpasses området topografi og ta hensyn til stedlig vegetasjon. Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at den fremstår med arkitektonisk helhet innenfor området.

3.3.1 Terrengbehandling

Støttemurer skal oppføres i naturmaterialer eller materialer som i farge og tekstur harmonerer med disse. Terrengmurer høyere en 2,0 m tillates ikke.

Terrengets overgang til naboeiendom skal gis en naturlig utforming, og terrengforskjeller skal sikres slik at det ikke oppstår ulemper som utglidning eller overvann på eiendom. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrensen skal være minst 1,0 m.

3.3.2 Plassering av bygning i landskapet

Ved plassering av bygninger på tomten skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Det tillates ikke større sprengningsarbeider eller masseuttak utenfor byggegropa som ikke kan tilbakeføres.

Bebyggelsen skal plasseres slik i landskapet at stedlig skogsvegetasjon bevares også mellom bygningene innenfor byggegrensa.

3.3.3 Utforming av utearealer

Lokale naturlige terrasser i terrenget på den enkelte tomt skal utnyttes som utearealer. Terrasser kan opparbeides innenfor de rammer som følger av pkt. 3.3.1.

Opprinnelig skogbunn og skogsvegetasjon skal bevares på den ubebygde delen av tomta. Ved etablering av ny vegetasjon skal stedlige arter benyttes.

3.3.4 Materialvalg, overflater, fargevalg

Fasader og takflater skal utformes med gjennomgående mørk farge. Store speilende flater og sterkt reflekterende materialer skal ikke benyttes. I vindusflater i eksponerte fasader skal det benyttes refleksdempende glass.

3.4 Støv og støy

For støy gjelder Kommuneplan for Nordre Follo 2019-2030, Arealdel Oppegårds støybestemmelse § 16.2.

[Dersom ikke kommuneplanen vedtas før denne planen gjelder følgende:

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal gjelde for bebyggelsen også i anleggsperioden.]

3.5 Overvann

Overvann skal håndteres på egen tomt. Det er ikke tillatt å lede takvann til overvannsledning eller spillvannsledning. Åpen fordrøyning av overvann skal benyttes for å heve området miljøkvalitet. Rent overvann skal ledes via infiltrasjonsløsning til erosjonssikker flomvei. Det sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-årsregn. Klimafaktor 1,5 legges til grunn ved dimensjonering.

Bekkeløp og flomveier skal ivaretas spesielt ved krysning av vei, og slik at erosjon forebygges.

3.6 Eksisterende vegetasjon

Situasjonsplan og utomhusplan skal dokumentere hvordan stedlig vegetasjon skal sikres. Fjerning av vegetasjon er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak. I forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet må trær med rotsone beskyttes forsvarlig.

Skogsvegetasjon på den del av planområdet som ligger utenfor byggegrensene skal beholdes. Normal skjøtsel / skogpleie av området kan utføres.

3.7 Massehåndtering

I forbindelse med søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan overskuddsmasser håndteres og hvor de eventuelt blir deponert. Ved utbygging skal det sørges for at eventuell matjord sikres for utlegging på tomta.

Før masseuttak eller masseforflytning skal svartlistearter registreres. Masser som inneholder disse skal leveres til godkjent mottak eller benyttes på tomta slik at det ikke er fare for oppblomstring eller spredning.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

4.1.1 Boligbebyggelse –frittliggende småhusbebyggelse BSF1

Arealbruk

I felt BSF1 tillates 3 boligeiendommer. Hver eiendom skal være minst 1,20 daa.

Innenfor felt BSF1 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse med eneboliger og tilhørende parkeringsanlegg, uthus og konstruksjoner.

På hver tomt kan det bygges bare ett frittliggende småhus.

Garasje og uthus kan oppføres med maksimalt samlet areal 50 m² BYA.

Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til maks. 17% pr. tomt.

Høyder, takform

Maksimal gesimshøyde for hus med saltak eller pulttak fastsettes til 8,5 m målt i forhold til laveste planerte terrengnivå inntil bygningen. Mønehøyde tillates maksimalt 3,0 m høyere.

For hus med flatt tak fastsettes maksimal gesimshøyde til 9,0 m målt på samme måte.

For frittstående garasjer og uthus skal gesimshøyden ikke overstige 3,0 m. Garasje og uthus skal ha takform som harmonerer med hovedhuset på eiendommen.

Krav til parkering

Det skal avsettes plass til biloppstilling på egen grunn. Det avsettes 2 parkeringsplasser pr. bolig.

4.1.2 Boligbebyggelse -frittliggende småhusbebyggelse BSF2 – BSF5

Arealbruk

I felt BSF2 tillates 1 boligeiendom med størrelse minst 1,35 daa.

I felt BSF3 tillates 3 boligeiendommer med størrelse minst 1,35 daa.

I felt BSF4 tillates 4 boligeiendommer med størrelse minst 1,35 daa.

I felt BSF5 tillates 3 boligeiendommer med størrelse minst 1,35 daa

Innenfor felt BSF2, BSF3, BSF4 og BSF5 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse med eneboliger og tilhørende parkeringsanlegg, uthus og konstruksjoner.

På hver tomt kan det bygges bare ett frittliggende småhus.

Garasje og uthus kan oppføres med maksimalt samlet areal 50 m² BYA.

Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til 17% BYA pr. tomt.

Høyder, takform

Maksimal gesimshøyde for hus med saltak eller pulttak fastsettes til 8,5 m målt i forhold til laveste planerte terrengnivå inntil bygningen. Mønehøyde tillates maksimalt 3,0 m høyere.

For hus med flatt tak fastsettes maksimal gesimshøyde til 9,0 m målt på samme måte.

For frittstående garasjer og uthus skal gesimshøyden ikke overstige 3,0 m. Garasje og uthus skal ha takform som harmonerer med hovedhuset på eiendommen.

Krav til parkering

Det skal avsettes plass til biloppstilling på egen grunn. Det avsettes 2 parkeringsplasser pr. bolig.

4.1.3 Boligbebyggelse -frittliggende småhusbebyggelse BSF8 – BSF11

Arealbruk

I felt BSF8 tillates 1 boligeiendom med størrelse minst 1,35 daa.

I felt BSF9 tillates 2 boligeiendommer med størrelse minst 1,35 daa.

I felt BSF10 tillates 1 boligeiendom med størrelse minst 1,35 daa.

I felt BSF11 tillates 3 boligeiendommer med størrelse minst 1,35 daa.

Innenfor felt BSF8 – BSF11 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse med eneboliger og tilhørende parkeringsanlegg, uthus og konstruksjoner.

På hver tomt kan det bygges bare ett frittliggende småhus.

Garasje og uthus kan oppføres med maksimalt samlet areal 50 m² BYA.

Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til 17% BYA pr. tomt.

Høyder, takform

Maksimal gesimshøyde for hus med saltak eller pulttak fastsettes til 8,5 m målt i forhold til laveste planerte terrengnivå inntil bygningen. Mønehøyde tillates maksimalt 3,0 m høyere.

For hus med flatt tak fastsettes maksimal gesimshøyde til 9,0 m målt på samme måte.

For frittstående garasjer og uthus skal gesimshøyden ikke overstige 3,0 m. Garasje og uthus skal ha takform som harmonerer med hovedhuset på eiendommen.

Krav til parkering

Det skal avsettes plass til biloppstilling på egen grunn. Det avsettes 2 parkeringsplasser pr. bolig.

4.1.4 Boligbebyggelse –frittliggende småhusbebyggelse BSF6 og BSF7

Arealer er tilleggsareal til regulerte tilliggende boligeiendommer.

4.1.5 Uteoppholdsareal

Felt BUT1-BUT2 skal være uteoppholdsareal for omkringliggende boliger. Området skal være allment tilgjengelig.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

4.2.1 Kjørevei f_SV1 – f_SV4

Regulert felles kjørevei f_SV1 reguleres i 7 m bredde, men med breddeutvidelse til 7,5 m i kurve rundt felt f_BUT1. Vei f_SV1 skal opparbeides med 3,5 m kjørebanebredde.

Regulert felles kjørevei f_SV2 – f_SV4 reguleres i 6m bredde. Vei f_SV2 – f_SV4 skal opparbeides med kjørebanebredde 3,0 m.

Det tillates etablert VA-infrastruktur i veiene.

Kjørevei f_SV1 er felles atkomstvei for eiendommene 35 gnr. 18, 70, 125, 126, 146, og 164.

Kjørevei f_SV2 er atkomstvei for gnr. 35 bnr. 18.

Kjørevei f_SV3 og f_SV4 er felles atkomstvei for gnr. 35 bnr. 18 og 133.

4.3 Grøntstruktur (pbl. §12-5 nr. 3)

4.3.1 Naturområder

Innenfor felt GN1 og GN2 skal eksisterende vegetasjon sikres. Normal skjøtsel / skogpleie kan utføres.

4.3.2 Turdrag

Felt GND1 – GND4 er stitraséer for almen ferdsel med regulert bredde 2 m. Stier tillates opparbeidet i terrenget med bredde 1 m.

Ved fastsettelse av stitrasé i terrenget tillates mindre avvik på inntil 4 m til hver side av regulert trasé. Vilkår om dette skal innarbeides som heftelse på de eiendommer som grenser mot GND1 - GND4.

5. Bestemmelser til hensynssoner

5.1 Hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560 1 og H560 2) (pbl. §12-6)

Innenfor angitt hensynssone for sikring av naturmiljø er arbeid og tiltak etter Pbl. § 20-1 ikke tillatt.

Dette gjelder ikke følgende tiltak som etter søknad kan godkjennes av kommunen:

- tiltak for bevaring eller forbedring av naturmiljø
- tiltak mot fjerning av fremmede arter i gjeldende norsk svartliste
- anlegg av stier med inntil 1 m bredde
- riving av bygninger og konstruksjoner

5.2 Sikringsone – frisikt (H140)

I frisiktsone tillates ikke plassert sikthindrende konstruksjoner, gjenstander eller beplantning som er høyere enn 0,5m over veibanen.

6. Krav om nærmere undersøkelser

6.1 Grunnundersøkelser

Det skal utføres grunnundersøkelser i området. Geoteknisk dokumentasjon skal legges til grunn for prosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for hvordan byggemetoder og fundamentering er tilpasset grunnforholdene.

6.2 Miljøoppfølgingsplan

Ved samlet utbygging av mer enn 4 tomter skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal gjøre rede for hvordan følgende hensyn kan bli ivaretatt på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte:

- anleggstransport
- byggetrinn
- parkering i anleggsperioden
- grunnarbeider, massetransport og massehåndtering
- trafikkavvikling og -sikkerhet
- krav til anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet og avbøtende tiltak
- beskyttelse av vegetasjon, jordsmonn og lokalt biologisk mangfold som skal bevares

Det skal redegjøres hvordan hensynene i miljøoppfølgingsplanen konkret vil bli ivaretatt i byggeprosjektet. Tiltakene skal være ansvarliggjort, målbare og sikret for hele anleggsperioden.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse (felt BFS1 – BSF11)

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse på felt BSF1-BSF7 skal plan for felles vei f_SV1 være godkjent.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse på felt BSF8 – BSF9 skal plan for felles vei f_SV2 være godkjent.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse på felt BSF10-BSF11 skal plan for felles vei f_SV3 og f_SV4 være godkjent.

Ved krav om miljøoppfølgingsplan skal denne være godkjent før det gis rammetillatelse, jfr. 6.2.

Før det gis rammetillatelse til tiltak må all eiendomsdannelse være gjennomført i samsvar med reguleringsplan.

7.2 Før igangsettingstillatelse (felt BSF1 – BSF11)

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak på felt BSF1-BSF7 skal Framveien (o_V7, planident 2010001) være opparbeidet fram til atkomst til planområdet med kjørebanebredde 4m eksklusiv veiskulder.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak på felt BSF8-BSF9 skal kryssing av bekkeløp være sikret i samsvar med pkt. 3.5.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal offentlig VA-infrastruktur være opparbeidet og VA-anlegg opparbeidet og satt i drift.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på felt BSF1-BSF7 skal felles vei f_SV1 være opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på felt BSF8 – BSF9 skal felles vei f_SV2 være opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på felt BSF10-BSF11 skal felles vei f_SV3 og f_SV4 være opparbeidet.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BFS1 – BSF11)

Før det kan gis brukstillatelse skal uteoppholdsarealer være opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse skal sikring av eventuelt bratte partier med sikringsgjerde være gjennomført.