



JEVNAKER KOMMUNE

DETALJ PLAN FOR KONGEHAUGEN. PLAN NR 65. REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato 30.7.2014
Sist revidert 13.05.2019

Vedtatt av Jevnaker kommunestyre 20.06.2019 i sak 41/19

DEFINISJONER

PBL Plan- og bygningsloven.
%- BYA Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet, og beregnes etter TEK § 3-5.

AREALFORMÅL

Området er regulert for følgende arealformål, jf. plan- og bygningslovens § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5, 1.1edd nr. 1) Frittliggende småhusbebyggelse. BF.
Konsentrert småhusbebyggelse. BKS.
Lekeområde. BLK.
Trafo. TR.
Felles avfallsoppsamling. BRE.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§12-5, 1.1edd nr. 2) veg. V
Kjøreveg. KV
Fortau. FTA
Annen veggrunn — grøntareal. SVG

GRØNNSTRUKTUR (§12-5, 1.1edd nr. 3) Felles turveger. TV.
Naturområde. NA.

HENSYNSSONER

Området er regulert for følgende hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens § 12-6:

SIKRINGSSONER (12-6, ledd A. 1)

Frisikt. 1-1140.
Fordrøyningsbasseng overvann. H 190 1
Flomveier. H190 2

FARESONER (§12-6, ledd A.3)
Flomfare. H320.
Høyspentanlsgg. H370.

HENSYNSSONER (§12-6, ledd C) Bevaring kulturmiljø. H57().
Følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i PBL § 12-7:

1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 UNIVERSELL UTFORMING

Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten skal som hovedregel sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper, - jf. krav i Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven), teknisk forskrift og gjeldende veiledere. (se regjeringens rundskriv Q-29/2010 om universell utforming). Avvik må begrunnes i forbindelse med byggesøknad.

1.2 VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeid straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene, eller deres sikringssone på fem meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Varsel skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltakene kan gjennomføres, og eventuelle vilkår for dette.

1.3 STØY

For områdene gjelder Miljøverndepartementets retningslinje T-1442.

1.4 GEOTEKNISKE VURDERINGER

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, kan kommunen der det er usikkerheter om grunnforholdene kreve at det skal følge en geoteknisk vurdering.

1.5 SIKRING

Nivåforskjell på mer enn 3 meter må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader lørebygges.

1.6 OVERVANN OG DRENSVANN.

Overvann som genereres innenfor planområdet skal håndteres lokalt for hver tomt for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på avløpsanleggene. For BKS områder skal det i tillegg etableres overvannstiltak i fellesareal for flere eiendommer. Fordrøyningsbasseng lør overvann skal etableres innenlør avsatt område. For å hindre overvann ut av planområdet kan det etableres overvannsbasseng og nedgravd overvannsledning i veger og grøntområder.

Overvann skal fordøyes og infiltreres, helst så nære kilden som mulig, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes. Overvann skal ikke ledes til ubeskyttede skråninger for å forebygge utvasking og redusere

stabilitet på skråninger. Dersom vann må ledes videre, skal det ledes til naturlige vannveier.

Overvannssystemet langs veger og naturlige vannveier på terreng skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 100-års nedbørshendelse med klimapåslag 40%.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, LEDD NR. I)

2.1 BOLIGBEBYGGELSE

2.1.1 Dokumentasjonskrav (PBL § 12-7 q punkt I1)

Sammen med søknaden om tillatelse til oppføring av bebyggelse, jfr plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn situasjonsplan og snitt som viser:

- Tomtegrenser og byggegrenser
- Bebyggelsens plassering, høyde og møneretning
- Adkomst og biloppstillingsplass(er)
- Eksisterende og nytt terreng
- Skjæringer, fyllinger og murer
- Tekniske anlegg
- Lokal overvannshåndtering

Som vedlegg for feltene BKS 1-5 med konsentrert småhusbebyggelse skal det i tillegg utarbeides tomtedelingsplan/utomhusplan som viser

- Avkjøringer
- Plassering av avfallsdunker/avfallsløsning
- Overvannstiltak med disponering og drenering av overvann
- Illustrasjoner, perspektivtegninger, fotomontasje eller liknende som viser enhetlig utforming (dvs. at materialbruk takvinkel og fargebruk skal tilpasses øvrig bebyggelse i delfeltet).

2.1.2 Utnyttelse (PBL § 12-7, punkt 5)

For frittliggende småhusbebyggelse i feltene BFI -6 er prosent bebygd areal (⁰OBYA) = 30 % BYA.

For konsentrert småhusbebyggelse i feltene BI<S I -5 er prosent bebygd areal (⁰OBYA) 50 BYA.

Innen hvert område skal det anlegges følgende minimums antall boligenheter:

Felt	Areal m ²	Min. antall boli enheter
BKSI	1 898	4
BKS2	3 881	8
BKS3	5 330	12
BKS4	2137	6
BKS5	1253	2
Totalt	14 679	32

Garasje(r) kan ha maks BRA = 50 m² Garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Mot veg skal garasje med innkjøring vinkelrett på vegen ikke plasseres nærmere eiendomsgrense enn 5 meter. Garasje som har innkjøring parallelt med vegen gjennom området kan plasseres inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot veg.

2.1.3 Høyder (PBL § 12-7, punkt 1)

Tillatt mønehøyde for bygninger er maksimum 7,5m over gjennomsnittlig planert terreng.

Tillatt mønehøyde for bygninger innenfor feltene BKS 1-5 er maksimum 8,5m over gjennomsnittlig planert terreng.

Garasje(r) skal ha maks mønehøyde 5m over gjennomsnittlig planert terreng.

2.1.4 Estetiske forhold (PBL § 12-7, punkt 1)

Takflater skal ha ikke-reflekterende farge.

Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og tilliggende bebyggelse.

2.1.5 Krav til uteoppholdsareal (PBL § 12-7, punkt 4)

For hver boenhet skal det avsettes 50m² uteoppholdsareal.

Areal brattere enn 1 : 3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

2.1.6 Parkering (PBL § 12-7, punkt 7)

Det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr boenhet i områder for frittliggende småhusbebyggelse, og 1,5 biloppstillingsplasser pr boenhet i områder for konsentrert småhusbebyggelse.

2.1.7 Avkjørsel (PBL § 12-7, punkt 1)

Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5m fra veikant.

Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 10 ‰.

Alle avkjøringer skal ha tilfredsstillende frsikt på min 4x24m.

I feltene BF1-6 med frittliggende småhustillatelse tillates det 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde på 7 0m. Det tillates flere avkjørsler for feltene BKS 1-5 med konsentrert småhusbebyggelse. Tomt 4 og 5 kan valgfritt anlegge adkomst fra o VI eller f V3. Tomt 8 kan valgfritt anlegge atkomst fra f V3 eller f V4. Avkjørselens plassering skal tilpasses situasjonsplanen.

2.1.8 Felles lekeområde.

Felles lekeområde f BLIQI er felles for alle tomter i planområdet (Pbl § 12-7 nr 14), og skal eies og driftes med like andeler for alle eiendommer innenfor planområdet (Pbl § 12-7-nr 13). Den skal opparbeides med varierte flater og utrustes med minimum tre apparater/installasjoner som innbyr til lek og aktiviteter.

2.1.9 Radon

Bygninger med rom for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen og tilrettelegges for egne tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjonen i inneluft overstiger 100 Bq/m³.

2.1.10 Avfall

Felles avfallsoppsamling BRE er felles for frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra f V3.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, LEDD NR.2)

3.1 FELLESBESTEMMELSER

3.1.1 Det skal utarbeides teknisk plan for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan, og i samsvar med gjeldende kommunalteknisk norm for Jevnaker kommune.

3.2 VEGER (PBL § 12-7, punkt 1, 4 og 14)

3.2.1 Veg o V 1-2 og kjøreveg o KVI er offentlige veger.

3.2.2 o VI -2 skal opparbeides med fast dekke og kan benyttes som driftsveg for skogdrift.

3.2.3 Vegene f V3-8 er felles for alle tomter i planområdet (Pbl § 12-7 nr 14), og skal eies og driftes med like andeler for alle eiendommer innenfor planområdet (Pbl § 12-7-nr 13).

Veg f V7 skal tilfredsstille kravene til landbruksveg 3-4.

3.3 FORTAU (PBL § 12-7, punkt 1, 4 og 14)

3.3.1 Fortauene o FTAl -3 med sidearealer er offentlige fortau.

3.4 ANNEN VEGGRUNN GRØNTAREAL (PBL § 12-7, punkt 1, 4 og 14)

3.4.1 Feltene o SVGI-2 skal være offentlig, og benyttes til sideareal langs offentlig vegareal.

3.5 ENERGINETT.

3.5.1 Fordeling av strøm innen planområdet skal skje via jordkabel, og i hht teknisk plan som skal godkjennes av nettleverandør.

Innenfor felt TRI kan det anlegges trafo eller fordelingskap for fiber/kabler i henhold til teknisk plan godkjent av nettleverandør.

4 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, LEDD NR. 3)

4.1 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-7, punkt I og 14)

- 4.1.1 Feltene f NA 1-2 er felles for alle tomter i planområdet (Pbl § 12-7 nr 14), og skal eies og driftes med like andeler for alle eiendommer innenfor planområdet (Pbl § 12-7-nr 13). De skal ha naturpreg.
- 4.1.2 TURVEG (PBL § 12-7, punkt 1 og 14)
Felles turveger f TV 1-6 er felles for alle tomter i planområdet (Pbl § 12-7 nr 14), og skal eies og driftes med like andeler for alle eiendommer innenfor planområdet (Pbl § 12-7-nr 13).

Turveger kan opparbeides med grusdekke og det kan anlegges infrastruktur i dem.

5 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

5.1 SIKRINGSSONER (PBL § 11-8, ledd A. 1)

5.1.1 Frisiktsone

I frisiktsoner 1-1140 1.2 som er vist på plankartet, skal det være frisikt 0,5m over tilstøtende vegbane. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt.

5.1.2 Fordrøyningsbasseng overvann.

I sone 1-1190 1 som er vist på plankartet skal det anlegges fordryningsbasseng for overvann. Bassenget kan være under grunnen eller i overflaten.

5.1.3 Flomveier

I sone H1 90 2 som er vist på plankartet skal det tilstrebes å opprettholde/opprette en flomvei som leder vannet tilbake i bekken på andre siden av veien. Bygninger, terreng og anlegg skal utformes på en slik måte at naturlige flomveier i tilknytning til Torshovveien bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.

5.2 FARESONER. (PBL § 11-8, ledd A.3)

5.2.1 Flomfare

Fareområde 1-1320 1 omfatter område som er utsatt for flom

Det tillates etablering av adkomstvei (o VI) og fellesveg (f V7) innenfor faresonen som er sikret mot flom, jf. krav angitt i byggeteknisk forskrift.

Det tillates ikke etablering av nye tiltak iht. Pbl § 1-6, herunder søknadspliktige tiltak og tiltak unntatt fra søknadsplikt med mindre det utføres risikoreduserende tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med krav til sikkerhet mot flom angitt i byggeteknisk forskrift. Tilstrekkelig tiltak kan være å heve planeringshøyden til nye bygg eller utforme bygg på en slik måte at de ikke tar skade ved dimensjonerende flom. Dersom tiltak legges innenfor faresonen skal det benyttes en sikkerhetsmargin på minimum 0,5 meter.

Det er heller ikke tillatt å deponere, fylle opp eller innsnevre elveløpet og elveskråningene, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med krav til sikkerhet mot flom angitt i byggeteknisk forskrift. Etablering av tiltak, inkludert flomforebyggende tiltak innenfor hensynssonen må ikke forårsake økt fare for negative effekter med hensyn til oppstuvning, erosjon og flomfare.

Eksisterende vegetasjon langs bekken skal opprettholdes. Dersom eksisterende vegetasjon fjernes må det vurderes å erosjonssikre mot bekken på byggeplannivå. Ansvar for vedlikehold av vegetasjon påfaller grunneieren. All tynning, hogst og etablering av åpninger skal skje i tråd med veileder for kantsoner utarbeidet av Landbrukskontoret for Hadeland 2018.

Nye stikkrenner og vassdragskryssninger innenfor hensynssone flom skal dimensjoneres for vannføringer tilvarende 200-års flom med klimapåslag 20%.

5.2.2 Høyspenningsanlegg

Fareområde H370 1 omfatter område for trafo, med sikringssone på 4m. Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 er ikke tillatt.

5.3 HENSYNSSONER (PBL § 11-8, ledd C)

5.3.1 Beyarjng8uJturmjljø

Områdene i hensynssonen skal, så langt som mulig, utgjøre en naturpreget bakgrunn for gravfeltet id 19098. Innenfor hensynssone H570 1 tillates ikke støttemurer, sprenging eller masseoppfylling. Vegetasjonen bør ha et naturpreg, med vekt på stedegne arter. Det er lov å sette opp gjerder, men disse må tilpasses omkringliggende og ha et diskret fargevalg.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL §12-7, LEDD NR. 10)

- 6.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent teknisk plan for veger, vann- og avløpsnett, kapasitet på slukkevann, overvannshåndtering med felles fordrøyning, samt energinett.
- 6.2 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal veger, inntaksrist til kulvert under Torshovveien og tekniske anlegg være opparbeidet i henhold til godkjente planer, og angjeldende bygg være koblet til energinettet via jordkabel.
- 6.3 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent utomhusplan for felles lekeområde f BLKI.
- 6.4 Felles lekeområde f BLI<I skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan innen første bolig er tatt i bruk.
- 6.5 Tiltak som fremkommer av utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen i forhold til trafiksikkerhet og tiltak på eksisterende tilførselsveger skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelse kan gis.
- 6.6 Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, skal utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge før det gis igangsettingsavtale for disse anleggene.
- 6.7 Velteplass og snuplass for uttak av tømmer skal være ferdig etablert i skogområdet øst for feltet før tømmertransport gjennom feltet kan igangsettes.