

Reguleringsbestemmelser for Jonsgård boligfelt i Alvdal kommune

Plan-ID 201805

Godkjent av Formannskapet i sak 43/18, 06.12.18

Det regulerte området er vist på plankart datert 09.11.18. Planområde omfatter totalt ca 22 dekar, og erstatter gjeldende reguleringsplan; Jonsgård boligfelt, R25, vedtatt 30.10.14.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense. I tillegg til disse bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

Generelt

Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturmyndighetene i Hedmark fylkeskommune og Sametinget slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Universell utforming

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

Elektromagnetiske felt og radon

Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, og ved arealdisponering inntil/over slike anlegg, skal det søkes å unngå at boliger og lekeplasser utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 µT fra disse anleggene.

Nye bygg skal sikres mot radonstråling, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK-17).

Energi

Byggverk skal lokaliseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Det skal prioriteres "lavverdig" energi til oppvarming og produksjon av varmtvann.

Reguleringsformål

§12-5, nr 1	<u>Bebyggelse og anlegg</u>		
	Frittliggende småhusbebyggelse	BF1-4	12 255m ²
	Konsentrert småhusbebyggelse	BK1	1 820 m ²
	Energianlegg - trafo	EA1	40 m ²
	Lekeplass	LEK1	3 125 m ²
§12-5, nr 2	<u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</u>		
	Kjøreveg offentlig	o_KV1	1 053 m ²
	Veg	V1-2	913 m ²
	Gang- /sykkelveg	GS1-3	335 m ²
	Annen vegggrunn - grøntareal		2 549 m ²
§12-5, nr 3	<u>Grønnstruktur</u>		
	Vegetasjonsskjerm	VS1	185 m ²
§12-6	<u>Hensynssoner</u>		
	Sikringsone - frisikt	H140_1-8	

§ 1 Fellesbestemmelser

1.2 Kabler

Fremføring av elektrisitet, telefon mm. skal skje med jordkabel. Ved opprusting av luftlinjenett, skal dette legges i jord.

1.3 Rekkefølgebestemmelser

Utbygging av byggeområder kan ikke finne sted før utbyggingsområdet har etablert veg, vann- og avløpsanlegg, samt elektrisitetsforsyning.

§ 2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Bebyggelse

BYA angir grad av utnytting på tomte samlet sett for bebyggelsen (inkludert garasje, parkeringsplasser og uthus).

2.1.2 Byggesøknad

I forbindelse med byggesøknad skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk minimum 1:500. Situasjonsplanen skal foruten å vise bygningers plassering, vise opparbeidelse av utearealene, behandling av eksisterende vegetasjon, terrengbearbeiding, evt. forstøtningsmurer, avkjørsel til eiendommen og parkeringsløsninger. Det skal anlegges parkeringsplasser på egen grunn eller som fellesanlegg.

2.1.3 Bebyggelse

Utbygging av boliger skal skje i henholdt til situasjonsplan ved byggesøknad. Høyde på grunnmur skal være maksimum 0,5 m over-eksisterende terreng. BYA m² regnes i forhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK-10). Bygningene skal normalt ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Som hovedregel skal møneretning følge terrenget. Det tillates takmateriale som takplater, takstein, skifer, papp, tre og torv. Takmaterialet skal være matt i overflate og farge.

2.1.4 Atkomst til eiendommene

Det tillates etablering av atkomst til områdene BF1 og BF2 fra o_KV1 og V2, til BF3 fra o_KV1, til BK1 fra V1 og til BF4 fra V2.

2.1.5 Parkering og garasje

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser (18 m² pr. biloppstillingsplass) per boenhet. Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass. Areal skal inngå i grad av utnytting. Ved eventuell tilleggsleilighet skal det opparbeides én biloppstillingsplass i tillegg. Tak som saltak/pulttak, med møne høyde inntil 6 meter og vinkel mellom 22 og 40 grader. Innenfor område BK1 tillates det oppført felles garasjer i rekke, med én bil pr boenhet. Det tillates pulttak. Gesims- og mønehøyde 4,50 m. Takvinkel minimum 10 grader.

2.1.6 Byggegrense

Byggegrense settes til 12 m, målt fra midtlinje i o_KV1.

2.2.1 Boligbebyggelse - BF1 (3 878 m²)

BF1 omfatter eksisterende boligbebyggelse. Innen området tillates oppført eneboliger med inntil to etasjer med mønehøyde 556 m o.h. Det tillates saltak. BYA = 34 %

2.2.2 Boligbebyggelse - BF2 (3 290 m²)

BF2 omfatter eksisterende boligbebyggelse. Innen området tillates oppført eneboliger med inntil 2 etasjer med mønehøyde 561 m o.h. Det tillates saltak. BYA = 34 %.

2.2.3 Boligbebyggelse - BF3 (1575 m²)

BF3 omfatter eksisterende boligbebyggelse. Innen området tillates oppført eneboliger med inntil 2 etasjer med mønehøyde 565 m o.h. Det tillates saltak. BYA = 34 %.

2.2.4 Boligbebyggelse - BF4 (3512 m²)

Innen området tillates oppført eneboliger på inntil 4 tomter. Som referansepunkt for mønehøyder på BF 4, angis dagens mønehøyde på boligen gårdsnummer 7 bruksnummer 672, denne er 570 m.o.h.

- F1 skal maksimalt ha samme høyde som referansepunktet.
- F2 maks en meter lavere.
- F3 ytterligere to meter lavere.
- F4 ytterligere 4 meter lavere.

Uansett skal hus i BF4 maks være på to og en halv etasje, det vil si maksimalt 8 meters høyde. Det tillates saltak. Det tillates etablering av sokkel der terrengforholdene ligger til rette for det. BYA = 34 %.

2.3 Konsentrert småhusbebyggelse - BK1 (1820 m²)

Innen området tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse med inntil 2 etasjer med mønehøyde 563 m o.h. Det tillates etablering av sokkel der terrengforholdene ligger til rette for det. Rekke-/kjedehusene skal ha en oppbrutt form. BYA = 60 %.

2.4 Energianlegg - trafo - EA1 (40 m²)

Reguleringen stadfester dagens bruk til trafostasjon.

2.5 Lekeplass - LEK1 (3125 m²)

Reguleringen stadfester dagens bruk som lekeplass. I tillegg til etablering av balløkke, tillates oppsett av lekeapparater samt etablering av installasjoner og møbler som fremmer områdets funksjon som lekeplass. Lekeplassen skal sikres med gjerde mot o_KV1. Fartsdempende tiltak skal iverksettes for o_KV1, der denne passerer LEK1 (jf. § 3.1-1). Stedegen vegetasjon skal tas vare på og pleies på en slik måte at området fremstår som et grønt område.

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1-1 Kjøreveg - offentlig

o_KV1 er offentlig veg (kommunal veg) og planen stadfester dagen arealbruk. Det tillates etablert fartsdempende tiltak der o_KV1 passerer LEK1.

3.1-2 Veg - V1

V1 omfatter ny atkomstveg til BK. Reguleringsbredde er gjennomsnittlig på 5,5 m (2,5 m veg + 2 x 1,5 m grøft/sideareal). Vegkurvatur skal utformes med radius for lastebil med kjøremønster B.

3.1-3 Veg - V2

V2 omfatter ny atkomstveg til BF4, samt eksisterende atkomstveg til BF1, BF2, BF4 og gården Jonsgård. Vegkurvatur skal utformes med radius for lastebil med kjøremønster B.

3.2 Gang-/sykkelveg - GS1-3

Gang-/sykkelveg stadfester eksisterende opparbeidet gang-/sykkelveg.

3.3 Annen veggrunn - grøntareal

Annen veggrunn - grøntareal stadfester eksisterende arealer for grøfte- og sideareal til veg.

§ 4 Grønnstruktur

4.1 Vegetasjonsskjerm - VS1

Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og vegetasjonen skal suppleres med arter som finnes i nærområdet. Tynning av vegetasjon tillates, dersom dette ikke ødelegger skjermingseffekten. Det tillates ikke lagring av hageavfall innenfor det regulerte området.

§ 5 Hensynssoner

5.1 Sikringssone frisikt (H140_1-8)

Sikringssone frisikt knyttes til avkjøring fra V1, V2 og o_KV1. Sikringssone frisikt skal være 4m x 50m for kryssende veg og 4m x 20m for kryssende fortau.

Innen sikringssone og areal som omfattes av frisiktlinjene tillates ikke sikthindrende etableringer høyere enn 50 cm over tilstøtende vegs nivå.