

REGULERINGSPLAN FOR OLBERGSMOEN

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 3046-105

Saksnummer 2021/516

Vedtatt dato: 09.02.2023

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for blandet boligbebyggelse i tilknytning til Nøresund sentrum.

2. AREALFORMÅL I PLANEN

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (1111)	BFS
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)	BKS
Energianlegg (1510)	BE
Avløpsanlegg (1542)	BAV
Renovasjonsanlegg (1550)	BRE
Lekeplass (1610)	BLK
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)	BKB

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Veg (2010)	SV
Kjøreveg (2011)	SKV
Fortau (2012)	SF
Gang-/sykkelveg (2015)	SGS
Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)	SVT
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	SVG
Parkering (2080)	SPA

Grønnstruktur

Turveg (3031)	GT
Friområde (3040)	GF
Park (3050)	GP

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Friluftsområde (6700)	VFR
-----------------------	-----

3. FELLES BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

3.1 OVERVANN (§ 12-7 NR. 1)

Overordnet håndtering av overvann skal vises i VA-plan. Håndtering av overvann på enkelttomter skal fremkomme i dokumentasjon til byggesak.

3.2 BEBYGGELSENS KARAKTER (§ 12-7 NR. 1)

- Bebyggelsen innenfor planområdet skal ha farge- og materialslektskap og harmonere med eksisterende bebyggelse i området.
- Bebyggelse skal ha en dempet fasade med hensyn til fjernvirkning.
- Taktekking med reflekterende materialer tillates ikke.

3.3 VANN- OG AVLØPSANLEGG (§ 12-7 NR. 1)

Det skal utarbeides en VAO-plan som skal godkjennes av kommunen. Nybygg skal knyttes til offentlig vann- og avløpsanlegg.

3.4 LEDNINGSNETT (§ 11-10 NR. 2)

Nye ledninger og kabler skal legges i grunnen.

3.5 VERNEVERDIER KULTURMILJØ / NATURMANGFOLD (§ 12-7 NR. 6)

Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringsone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

3.6 BYGGEGRENSER (§ 12-7 NR. 7)

Byggegrenser er vist i plankart. Byggegrense mot Fv280 Krøderfjordveien er satt til 15 m. Areal innenfor byggegrense tillates ikke benyttet til bebyggelse.

3.7 FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV (§ 12-7 NR. 4)

UNIVERSELL UTFORMING

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av felles uteområder. Det skal legges vekt på størst mulig grad av tilgjengelighet for alle, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Krav til tilgjengelighet for boliger er angitt i Teknisk forskrift.

3.8 MILJØKVALITET (§ 12-7 NR. 3)

RADON

I alle nye bygg for personopphold skal det gjennomføres nødvendige tiltak mot radon. Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

4. BESTEMMELSER FOR AREALFORMÅL

4.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

FELLESBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (FELT BFS, BKB, BKS, BRA OG BLK)

Uteoppholdsareal (MUA):

Alle boenheter skal ha tilgang til egnede, private uteoppholdsarealer innenfor krav til støyforhold og med gode solforhold.

Type Bolig	Utnytting	MUA
Enebolig	< 100 m ² BYA	100 m ²
Enebolig	> 100 m ² BYA	50 m ²
Tomannsbolig		50 m ²
Flermannsbolig leiligheter	< 4 enheter	5 m ²

Uteoppholdsareal på terrasser o.l. medregnes som uteoppholdsareal.

Renovasjon:

Løsning for renovasjon og type beholdere skal avklares med renovasjonsselskapet Hallingdal Renovasjon.

Parkering:

For ene- og tomannsboliger skal det opparbeides minimum 2 p-plasser pr. enhet (36 m²) på egen eiendom.

For bebyggelse med tre enheter eller mer skal det opparbeides minimum 1,5 plass pr. enhet der 0,5 av disse skal være fellesplasser/gjesteplasser.

FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (FELT BFS1-2)

Innenfor områdene BFS1-2 kan det oppføres frittliggende ene- og tomannsboliger med tilhørende utearealer.

Utforming (§12-7 nr. 1):

- Type bebyggelse
 - o Enebolig eller tomannsbolig i inntil 2 etasjer, pluss sokkeletasje.
- Grad av utnytting
 - o Maks. 40 % -BYA.
- Skjæring/fylling
 - o Skjæring/fylling skal ikke være større enn 2 meter.
- Byggehøyder
 - o Maks. tillatt mønehøyde er 9,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
 - o Uthus og garasje kan ha maks. mønehøyde 6,5 m og maks. gesimshøyde 5,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Takform og/eller møneretning
 - o Alle takformer tillates.
- Materialbruk og utforming
 - o All bebyggelse skal ha hovedvekt på tre som material på fasadene. Det tillates ikke bruk av skarpe farger på bebyggelsen.

- Maksareal for vindusflater er 2 m² med mindre de brytes opp eller det iverksettes refleksjonsdempende tiltak. Refleksjonsdempende tiltak skal beskrives i byggesøknad.
- Takform og fargevalg skal være lik for bolig, garasje og uthus på samme eiendom.

KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL (FELT BKB1-4 og BKB6)

Innenfor det kombinerte formålet bebyggelse og anleggsformål kan det oppføres boligbebyggelse i form av frittliggende og konsentrert bebyggelse.

Utforming (§12-7 nr. 1):

- Type bebyggelse
 - Bebyggelsen skal utformes som minimum enebolig og maksimum seksmannsbolig i 2 etasjer.
- Grad av utnyttning
 - Maks. 50 % - BYA.
- Skjæring/fylling
 - Skjæring/fylling skal ikke være større enn 2 meter.
- Byggehøyder
 - Møne maks. 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng
 - Gesims maks. 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng
- Takform og/eller møneretning
 - Alle takformer tillates.
- Materialbruk og utforming
 - All bebyggelse skal ha hovedvekt på tre som materialvalg på fasadene. Det tillates ikke bruk av skarpe farger på bebyggelsen.
 - Maksareal for vindusflater er 2 m² med mindre de brytes opp eller det iverksettes refleksjonsdempende tiltak. Refleksjonsdempende tiltak skal beskrives i byggesøknad.
- Andre krav om utforming
 - Takform og fargevalg skal være lik for bolig, garasje og uthus på samme eiendom.

Annet:

Ved videreutvikling av feltene skal det forhandles med velforening og sameie om tilgang til fellesformål slik at disse er dimensjonert for riktig antall (f_BLK, f_VFR2).

KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL (FELT BKB5)

Innenfor det kombinerte formålet bebyggelse og anleggsformål kan det oppføres boligbebyggelse i form av frittliggende og konsentrert bebyggelse, samt leilighetsbygg.

Utforming (§12-7 nr. 1):

- Type bebyggelse
 - Bebyggelsen skal utformes som minimum enebolig i 2 etasjer og maksimum leilighetsbygg i 3 etasjer.
- Grad av utnyttning
 - Maks. 50-55 % - BYA.
- Skjæring/fylling
 - Skjæring/fylling skal ikke være større enn 2 meter.
- Byggehøyder
 - For ene- og tomannsboliger, samt flermannsboliger:
 - Møne maks. 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng
 - Gesims maks. 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng

KRØDSHERAD KOMMUNE

- For leilighetsbygg:
 - Gesims maks. 11 m fra gjennomsnittlig planert terreng
 - Takoppbygg for teknisk rom og heissjakter tillates etablert inntil 2,0 m over tillatt gesimshøyde
- Takform og/eller møneretning
 - Alle takformer tillates.
- Materialbruk og utforming
 - All bebyggelse skal ha hovedvekt på tre som materialvalg på fasadene. Det tillates ikke bruk av skarpe farger på bebyggelsen.
 - Maksareal for vindusflater er 2 m² med mindre de brytes opp eller det iverksettes refleksjonsdempende tiltak. Refleksjonsdempende tiltak skal beskrives i byggesøknad.

KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (FELT BKS)

Utforming (§12-7 nr. 1):

- Type bebyggelse
 - Bebyggelsen skal utformes som minimum firemannsboliger og maksimum leilighetsbygg i 3 etasjer.
- Grad av utnytting
 - Maks. 50-55 % - BYA.
- Skjæring/fylling
 - Skjæring/fylling skal ikke være større enn 2 meter.
- Byggehøyder
 - Gesimshøyde maks. 11 m fra gjennomsnittlig planert terreng
 - Takoppbygg for teknisk rom og heissjakter tillates etablert inntil 2,0m over tillatt gesimshøyde
- Takform og/eller møneretning
 - Alle takformer tillates.
- Materialbruk og utforming
 - All bebyggelse skal ha hovedvekt på tre som materialvalg på fasadene. Det tillates ikke bruk av skarpe farger på bebyggelsen.
 - Maksareal for vindusflater er 2 m² med mindre de brytes opp eller det iverksettes refleksjonsdempende tiltak. Refleksjonsdempende tiltak skal beskrives i byggesøknad.

ENERGIANLEGG (FELT BE)

Område for eksisterende trafostasjon. Innenfor feltet tillates etablering og vedlikehold av energianlegg.

AVLØPSANLEGG (FELT o_BAV)

Område for eksisterende offentlig avløppumppestasjon. Innenfor feltet tillates etablering og vedlikehold av avløpsanlegg.

RENOVASJONSANLEGG (FELT o_BRE)

- Renovasjonsanlegg for alle nye boenheter skal plasseres innenfor formålet.
- Området er offentlig og skal benyttes felles for ny bebyggelse innenfor planområdet.

LEKEPLASS (FELT f_BLK)

- BLK skal benyttes til lekeplass for bebyggelsen i nærområdet.
- I området tillates det oppført lekeapparater, leskur, lekehus og andre installasjoner for formålet.
- Feltet skal minimum opparbeides med sandlekeplass, huskestativ og klatrestativ.
- Området skal skjermes fra vegareal med fysisk skjerm som gjerde, tett hekk e.l.
- Området er felles for planområdet.

4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

VEG (FELT o_SV)

- Felt o_SV er adkomst for nye eiendommer.
- Bedde dimensjoneres til 6 meter bredde inkl. grøft og skulder.
- Vegen skal overtas av kommunen.
- Adkomstpil fra o_SV mot naboeiendom i sør viser gangadkomst. Øvrige adkomstpiler viser retning for adkomst, plassering er ikke bindende.
- Avkjørsler som skal stenges, er markert med dobbel strek tvers over eksisterende avkjørsel.

KJØREVEG (FELT o_SKV)

SKV er offentlig eksisterende veg, FV280 Krøderfjordveien.

FORTAU (o_SF)

Offentlig fortau som skal fungere som venteareal og del av et krysningspunkt for myke trafikanter.

GANG-/SYKKELVEG (FELT o_SGS)

Gang- og sykkelveg er offentlig og skal opparbeides med 3 m bredde.

ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG (FELT o_SVT1-3)

Offentlig sideareal til Fv280 Krøderfjordvegen. Innenfor formålet tillates opparbeiding av nødvendige tekniske anlegg tilknyttet vegen.

ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (FELT o_SVG1-4)

Sideareal til avkjøring fra Krøderfjordveien. Tillat opparbeidet grøfteareal og areal til snørydding. Skal i hovedsak ha grønt preg.

PARKERING (FELT f_SPA)

- Felles område for parkering for BKB2 og BKB3. Området kan opparbeides med garasjer/carporter og åpne parkeringsplasser.
- Området skal inngå i situasjonsplan ved byggesøknad for BKB2 og BKB3.
- Adkomstpil mellom f_SPA og BKB2 viser adkomst til feltet fra parkering, dette er i hovedsak gangadkomst, men skal også være tilgjengelig for beredskap ol.

4.3 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)

TURVEG (FELT o_GT)

Turvegen er offentlig og inngår i en planlagt fremtidig trasé og skal opparbeides iht. til tilgrensende turveger. Turvegen skal opparbeides med 2 meter bredde.

FRIOMRÅDE (FELT GF1-2)

Området kan opparbeides og videreutvikles for ferdsel og bruk av allmennheten. Det skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte i strandsonen.

PARK (FELT GP1-5)

Parkområdene er offentlige. Innenfor formålet kan det opparbeides stier for adkomst til fremtidig turveg. Det tillates opparbeidet tiltak som sittebenk, gapahuk o.l. i forbindelse med turvegen. Det skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte i strandsonen.

4.6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5 NR. 6)

FRILUFTSOMRÅDE (FELT VFR1 og f_VFR2)

Det tillates alle typer ferdsel i vann/sjø innenfor generelle sjøvettregler. Naturmangfold skal hensyntas.

I området tillates det opparbeidet 1 fellesbrygge med inntil 50 båtplasser og 1 gjestebrygge med inntil 10 båtplasser.

I området tillates det opparbeidet badeplass, badebrygge, kanoplass, eller andre offentlig tilgjengelige aktivitetsmuligheter. f_VFR2 er felles for planområdet.

5. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

5.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (§ 11-8 A)

FRISIKTSSONE

Innenfor frisiktssone tillates det ikke høyere vegetasjon eller andre objekter høyere enn 0,5 meter.

STØYSONE

RØD SONE IHT. T-1442 (H210):

Støysone H210 er rød støysone med 1,5 m mottakerhøyde, som angitt på plankartet. Innenfor sonen tillates ikke tiltak eller bygg ment for varig opphold.

GUL SONE IHT. 1442 (H220):

Støysone H220 er gul støysone med 1,5 m mottakerhøyde, som angitt på plankartet. Alle tiltak innenfor sonen skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende etter gjeldene retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.

For felt BKB1-6: Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal skal ikke overstige 55 dB.

FLOMFARE (H320)

Bebyggelse tillates ikke innenfor hensynssonen. Kryssende gangveg må dimensjonere kulvert eller passasje under vegen til flomvei/bekk.

7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7 nr. 10)

7.1 FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE

- Før det kan gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann-, overvanns- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen
- Før igangsettingstillatelse gis skal alle tiltak på fylkesvei, eller tiltak ved fylkesvei som påvirker fylkesveien, ha byggeplan som er godkjent av fylkeskommunen og en gjennomføringsavtale basert på denne.
- Ved bebyggelse i de områder der det er matjord skal det vises til plan for at matjorda blir sikret og brukt til jordforbedring, nydyrking eller lignende i nærområdet før igangsettingstillatelse kan gis.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse for felt BFS1-2, BKB1-6 og BKS skal veg, vann, avløp, brannvann og strøm være ferdig opparbeidet til gjeldende felt.
- Før tiltak kan igangsettes skal geoteknisk fagkyndig vurdere områdestabiliteten.

7.2 FØR BEBYGGELSE TAS I BRUK

- Før det gis brukstillatelse for utbyggingsformål innenfor de ulike feltene skal det være gitt brukstillatelse for hovedledninger for vann og avløp, samt el-forsyning frem til bebyggelse i aktuelle felt.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse til tiltak, skal lekeplass f_BLK være ferdig opparbeidet. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk på vinteren, skal lekeplassen opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse til ~~BKS1-4~~ BKS og BKB2-3 skal felles uteoppholdsareal for det gjeldende feltet være ferdig opparbeidet. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk på vinteren, skal lekeplassen opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.
- Renovasjonsareal o_BRE skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis.
- Før siste bolig innenfor planområdet kan få midlertidig brukstillatelse skal turveg o_GT være ferdig opparbeidet.
- Før siste bolig innenfor planområdet kan få midlertidig brukstillatelse skal krysningspunkt med o_SF være ferdig opparbeidet. Herunder gjelder også asfaltering av krysningspunktet på motsatt side av veien.
- Før siste bolig innenfor planområdet kan få ferdigattest skal 4 eksisterende avkjørslar til fylkesvei (Fv280 – Krøderjordveien) være stengt, og nye avkjørslar til eiendommene fra o_SV være ferdig opparbeidet.