

RØMSKOG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN ”SANDUMFELTET”

Planen er datert 06.01.09, redigert 01.09.09
Bestemmelsene er datert 06.01.09, redigert 08.01.10
Reguleringsplan og bestemmelser vedtatt av kommunestyret 17.06.10

Ordfører

§ 1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

§ 1.1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

§ 1.2 Formål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bygeområde
 - Frittliggende småhusbebyggelse, BYA = 20 % (B1)
 - Frittliggende småhusbebyggelse, BYA = 25 % (B2)
- Offentlige trafikkområder
 - Kjøreveg (V1-4)
 - Grøft, annen veggrunn
- Spesialområder
 - Frisikt

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Estetikk

Kommunen skal ved sin behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk utførelse og god utførelse med hensyn til takvinkel, møneretning, fargesetting og materialvalg. Kravet gjelder også uthus og garasjer m.m.

§ 2.2 Tekniske anlegg

Detaljplaner for alle tekniske anlegg (veg, vann, avløp) skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang.

Bebyggelsen kan ikke gis brukstillatelse før tekniske anlegg er ferdigstilt.

§ 2.3 Grunnforhold

Når det gjelder byggeområde B2 skal stabilitet vurderes av fagkyndig før utbygging.

God fundamentering i forhold til grunnforholdene skal dokumenteres i byggesøknaden, dette gjelder både B1 og B2. Dersom det under byggearbeidene oppdages ustabile masser skal arbeidet stanses, og grunnforholdene vurderes av fagkyndig. Nødvendige mottiltak skal vurderes.

§ 2.4 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på planen. Frittliggende garasje/carport på under 50 m² kan godkjennes minimum 1 meter fra privat veg/privat avkjørsel, og minimum 2 meter fra offentlig veg.

§ 2.5 Gjerder

Gjerder over 1 m, støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker.

§ 2.6 Inngrep i naturen og landskapet

Alle inngrep i naturen skal gjøres så skånsomt som mulig. Bebyggelse og andre tiltak skal planlegges slik at det blir minst mulig synlige sår i terrenget. Under byggearbeidene skal det etterstrebtes å ta vare på noe av den eksisterende vegetasjonen. Dette gjelder spesielt store trær.

§ 2.7 Fornminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og /eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses (i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter) og fylkeskonservatoren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8, annet ledd.

§ 2.8 Rekkefølgebestemmelse

Før man kan starte utbygging etter denne planen skal utbedringer i kryss mellom kommunal veg og Haukenesfeltet være utført. Vegetasjon, postkassestativ og renovasjonsdunker skal fjernes slik at krav til frisiktsonene oppfylles.

§ 2.9 Privatrettslige avtaler

Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (B1-B2) (PBL § 25.1)

§ 3.1 Type bebyggelse

Området skal bebygges med frittstående eneboligbebyggelse.

§ 3.2 Tak og møneretning

Bygningene skal ha saltak

Hovedmøneretning skal ligge parallelt med kotene, slik at dominerende fasader mot Rømsjøen unngås. Ark eller takoppløft kan imidlertid tillates over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.

Bestemmelse om hovedmøneretning gjelder også for garasjer/uthus med gesimshøyde over 2,5m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng..

§ 3.3 Utnyttelsesgrad og høyder B1

Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA mindre eller lik 20 % inkludert uthus.
Biloppstillingsplasser skal regnes med i bebygd areal med 18 m² per oppstillingsplass.

Det kan oppføres boliger med gesimshøyde inntil 5m og mønehøyde inntil 7,5m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.

Det tillates følgende maks mønehøyde:

Tomt 1 og 5 : kote + 185

Tomt 2, 6 og 7: kote + 181

Tomt 3 : kote + 178

Tomt 4 : kote + 174

Der terrenget ligger til rette for det bør det oppføres sokkeletg.

§ 3.4 Utnyttelsesgrad og høyder B2

Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA mindre eller lik 25 % inkludert uthus.
Biloppstillingsplasser skal regnes med i bebygd areal med 18 m² per oppstillingsplass.

Det kan oppføres boliger med gesimshøyde inntil 6m og mønehøyde inntil 8m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.

Det tillates følgende maks mønehøyde:

Tomt 8 : ikke fastsatt spesielt

Tomt 9 : kote + 167

Tomt 10: kote + 160

Tomt 11: kote + 171

Tomt 12: kote + 164

Der terrenget ligger til rette for det bør det oppføres sokkeletg.

§ 3.5 Parkering

Det skal avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser per bolig.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 4.1 Kjøreveg

Eksisterende veg V1 skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk norm for veger i Rømskog kommune. Veg V1 skal være opparbeidet før ny bebyggelse i byggeområdene B1 og B2 tas i bruk.

Veg V2-4 skal opparbeides samtidig som tilliggende boligtomter.

Veg V1-4 skal ha en fartsbegrensning på maks 30 km/t for å sikre barn og unges interesser og trafiksikkerhet.

§ 4.2 Annet trafikkareal

Annet trafikkareal (grøfter, snøopplag) skal gis en tiltalende utforming og behandling.

§ 5 SPESIALOMRÅDER

§ 5.1 Frisikt

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre inntretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

§ 6 FELLESOMRÅDER

§ 6.1 Lekeplass

Boligtomtene i B1 og B2 i reguleringsplan for Sandumfeltet skal kunne benytte lekeplass regulert i reguleringsplan for Haukenes, vedtatt 14.12.2000. Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før første bolig i reguleringsplan for Sandumfeltet tas i bruk.

Lekeplassen eies og drives av Rømskog kommune.

§ 6,2 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel skal være felles for de eiendommer som er vist med avkjøringspil på planen.

FA1, FA2 og FA3 skal opparbeides i henhold til kommunal vegnorm, jfr.

Reguleringsbestemmelse § 2.2, før nye boliger innenfor planområdet tas i bruk.