



ELVERUM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR MUSPELHEIM, YDALIR B7. AREALPLAN-ID 2017006

| | |
|--|-------------------------|
| Detaljregulering: | 04.01.18, rev. 27.04.18 |
| Bestemmelser: | 04.01.18, rev. 31.05.18 |
| 1. gangs behandling: Vedtak i formannskapet: | 02.02.18 |
| 2. gangs behandling: Vedtak i formannskapet: | 15.06.18 |
| Vedtak i kommunestyret: | 20.06.18 |

Vedrørende utnyttning og måleregler vises det til Teknisk forskrift (TEK 17) til Plan- og bygningsloven (Pbl) med Miljøverndepartementets (MD) veileder H-2300, og Norsk standard, NS 3940.

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende veger, anlegg og grøntområder. Området ligger innenfor den nye bydelen Ydalir hvor det er et mål å legge opp til miljøvennlige løsninger som kan bidra i det "Grønne skiftet". Masterplan Ydalir skal legge premisser for utvikling av området, noe som bl.a. setter krav til materialvalg og løsninger for energi, men også prioriterer tilrettelegging for myke trafikanter framfor bilister.

Det er ønskelig at området skal ha en urban karakter der bebyggelsen er orientert mot gater og tun, og med lett tilkomst til naturpreget grøntstruktur. Uteplasser med gode sol- og utsiktsforhold skal også etterstrebes.

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

Masterplan Ydalir

- a) Masterplan Ydalir skal legges 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 ivaretatt. Intensjonen om ZEN skal være styrende, samtidig som det skal legges vekt på at området skal framstå som en del av den nye bydel Ydalir i Elverum. Det skal dokumenteres ifm. byggesøknad hvordan dette ivaretas. Energi- og klimagassregnskap skal også dokumenteres (energi ifm. produksjon og drift, samt CO₂-utslipp).

Byggegrenser

- c) Bebyggelse skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og viste byggegrenser.

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, j.fr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Terrengebearbeidelse

- 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 tilgjengelighet 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 (TEK 17).

Klima

- g) Klimagassutslipp fra byggematerialer skal beregnes ved å utarbeide klimagassberegninger basert på NS-EN 15978:2011: «Bærekraftige byggverk - Vurdering av bygningers miljøpåvirkning - Beregningsmetode». Klimagassberegningene skal brukes aktivt i prosjektering og ved alternativvurderinger for å finne helhetlige løsninger med lavest total miljøpåvirkning innenfor akseptable økonomiske rammer. Det skal leveres klimagassregnskap minimum for bygningsmaterialer for hver hustype, både ved foreløpige beregninger i forbindelse med igangsettingstillatelse og med endelig regnskap ved ferdigattest.

Materialer

- h) Innenfor planområdet skal moderne bruk av tre utredes for nybygg, jfr. Veileder for bruk av tre i Elverum, 18.06.08. Som hovedregel skal fasader og bærende konstruksjoner baseres på bruk av tre. Unntak er fundamenter og vegger under terreng.

Estetikk

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

Støy

- j) 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

- k) Parkering skal dimensjoneres etter følgende norm:

| Type bolig | Antall bil-P-plasser (maksimum) | Antall sykkel-P-plasser (minimum) |
|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| 1-roms | 0 | 1 |
| 2-roms | 0,5 | 2 |
| 3-roms | 0,7 | 3 |
| 4-roms eller større | 1 | 4 |
| Gjesteparkering per boenhet | Min. 0,1 Maks 0,2 | |

Bilparkering for B7 skal løses i fellesanlegg innenfor BK1. P-anlegget skal tilrettelegges for el-bilading og bildelingsordning. Minimum 5% av P-plassene skal opparbeides som HC-plasser.

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

- l) 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

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

Energi

- n) 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. Energiforsyningsløsning må planlegges parallelt med utforming av øvrig bygningsmasse, vegsystem og annen infrastruktur. Kommunen skal godkjenne utformingen av energianleggene. Solcelleanlegg kan plasseres på tak og fasader.

§ 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 flomveg vurderinger.
- 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 bygningsgjerde 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)

All bebyggelse skal planlegges som miljøvennlige bygg enten som Passivhusstandard, med Energimerke grønn A, eller med reduksjon i klimagassutslipp på min. 50% i forhold til referansebygg (jf. gjeldende Byggteknisk forskrift). Ifm. byggesøknad skal det dokumenteres hvordan dette ivaretas. Det skal leveres energiregnskap. Det skal også dokumenteres hvordan miljøhensyn forøvrig ivaretas.

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.
- 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 skal være adkomst til felles parkeringsløsning på BK1. f_Gatetun 2 skal ikke være kjøreadkomst til boligene, men skal være kjørbar og kunne benyttes av utrykningskjøretøy, ifm. flyttetransport o.l.

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)

Sikringsone; 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.

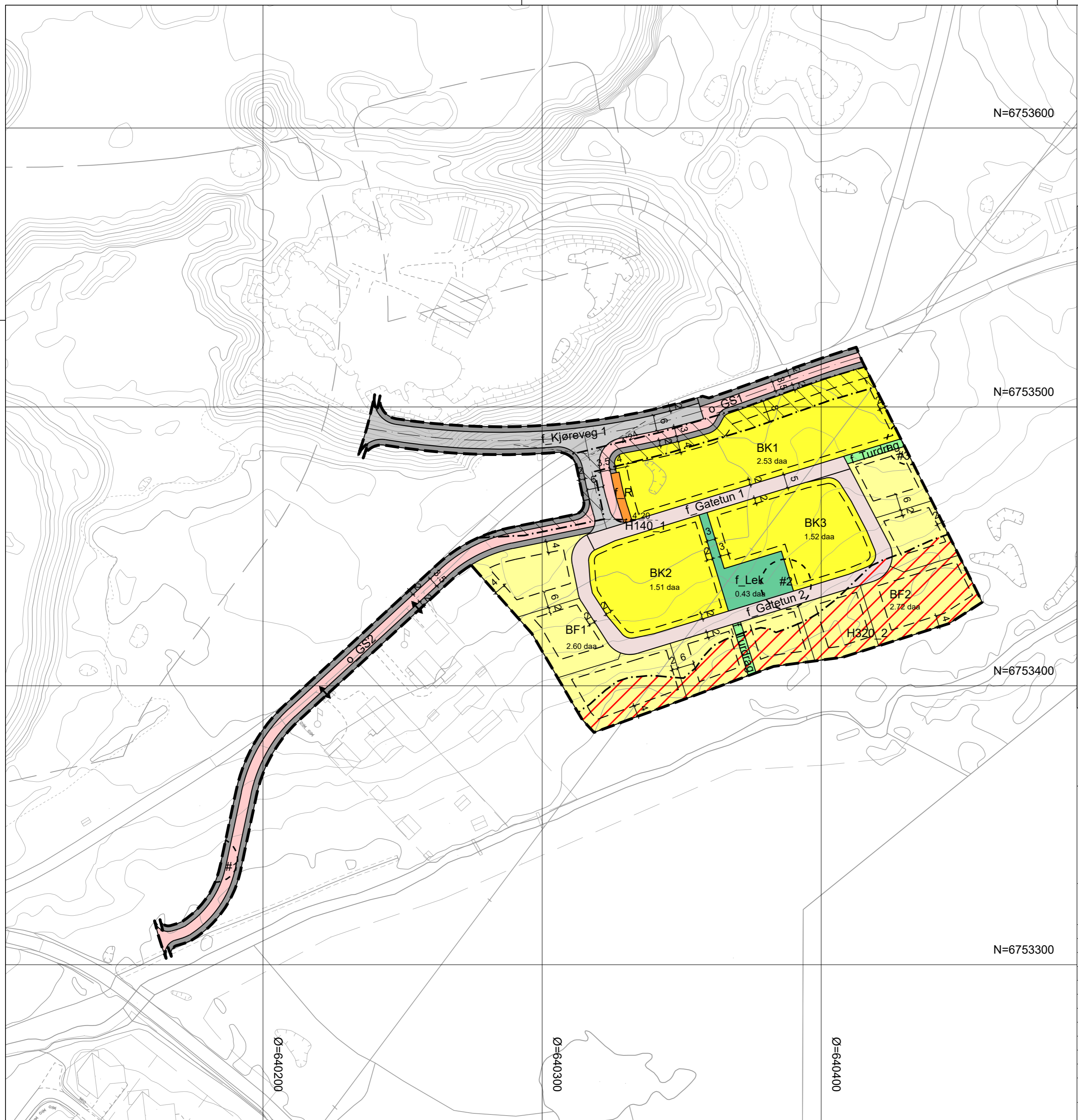
Infrastruktursone, krav vedr. infrastruktur - miljøsoner (H410_3)

- 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.



N=6753600

N=6753500

N=6753400

N=6753300

Ø=640200

Ø=640300

Ø=640400

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BF1 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BK1 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- f_R Renovasjonsanlegg
- f_Lek Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV Kjøreveg
- f_Gatetun Gatetun/gågate
- SGS Gang-/sykkelveg
- o_Annen veggrunn Annen veggrunn - tekniske anlegg

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- f_Turdrag Turdrag

§12-6 - Hensynssoner

- H140 Frisikt
- H320 Flomfare
- H410 Krav vedrørende infrastruktur

§12-7 - Bestemmelseområder

- #1-3 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Linjesymbol

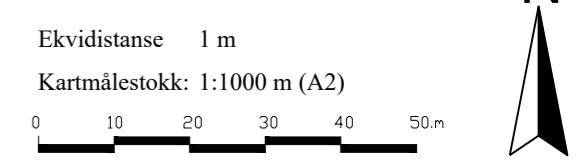
- Bestemmelsegrense
- Formålgrense
- Grense for faresone
- Grense for infrastruktursone
- Grense for sikringszone
- Planens begrensning
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Elverum kommune
 Dato for basiskart: 31.08.15 og 31.05.17
 Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
 Høydegrunnlag: NN2000



**Detaljregulering
Muspelheim, Ydalir B7**

Med tilhørende reguleringsbestemmelser
 Elverum kommune

Arealplan-ID:
0427_2017006

Forlagstiller:
Ydalir Eiendom AS

| SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | | | | SAKS-NR. | DATO | SIGN. |
|--|----------|----------|--|----------------|-------------------|--------------|
| Dato | Revisjon | | | | | |
| Dato | Revisjon | | | | | |
| Dato | 27.04.18 | Revisjon | Lagt inn bestemmelsesområder for forminner | | 27.04.18 | Rag |
| Kommunestyret sitt vedtak | | | | 077/18 | 20.06.2018 | Rag |
| 2. gangs behandling i formannskapet | | | | 087/18 | 15.06.2018 | Rag |
| Offentlig ettersyn fra 02.02.18 til 09.04.18 | | | | | | |
| 1. gangs behandling i formannskapet | | | | 017/18 | 02.02.18 | |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeid i Østlendingen | | | | | 10.06.17 | Rag |
| Oppstartsmøte i Elverum kommune | | | | | 10.05.17 | Rag |
| PLANEN ER UTARBEIDET AV: | | | | TEGNNR. | DATO | SIGN. |
| PLAN1 | | | | 2771-Reg04 | 12.12.17 | Rag |

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Dato _____
 Utfører _____