

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR KORNVEIEN GNR 51 BNR 118, 261, 307, 317, 376, 378, 379, 431, 443, 454, 470, 475 OG 505 I FROGN KOMMUNE		Plan nr. 051-0400	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon Ny bestemmelse 2.2.e om håndtering av overvann/avløpsvann	MPB 21713	04.02.2013	kb
Kommunestyrets vedtak:	70/12	18.06.12	kb
Fornyet 2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	76/12	11.06.2012	kb
Fornyet offentlig ettersyn fra 14.02.2012 til 27.03.2012			
Offentlig ettersyn fra 08.11.2011 til 23.12.2011			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker, ny 1. gangs behandling	99/11	22.08.11	kb
Offentlig ettersyn fra 19.01.2010 til 08.03.2010			
Ny 1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	165/09	23.11.09	abt
Ny 1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	144/09	05.10.09	abt
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	108/09	08.06.09	abt
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		21.10.08	ah

Utarbeidet 10.02.09

Revidert i henhold til vedtak i Utvalg for miljø-, plan- og byggesaker den 23.11.2009, sak 165/09.

Revidert i h.h. til vedtak i utvalg for miljø-, plan- og byggesaker den 22.08.2011, sak 99/11.

Revidert i h.h. til endelig vedtak i kommunestyret 18.06.2012.

Revidert i h.h. til Rådmannens forslag dat. 07. januar 2013 til opprettinger som følge av klagesaken.

§1 GENERELLE BESTEMMELSER

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart utarbeidet 10.02.09. Innenfor planområdet skal de enkelte delområder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene.
- 1.2 Boligtomter innenfor området tillates delt. Minimum tomtestørrelse er 1000 m².
- 1.3 Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på at bebyggelsen får en god arkitektonisk utforming og at bebyggelsen får en god terrengtilpasning, form, detaljering og materialbehandling og at de forskjellige bygninger tilpasses hverandre. Eventuell garasje/uthus skal tilpasses øvrig bebyggelses utforming.
- 1.4 Det skal legges vekt på bevaring av opprinnelige terreng og vegetasjon både på felles grøntområder, byggeområder og enkelttomter.
- 1.5 På plankartet er det vist frisisiklinjer. Arealet mellom frisisiklinje og tilstøtende veier er frisisiktzone. I frisisiktsonen skal terrenget planeres og vegetasjon, gjerder etc. holdes nede slik at de ikke er høyere enn 0,5 m over kjørebanelen på tilstøtende veier.

- 1.6 Ved utforming av bebyggelsen på den enkelte tomt skal det der det er nødvendig foretas støyskjerming eller på annen måte tas hensyn til at uteoppholdsarealer skal være best mulig skjermet for trafikkstøy fra Fv79 Glenneveien. Støyforholdene skal ikke overstige retningslinjene gitt i Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging”, T-1442, tabell 2, eller den til enhver tid gjeldende norm.

§2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE

For områdene gjelder:

- a. På området kan det oppføres frittliggende eneboliger. I enebolig kan det innredes en sekundærleilighet. Denne skal maksimalt være 60 m².
- b. BYA skal ikke overstige 23%.

Biloppstillingsplasser som ikke inngår i garasje og som må opparbeides utomhus for å tilfredstille kravet til antall parkeringsplasser regnes med i bebygd areal med 18 m² pr plass.

- c. Mønehøyde skal ikke overstige 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Frittliggende uthus/garasje kan ha maksimal mønehøyde inntil 5 m og gesimshøyde inntil 3 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- d. For hver enebolig skal det avsettes et tilfredstillende uteoppholdsareal på minst 300m². For sekundærleilighet kreves 50 m² i tillegg. Med byggesak skal det innsendes detaljert utomhusplan som minst viser tilfredstillende uteoppholdsareal, trafikkareal og evt. bevaringsverdig vegetasjon.
- e. På plankartet er det vist generelle 4 m byggegrenser mot nabo, og dessuten utvidede byggegrenser som avgrenset områder med bevaringsverdige enkelttrær. Ved søknad om dispensasjon fra utvidet byggegrense skal det innsendes situasjonskart det bevaringsverdige trær er inntegnet samt dokumentasjon som sier hvordan disse skal bevares.
- f. Frittliggende uthus eller garasje på under 50 m² kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 m, avstanden må være minst 1 meter. Unntaket gjelder ikke for utvidet byggegrense eller byggegrense mot Glenneveien.
- g. Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boenhet, inkludert plass i garasje.
- h. Ved utforming av utomhusarealer og ved utforming av innvendige planløsninger for nye boliger i planområdet skal Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende rundskriv for universell utforming gjelde.

2.2 LEKEPLASS, FELLES AVLØPSANLEGG OG FELLES OPPSTILLINGS- PLASS FOR AVFALLSBEHOLDERE

- a. Arealet er privat fellesareal for alle boligtomter innenfor planen.
- b. På arealet skal opparbeides en lekeplass med sandkasse og lekeapparater samt bord med benker for barn og voksne. Plassering av lekeapparater/møblering skal gjøres slik at det gir mulighet for plassering av en balløkke.
- c. Tekniske installasjoner i forbindelse med avløpsanlegg skal legges i bakken, og skal kun stikke ubetydelig over terreng. De skal plasseres slik at de ikke vanskeliggjør bruk av arealet som grøntareal/lekeareal.
- d. Det gis anledning til å oppføre leskur for avfallsbeholderne. dette skal plasseres slik at det ikke vanskeliggjør bruk av arealet til de andre forholdene.
- e. Overvann og avløpsvann fra godkjent renseanlegg skal sikres avrenning til Bunnefjorden i h.h. til godkjent plan. Avløpsanlegget skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boliger i reguleringsområdet.

§3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Områdene omfatter arealer for offentlige veianlegg med arealer for kjørevei og annet veiareal, samt private felles veier.

3.1 OFFENTLIG VEI

Omfatter Glenneveien med kjørevei og annet veiareal.

3.2 FELLES VEIER

- a. Felles veier er private veier og har betegnelsen FA1, FA2, FA3 og FA4 på plankartet.
- b. Felles veier skal være felles for de tomter som veiene betjener.
 - FA1 er felles for eiendommene 51/307, 378, 379, 454, 505, 346, 347, 348, 226, 293, 315, 118, 261, 317, 376, 431 og 475 og evt. senere fradelte parseller av disse.
 - FA2 er felles for eiendommene 51/118, 261, 317, 376, 431 og 475 og evt. senere fradelte parseller av disse.
 - FA3 er felles for eiendommene 51/346, 347 og 348 og evt. senere fradelte parseller av disse.
 - FA4 er felles for eiendommene 51/226, 51/293 og 51/315 og evt. senere fradelte parseller av disse
- c. Felles veier skal opparbeides etter planer godkjent av Frogn kommune

§4 HENSYNSONER

- 1 Består av område S på plankartet.
- 2 Innenfor området skal eksisterende vegetasjon bevares og evt. skjøttes slik at de ulike artene og områdets karakter holdes i hevd. Skjøtsel skal utføres etter en plan som er godkjent av Frogn kommune.
- 3 I forbindelse med byggearbeid på tilgrensende område skal det ikke foretas inngrep innenfor spesialområdet. Området skal avgrenses med gjerde eller lignende før byggearbeidet igangsettes. Avgrensningen kan ikke fjernes før byggearbeidet er avsluttet.

§5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a. Før det gis bruksendring av hytte til bolig eller midlertidig brukstillatelse for nye boliger på eiendommene 51/307, 378, 454 og 505 skal FA1 være ferdig opparbeidet. Dersom FA2 ikke opparbeides samtidig skal det bygges vendehammer ved avkjøringen til FA4. Videre skal felles lekeplass opparbeides.
- b. Før det gis bruksendring av hytte til bolig eller midlertidig brukstillatelse for nye boliger på eiendommene 51/118, 261, 317, 376, 431 og 475, skal FA1 og FA2 være ferdig opparbeidet. Videre skal felles lekeplass være ferdig opparbeidet.
- c. Krysset Kornveien x fv. 79 Glenneveien som vist i plan skal være opparbeidet i henhold til gjeldende krav og etter detalj-/byggeplan godkjent av Statens vegvesen før ny adkomstvei tas i bruk.

ooo – OOO - ooo