



ELVERUM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR MUSPELHEIM, YDALIR B7. AREALPLAN-ID 2017006-01

Detaljregulering: xx.xx.xx, rev. xx.xx.xx
Bestemmelser: xx.xx.xx, rev. xx.xx.xx
Delegert vedtak:

Vedrørende utnyttning og måleregler vises det til Teknisk forskrift (TEK17) til Plan- og bygningsloven (Pbl) med Miljøverndepartementets (MD) veileder H-2300, og Norsk standard, NS 3940.

§ 1 FELLESBESTEMMELSER Masterplan Ydalir

- a) Masterplan Ydalir bør legge føringer for planlegging og bygging innenfor området.

Plankrav

- b) Ved byggesøknad skal det for den enkelte tomt (BF1 og BF2) eller område (BK1, BK2 og BK3) lages situasjonsplan, fasadetegninger og evt. annen nødvendig dokumentasjon eller illustrasjon. Planene og illustrasjonene skal omfatte hele det aktuelle området eller tomten, og skal vise bebyggelsens plassering og utforming inkl. byggemateriale, innganger/adkomst, bil- og sykkelparkering, overvannshåndtering, terrengbehandling, stigningsforhold og kotehøyder samt hvordan krav til utomhusarealer er ivarettatt.

Byggegrenser

- c) Bebyggelse skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og viste byggegrenser. Garasjer/carport/boder for BF1 og BF2 mindre enn 50 m² kan tillates oppført nærmere mot boligformål enn hva byggegrenser viser. Avstand mot formålsgrænse/nabotomten skal være minimum 1 meter.

Kulturminner

- d) 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 sikringssoner 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 samferdsel, miljø og plan v/ kulturvernseksjonen, Hedmark fylkeskommune/Innlandet fylkeskommune, j.fr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Terrengbearbeidelse

- e) Innenfor området må terrenget bearbeides/planeres slik at stigningsforholdene blir hensiktsmessige i forhold til bruk/formålene, og at bebyggelse ligger over 200-års flomnivå, pluss sikkerhetsmargin dvs. kote 210,6. Forholdet til universell utforming skal legges til grunn ved terrengforming.

Universell utforming

- f) Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle (jf. rundskriv T-5/99 fra MD). Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like

vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jfr. Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17).

Materialer

- g) Innenfor planområdet skal moderne bruk av tre utredes for nybygg, jfr. Veileder for bruk av tre i Elverum, 18.06.08.

Estetikk

- h) Planens målsetting og intensjon for området og bebyggelse og anlegg er å sikre god estetisk kvalitet, samordne arkitektoniske uttrykk, materialbruk og fargevalg.

Støy

- i) Boligene skal ha innendørs ekvivalent støynivå på maks. 30 dBA og tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under 55 dBA jfr. støyretningslinje T-1442/2016.

Parkering

- j) Parkering skal dimensjoneres etter følgende norm:

Type bolig	Antall bil-P-plasser per boenhet (maksimum)	Antall sykkel-P-plasser per boenhet (minimum)
<u>Frittliggende småhusbebyggelse (enebolig)</u>	2	0
<u>Frittliggende småhusbebyggelse (tomannsbolig)</u>	1,5	2
Konsentrert småhusbebyggelse	1	3

Bilparkering for BK1, BK2 og BK3 skal løses i fellesanlegg innenfor BK1. P-anlegget skal tilrettelegges for gjesteparkering og bildelingsordning. Dette antallet kommer i tillegg til antallet i tabellen over, P-dekning per boenhet: min. 0,1 maks 0,2. Minimum 5% av P-plassene skal opparbeides som HC-plasser.

For enebolig og tomannsbolig tillates biloppstillingsplass på egen tomt, garasje/carport regnes som biloppstillingsplass. Det tillates kun en garasje/carport pr boenhet. Garasje/Carport skal vises på situasjonsplanen ved byggesøknad.

Midlertidige utforming av løsninger for p-anleggene tillates (eks. gruset plass), men må være lokalisert nær eller der endelig p-anlegg skal ligge (jfr. § 2 c).

Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangsparti. Der sykkelparkering organiseres i fellesanlegg skal minimum 50% være overdekket.

Overvann

- k) Overvann og drensvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor område. Det tillates ikke utslipp av overvann til Sagåa eller eksisterende kommunale overvannsledninger fra tomtene. Plan for håndtering av overvann skal foreligge og godkjennes ved byggesøknad.

Avkjørsler

- l) Avkjørsler fra o_GS2 til eiendommene gnr/bnr 31/205,762 og 31/206 er vist med pil på plankartet.

Energi

- m) Nybygg skal tilknyttes fjernvarme. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres at bruk av alternative energiløsninger for tiltaket vil være bedre enn tilknytning.

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Følgende planer skal utarbeides og godkjennes senest som en del av byggesøknad for ny bebyggelse

- Plan for vann og avløp.
- Plan for håndtering av overvann inkludert flomvegvrderinger.
- Byggeplan for vegsystemet.
- Plan som viser hvordan felles lekeplass skal utformes og opparbeides.
- Innenfor det enkelte delfelt må det utarbeides en plan som viser hvordan felles uteområder og grøntområder skal utformes og opparbeides.

b) Krav ved igangsettingstillatelse

- Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i planområdet må ny adkomst til eiendommene gnr/bnr 31/205,762 og 31/206 være opparbeidet.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i planområde må f_Kjøreveg 1, o_GS1 og o_GS2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i planområde må følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. «Detaljregulering for Ydalir skole og barnehage»: o_Kjøreveg 1.
- Kjørevegene skal opparbeides med langsgående regulerte fortau og/eller gang- og sykkelveger og med fast dekke og belysning iht. kommunal standard.
- f_Turdrag skal avgrenses med bygningsgjerdet mot tilstøtende tomter under byggeperioden på disse tomtene.

c) Krav ved midlertidig brukstillatelse

- Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis, skal tekniske anlegg som er nødvendig for utbygging av området være etablert og godkjent.
Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse skal uteområder, adkomst og parkering/sykkelparkering, felles gatetun samt felles lekeplass være opparbeidet. Felles parkering og sykkelparkering kan etableres på midlertidige utendørs områder inntil fellesanleggene er ferdig bygget. Felles midlertidig parkering må plasseres i nærheten av innkjøringen av feltet, innenfor BK1, BK2 eller de to nordvestre tomtene innenfor BF1. Felles parkeringsanlegg kan også bygges ut etappevis.
Lekeplassen skal opparbeides med lekeapparater og sitteplasser. Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på utearealene som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest 15. juni etter at boligene er tatt i bruk.
- Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis, må følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. «Reguleringsplan for Sagåa/Prestmyra: Tursti i område Fri7 langs Sagåa fra Veg 1 og fram til GS 4.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (IHT. PBL § 12-5 PKT. 1)

Innenfor området B7 skal det minimum være 3 boenheter pr. dekar, det vil si minimum 40 boenheter innenfor området totalt.

Frittliggende småhusbebyggelse (BF1 og BF2)

- a) Innenfor områdene kan det etableres frittliggende småhusbebyggelse i form av ene- og tomannsboliger. Det tillates en sekundærleilighet i tillegg til hovedleilighet for eneboliger.
- b) Innenfor det enkelte delfelt BF1 og BF2 skal det være tilnærmet lik takform. Maks. gesims- og mønehøyde skal være 9 meter over gjennomsnitt planert terreng. For bebyggelse med

pulttak skal maks. gesimshøyde være 8 meter. Solcelleanlegg på tak tillates over maks tillatte høyder.

Maks. mønehøyde skal være 5 m for annen frittliggende bebyggelse.
Maks. gesimshøyde skal være 3,5 m for annen frittliggende bebyggelse.

- c) Maksimal utnyttingsgrad skal være %- BYA = 35 %.

Konsentrert småhusbebyggelse (BK1, BK2 og BK3)

- d) Innenfor områdene kan det etableres konsentrert småhusbebyggelse i form av flermannsboliger, rekke- og kjedehus samt tunbebyggelse.
- e) Innenfor BK1 skal det etableres felles parkeringsløsning for hele feltet.
- f) Innenfor det enkelte delfelt BK1, BK2 og BK3 skal det være tilnærmet lik takform. For BK1 skal maks. gesims- og mønehøyde skal være 12 meter over gjennomsnitt planert terreng. For bebyggelse med pulttak skal maks. gesimshøyde være 11 meter. For BK2 og BK3 skal maks. gesims- og mønehøyde være 9 meter over gjennomsnitt planert terreng. For bebyggelse med pulttak skal maks. gesimshøyde være 8 meter. Solcelleanlegg på tak tillates over maks tillatte høyder.
- g) For BK1 skal maksimal utnyttingsgrad være %- BYA = 50 %.
For BK2 og BK3 skal maksimal utnyttingsgrad være %- BYA = 40 %.
- h) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 50 m² for leiligheter større enn BRA = 55 m². Uteoppholdsarealet kan fordeles mellom private og felles uteplasser, men privat uteplass skal være minimum 10 m² og felles uteoppholdsareal (lekeplasser og lignende) skal være minimum 10 m². Uteoppholdsareal kan være balkonger, terrasser, takterrasser, hager og/eller felles uteoppholdsareal på bakken.

Renovasjonsanlegg

- i) Innenfor området kan det etableres renovasjonsanlegg. Evt. trafo kan også legges innenfor området.

Lekeplass

- j) f_Lek er felles lekeområder for boligbebyggelsen innenfor planområdet. Lekeplassen skal opparbeides.

§ 4 SAMFERDELSESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (IHT. PBL § 12-5. PKT 2)

- a) Trafikkarealene skal opparbeides som vist i planen.
- b) Adkomstpiler som er vist i planen er retningsgivende og kan sidevegs forskyves.

Felles kjøreveg (f_Kjøreveg 1)

- c) f_Kjøreveg 1 er felles veg for boligene som naturlig vil ha adkomst fra denne, og skal opparbeides som vist i planen. f_Kjøreveg 1 skal være åpen for allmenn ferdsel.

Felles gatetun

- d) Regulert gatetun skal være felles for boligeiendommene innenfor planområdet. Ved planlegging og opparbeidelse av gatetun skal hensynet til myke trafikanter prioriteres. f_Gatetun 1 og f_Gatetun 2 skal være adkomst til BF1 og BF2 og felles parkeringsløsning på BK1.

Gang- og sykkelveger (o_GS1 og o_GS2)

- e) Gang- og sykkelvegene er offentlige og skal opparbeides som vist i planen.

- f) Del av o_GS1 som ligger øst for f_Kjøreveg 1 skal være kjørbar for utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler, brøyteredskap o.l.
- g) o_GS2 skal være kjørbar og være adkomst til boligeiendommene gnr/bnr 31/205,762 og 31/206

Annen veggrunn

- h) Annen veggrunn er grøfteareal/sideareal for veger og gang- og sykkelveger. Arealene skal opparbeides, istandsettes og tilsås samtidig med opparbeidelse av veger og gang- og sykkelveger.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR (IHT. PBL § 12-5. PKT 3)

Turdrag

- a) Områdene skal være grøntforbindelser som knytter boligfeltet til tiliggende grøntområder. Det kan innenfor områdene etableres stier. Turdragene skal være åpne for allmenn ferdsel.

§ 6 HENSYNSSONER (IHT. PBL § 12-6)

Sikringssone; Frisikt (H140_1)

- a) Innenfor frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

Faresone; Flomfare (H320_2)

- b) Innenfor flomsonen tillates det ikke kjellere, innredet gulv, koblingsskap for strøm, tele og fiber lavere enn kote 210,6.

Infrastruktursone, krav vedr. infrastruktur - miljøsoner (H410_3)

- c) Innenfor sonen er det høyspentkabler. Det tillates ikke bygningstiltak uten godkjenning av ledningseier.

§ 7 BESTEMMELSEOMRÅDER (IHT. PBL § 12-6)

Vilkår for bruk av områder, bygninger og anlegg (#1)

- a) De berørte kulturminnene, id 101937, 101938 og 238681, som er markert som Bestemmelsesområde (#1, #2 og #3) i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.