

DETALJREGULERING FOR HAMRAN BOLIGOMRÅDE

Reguleringsbestemmelser

Plan-ID:

Saksnummer:

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å utarbeide en detaljreguleringsplan for boliger i Hamran, og samtidig ivareta jordbruksarealer for omkringliggende områder.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1.1 Estetisk utforming

Kommunen skal ved sin behandling av byggetillatelser påse at bygninger og anlegg får en god utførelse med hensyn til form, takvinkel, møneretning, materialvalg og fargesetting. Kravet gjelder også uthus og garasjer.

2.1.2 Universell utforming

Tilgjengelighet for alle skal i størst mulig grad sikres gjennom universell utforming, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17).

2.1.3 Terrenginngrep

Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte. Bebyggelse og andre tiltak skal planlegges slik at det blir minst mulig synlige sår i terrenget. Under byggearbeider skal det etterstrebtes å ta vare på mest mulig av den eksisterende vegetasjonen. Grøfter, vegskjæringer og fyllinger skal arronderes og revegeteres med stedegne arter, så raskt som mulig etter inngrepet.

Graving av grøfter over de ulike tomtene, i forbindelse med framføring av nødvendig ledningsnett, tillates.

2.1.4 Tekniske anlegg

Detaljplaner for tekniske anlegg (veg, vann og avløp) utformes i tråd med kommunens VA-norm. I detaljplanene skal tilstrekkelig slokkevann sikres.

Ved etablering av nye stikkrenner, skal disse dimensjoneres til å tåle minimum 200-årsflom, med en sikkerhetsmargin på 20 %.

Framføring av EL, tele, fiber, mm skal skje med jordkabel.

Nettstasjon/trafostasjon og fordelingsskap skal ha materialbruk og farge som fastsatt i

pkt 2.1.1.

2.1.5 Atkomst

Tomtene skal ha atkomst fra den veg som fremgår av plankartet, eller med pil på plankartet. Atkomstpunkt kan justeres / forskyves for best mulig plassering etter at tomte er oppmålt.

2.1.6 Søknad om tiltak

I forbindelse med søknad om tiltak, skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller bedre), som viser adkomst til eiendommen, bygningers plassering, avstander til nabobebyggelse, behandling av eksisterende vegetasjon, terrengbearbeiding, opparbeidelse av uteareal, eventuelle forstøtningsmurer og veg- og parkeringsløsninger.

Det skal videre vedlegges fasadetegninger og redegjøres for fargebruk og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene; tiltakets fjernvirkning og hvordan bebyggelsen er tilpasset eksisterende terreng. Det skal vedlegges målsatte snitt/perspektiv/profil av tomte, med planlagt bebyggelse. Det vises for øvrig til pkt. 2.1.3 og 3.1.1 om terrengtilpasning.

Fargesetting skal angis i søknad om tiltak, og skal godkjennes av kommunen.

2.1.7 Anleggsfasen

Utbygger er ansvarlig for at det ikke oppstår unødvendig støy- og støvplager for omgivelsene, og at vann og grunn som berøres av utbyggingen ikke blir forurenset.

Utbygger plikter å gjennomføre tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko, og at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø. Byggherreforskriftens sikkerhet-, helse- og arbeidsmiljøplan skal legges til grunn.

2.2 **Kulturmiljø og naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)**

2.2.1 Arkeologiske kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssone på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommune, jf. lov om kulturminner § 8 annet ledd.

2.2.2 Naturmangfoldloven

Biologisk mangfold skal ivaretas med grunnlag i prinsippene i Naturmangfoldloven.

2.3 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.3.1 Radon

Jfr. TEK-17, § 13-15 skal bygninger for varig opphold sikres mot radonkonsentrasjon i inneluft over 100 Bq/m³. Dersom radonfaren for den enkelte tomt ikke er avkreftet, skal det gjøres tiltak mot radonstråling ved bygging.

2.4 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

2.4.1 Overvann

Overvann skal håndteres på egen eiendom, hovedsakelig ved infiltrasjon i grunn. Veger i planområdet skal opparbeides med tilstrekkelig grøfteareal for håndtering av overvann fra vegflatene.

Lekeområdet skal opparbeides på en slik måte at det fungerer som naturlig fordrøyningsbasseng i perioder med mye smeltevann/nedbør.

2.5 Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

Nye bygg skal tilrettelegges for miljøvennlige løsninger, med tanke på energiutnytting og oppvarming. Det er ikke tillatt å installere varmeinstallasjon for fossilt brensel i nye bygg (jf. TEK 17).

3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr 1)

3.1 Frittliggende boligbebyggelse (BFS1-18)

3.1.1 Terrengtilpasning

Bygningers plassering og form skal best mulig tilpasses terrenget på den enkelte tomt, bl.a. skal unødvendig utsjaktning av terreng og høye fyllinger (stein/løsmasse) unngås.

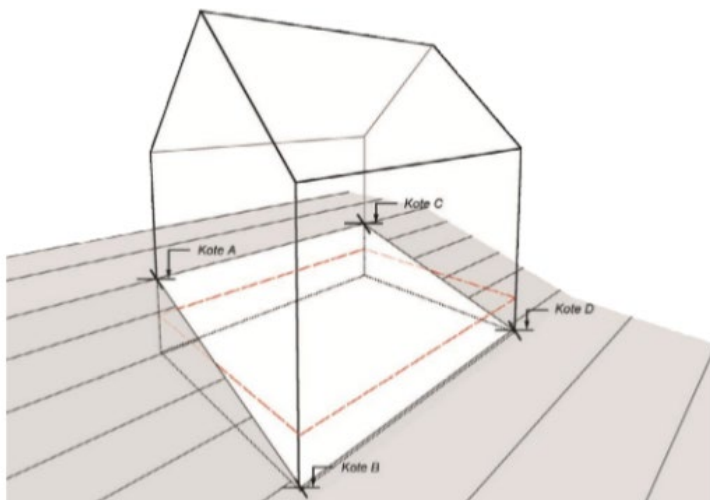
3.1.2 Utnyttelsesgrad

Maksimalt tillatt bebygd areal pr. tomt er BYA 30 % inkludert garasje/uthus/anneks. Biloppstillingsplasser skal regnes med i bebygd areal med 18 m² per oppstillingsplass. Tomtene kan ikke deles opp.

3.1.3 Bygningstype og byggehøyder

Innenfor formålet tillates oppført frittliggende boligbebyggelse i inntil to etasjer, samt tilhørende garasje/carport og uthus.

Byggehøyder skal beregnes etter terrengets eksisterende gjennomsnittsnivå. Dette er illustrert på neste side med figur fra veilederen «Grad av utnytting» (utgitt 2014), fra KMD. Rød linje viser gjennomsnittsnivået, dvs. hvor høyden måles fra.



For å sikre en best mulig terrengtilpasning kan hovedbygning på tomtene BFS2, BFS3, BFS13 og BFS14 oppføres med sokkeletasje. Hovedbygning med sokkeletasje tillates oppført med gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,5 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

På de flatere tomtene BFS1, BFS4-12 og BFS15-18 kan hovedbygning tillates uten sokkeletasje. Hovedbygning med 2 etasjer tillates oppført med gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,5 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det tillates 1,5 etasjes bygning med maksimum gesimshøyde 5,5 m og mønehøyde 7,8 m. 1,5 etasjes bygning med ark eller takopplett defineres med maksimum gesimshøyde 7,8 m for ark og takopplett og mønehøyde 7,8 m.

Synlig grunnmur over planert terreng skal ikke overstige 0,7 meter. Høyere synlig grunnmur kan godkjennes på begrensede deler av bygning, eksempelvis i skråning eller ved innebygd garasje.

Garasje, uthus og anneks skal underordne seg hovedbygning.

3.1.4 Byggegrenser

Generell byggegrense er 4 m fra tomtegrense.

Frittliggende garasje/carport på inntil 50 m² kan godkjennes inntil 2 m fra veg, så lenge åpningen på garasjen/carporten ikke vender ut mot vegen.

3.1.5 Fasade, tak og farger

Bygningers kledning skal i hovedsak være av tre, og utvendig farger skal ha en dempet farge innen jordfargeskala (rødskala, brunskala eller gråskala) som ikke skiller seg ut eller gir dominerende fjernvirkning av bygningene. Materialene skal være matte i overflaten. Mindre detaljer, som f.eks. vinduer og vindskier, kan gis avvikende farger.

Bygningene skal i hovedregel ha skrå takform, med takvinkel minimum 18 grader. Kommunen kan godkjenne annen takform etter søknad.

Taktekking skal være mørk og matt i overflate og farge. Blanke takplater er ikke tillatt. Det tillates etablering av solcellepanel på tak.

3.1.6 Parkering og biloppstillingsplass

På hver tomt skal det avsettes oppstillingsplass for minst to biler. Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass.

3.1.7 Vann og avløp

Boliger skal kobles til fellesanlegg for vann og avløp. Kravet gjelder ikke for garasjer/carport og uthus. Overvann, takvann og drensvann håndteres på egen eiendom.

3.1.8 Gjerder og installasjoner

Det tillates oppsett av gjerde i eiendomsgrensene. Høyde på gjerde kan være inntil 1,1 m.

3.2 **Energianlegg (BE1)**

Innenfor formålet tillates oppført nettstasjon, for boligområdet. Det må sikres vegatkomst for lastebil til nettstasjonen. Det er generelt byggeforbud på 5 m rundt nettstasjonen.

3.3 **Lekeplass (BLK1)**

Det skal anlegges felles lekeplass for boligområdet. Lekeplassen skal opparbeides med enkel terrengbearbeiding. Det kan etableres lekeapparater, møbler, installasjoner, vegetasjon og ulike typer dekke som tjener områdets funksjon som lekeplass, uteoppholdsareal og/eller samlingssted.

Stedegen vegetasjon og naturlige terrengformer skal fortrinnsvis tas vare på, og pleies på en slik måte at området fremstår med grønt preg.

Lekeplassen skal tilfredsstillere krav til universell utforming jf. TEK 17 § 8-3 nr. 5 a.

4. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr 2)**

4.1 **Kjøreveg (SKV1-2)**

SKV1 omfatter adkomstveg til Hamran boligområde. Vegen regulerer adkomst til tomtene BFS1-14, og har regulert bredde på 5 m. Vegen er dimensjonert for lastebil med kjøremønster B.

SKV2 omfatter adkomstveg til tomtene BFS12 og BFS15-18. Vegen er regulert med 4,5 m bredde.

4.2 **Annen veggrunn – grøntareal**

Annen veggrunn omfatter sideareal og grøfter langs kjørevegene innen planområdet. Områdene skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilliggende vegareal.

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr 3)

5.1 Turveg/gangveg (GTV1-3)

Turvegene skal opparbeides med enkel standard og grusdekke. GTV1 og GTV2 er regulert med 3m bredde. GTV3 er regulert med 2 m bredde.

GTV1-2 kan vinterbrøytes.

5.2 Vegetasjonsskjerm (GV1)

Innen formålet er plukkhogst, tynning og skjøtsel tillatt, i den grad dette fremmer vegetasjonsskjermens formål, eller bidrar til å bedre sol- og lysforhold. Flatehogst er ikke tillatt. Eventuell replantning skal være av stedlig vegetasjon.

6. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr 5)

6.1 Landbruksformål (LJO1-2)

Innenfor formålet tillates arealbruk og tiltak som er i samsvar med arealbruksformålet jordbruk. Området forvaltes utover dette gjennom særlovgivningen (jordloven, skogloven mv.).

6.2 Friluftsmål (LF1-2)

I områdene avsatt til friluftsmål tillates ikke nydyrking, flatehogst eller oppføring av nye driftsbygninger i landbruk. Vegetasjonen i områdene skal i størst mulig grad bevares og kultiveres på en slik måte at vegetasjonsbildet over tid bevares.

7. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

7.1.1 Sikringssone frisikt

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over kjørebanenivå. Enkeltelementer som oppstammede trær, stolper eller lignende, med diameter mindre enn 0,15 m, kan tillates.

Frisikt reguleres til 6 m x 50 m.

7.1.2 Faresone høyspent, H370_1

H370_1 omfatter fareområde for eksisterende 220 kV høyspentlinje. Innenfor faresonen tillates ikke etablering av bebyggelse for permanent eller varig opphold. Ved flytting av høyspentlinjen, eller omlegging til jordkabel, skal faresonen fastsettes av linjeeier.

7.1.3 Faresone høyspent, H370_2

H370_2 omfatter regulert netstasjon. Innenfor faresonen tillates ikke etablering av

bebyggelse for permanent eller varig opphold. Ved flytting av nettstasjonen, skal faresonen fastsettes av linjeeier.

7.2 Særlig hensyn til landskap (§11-8 c)

7.2.1 Hensyn Landskap

Innenfor hensynsone for landskap, H550_1, skal det ikke fjernes vegetasjon, eller utføres terrengbearbeiding som fører til eksponering av boligbebyggelsen. Det tillates plukkhogst for skjøtsel av vegetasjonsbeltet og tomtenearealet.

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 VA-plan

Før tiltak i planområdet kan igangsettes skal det foreligge godkjent VA-plan for boligtomtene. Planen skal godkjennes av kommunen.

8.2 Teknisk infrastruktur

All graving knyttet til teknisk infrastruktur skal foregå etter helhetlig, på forhånd godkjent plan.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal tekniske anlegg og samfunnstjenester som adkomstveg, vann- og avløpsanlegg og energiforsyning være etablert i henhold til godkjente planer.