

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Solbergområdet: Langgata, Solberg Vestli, Solberg Østli, Ramstadveien og Ringdalsveien

§ 1 Hensikt

Planens hensikt er å oppgradere området infrastruktur til kommunal standard, gi klare regler for utbygging og forhindre videre fortetting.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Geotekniske undersøkelser

Ved byggesøknad skal det foreligge geotekniske undersøkelser som vurderer grunnstabiliteten i tråd med NVE's retningslinjer 2/2011.

§ 2.2 Støy

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T – 1442, legges til grunn. Før det gis tillatelse til tiltak, skal det dokumenteres at ovenstående krav kan oppfylles, eventuelt med støybeskyttelsestiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 2.3 Nettstasjoner

Eventuelle nye nettstasjoner skal settes opp etter samråd med det lokale energiverk. Omlegging av bestående anleggsdeler knyttet til nettstasjoner skal avklares i god tid før igangsetting av tiltaket.

2.4 Jordvern

Ved utvidelse av interne veger, skal det unngås skade på jordbruksareal, samt unngå erosjon.

§ 3 Arealformål PBL § 12-5, 1 – 6 ledd

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

- I området kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med en maksimalt tillatt utnyttelse på % - BYA = 20 %, dog kan ingen bolig ha et bruksareal større enn 400 m².

I tillegg kan det oppføres garasje med grunnflate på maksimum 49 m². Prosent bebygd areal er bygningens grunnflate i prosent av tomteareal (NS).

- Det er ikke tillatt med tomannsboliger eller enebolig med sekundær boenhet.
- Maksimum byggehøyde for gesims er 7,0 meter og 9,0 meter for møne. Frittliggende garasjer kan ikke ha en mønehøyde på mer enn 4,5 meter over garasjegulv.
- Alle byggehøyder skal måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Parkering skal anordnes i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Skedsmo kommune.
- Det tillates ikke deling av boligeiendommene.
- Ved byggesøknad skal kommunen påse at bebyggelsen får en harmonisk og stedstilpasset utforming. Det skal avsettes eget areal for håndtering av avfall.

§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.2.1 Kjøreveg og gang-/sykkelveg

- Kjøreveg (offentlig og privat) og gang-/sykkelveg skal anlegges som vist på plankartet.
- Alle offentlige veger, snuplasser og parkeringsplasser skal ha asfaltsdekke. Private veger kan ha toppdekke av grus.

§ 3.2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg

- Omfatter sidearealer til kjøreveg og gang-/sykkelveg.
- Sidearealene skal benyttes til grøfter og tilpasning av skråninger/fyllinger mot omkringliggende terreng.

§ 3.2.3 Kjøreveg – privat

- Privat veg V1 skal benyttes av gnr/bnr: 49/48, 49/47 og 49/2.
- Privat veg V2 skal benyttes av gnr/bnr: 49/72 og 49/23.
- Privat veg V3 skal benyttes av gnr/bnr: 49/84, 49/87 og 49/114.
- Privat veg V4 skal benyttes av gnr/bnr: 49/129, 49/130 og 49/131.
- Privat veg V5 skal benyttes av gnr/bnr: 49/98 og 49/91.
- Privat veg V6 skal benyttes av gnr/ bnr: 49/50, 49/59, 49/137, 49/1 og 49/2.
- Privat veg V7 skal benyttes av gnr/bnr: 49/62, 49/54, 49/53, 49/63, 49/69, 49/80, 49/73 og 49/119.
- Privat veg V8 skal benyttes av gnr/bnr: 49/121, 49/120 og 49/123.

§ 3.2.4 Parkering

Parkering skal benyttes som utfartsparkering til marka.

§ 4 Hensynssone

§ 4.1 Sikringssone – frisikt

Områdene omfatter frisikt ved kryss. I sikringssonene kan det ikke etableres sikthindrende anlegg, terrengformer eller vegetasjon/beplantning høyere enn 0,5 meter over tilliggende vegbanes planum.

§ 4.2 Faresone – høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler)

Det tillates ikke noen form for bygningsmessig aktivitet eller andre tiltak i område for høyspenningsanlegg uten godkjenning fra linjeeier.

§ 4.3 Bevaring av kulturmiljø – Hulvei

Hulvei er et automatisk fredet kulturminne og er markert på plankartet. Denne må tas hensyn til ved anlegging av planlagt gang-/sykkelveg.

§ 5 Områdebestemmelser

§ 5.1 Anleggs- og riggområde

Dette området kan under anleggsfasen benyttes som midlertidig anleggsområde. Midlertidig anleggsområde skal settes i stand og tilbakeføres til permanent arealformål senest 2 måneder etter at trafikk er satt på nytt vegsystem. Midlertidig anleggsbelte opphører etter dette.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser jfr PBL § 12-7 nr. 10

- Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boliger på området skal infrastruktur (veg, vann og avløp) i hver gate være opparbeidet i tråd med reguleringsplan og godkjente byggeplaner.

Skedsmo kommune, 31.05.11.

Revidert 24.10.11.