

ALVDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR SOLHELLINGA BOLIGREND

Planen er datert: 06.12.2018

Bestemmelsene er datert: 06.12.2018, revidert 21.03.2019

Planid: 201801

Bestemmelser i reguleringsplan i henhold til PBL § 12-7.

1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å regulere nye eneboligtomter tilknyttet et etablert boligområde.

2 FELLESBESTEMMELSER (pbl § 12-7)

2.1 Estetikk

Kommunen skal ved sin behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel, møneretning, fargesetting og materialvalg. Kravet gjelder også uthus og garasjer m.m.

2.2 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 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 Hedmark fylkeskommune v/ Kulturminneavdelingen, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2.3 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 etterstrebes å ta vare på noe av den eksisterende vegetasjonen.

Grøfter, vegskjæringer, fyllinger og andre sår i terrenget arronderes og revegeteres så raskt som mulig etter inngrepet.

2.4 Tilrettelegging for bevegelseshemmede

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

2.5 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 2016 eller senere versjoner skal gjelde.

2.6 Radon

Alle 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.

2.7 Tekniske anlegg

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

Ved etablering av nye, og utskifting av eksisterende stikkrenner, skal disse dimensjoneres til å tåle minimum 200-års-flom.

Framføring av elektrisitet, telefon mm. skal skje med jordkabel.

2.8 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 krav til SHA skal legges til grunn.

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Teknisk infrastruktur

Detaljplaner for alle tekniske anlegg (veg, vann, avløp) skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang.

Utbygging innenfor BFS1-9 eller BFS12-20 kan først skje når tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning og vegnett er etablert.

3.2 Lek

Før første ferdigtillatelse for byggeområdene gis, skal lekeplass være etablert. Lekeplassen skal ha en enkel opparbeidelse i form av terrengutforming, utstyr og møbler.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr. 1)

4.1 Frittliggende boligbebyggelse (BFS1-20)

4.1.1 Terrengetilpasning

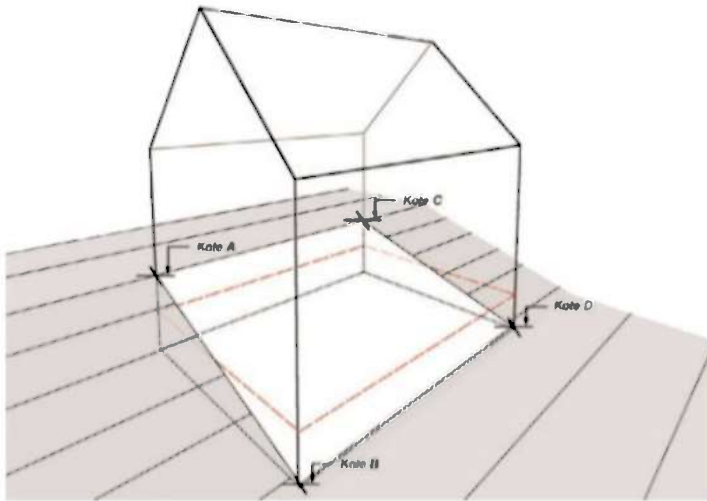
Bygningers plassering og form skal best mulig tilpasses terrenget på den enkelte tomt, bl.a. skal unødvendig utsjaktning av terreng og høye fyllinger (stein/løsmasse) unngås.

4.1.2 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.

4.1.3 Bygningstype- og byggehøyder

Byggehøyder skal beregnes etter terrengets eksisterende gjennomsnittsnivå. Dette er illustrert under med figur fra Veilederen «Grad av utnyttning» (utgitt 2014), fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Rød linje viser gjennomsnittsnivået, dvs. hvor høyden måles fra.



For å sikre en best mulig terrengetilpasning skal hovedbygning på tomtene BF6-12 skal oppføres med sokkeletasje. Hovedbygning med sokkeletasje tillates oppført med gesimshøyde inntil 5,0 meter og mønehøyde inntil 7,0 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates takopplett / tverrøster / arker inntil 1/3 av bygningens lengde, eller i maksimalt 4,5 meters lengde. Takopplett / tverrøster / arker skal ikke overstige husets mønehøyde.

På de flater tomte BFS1-5 og BFS 13-20 kan hovedbygning tillates uten sokkeletasje. Hovedbygning tillates oppført med gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 8,5 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates takopplett/ tverrøster/arker inntil 1/3 av husets lengde, eller i maksimalt 4,5 meters lengde. Takopplett/tverrøster/arker skal ikke overstige husets mønehøyde.

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.

4.1.4 Byggegrenser

Generell byggegrense er 4m fra tomtegrense.

Frittliggende garasjer/carport/bod på inntil 50m² kan godkjennes 2m fra SKV2-4, så fremt åpningen på garasjen/carporten ikke vender ut mot veien.

4.1.5 Fasade, tak og farger

Bygningenes kledning skal i hovedsak være av tre. Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha en dempet farge innen rødskalaen, brunskalaen eller gråskalaen. Materialene skal være matte i overflaten. Mindre detaljer, som f.eks. vinduer og vindskier, kan gis avvikende farger.

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

Takmaterialet skal ha en mørk og matt fargevirkning. Blanke takplater er ikke tillatt. Det tillates etablering av solcellepanel på tak.

4.1.6 Parkering og garasje

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

4.1.7 Vann og avløp

Boliger skal kobles til fellesanlegg for vann og avløp. Kravet gjelder ikke for garasjer, uthus og anneks.

Overflatevann/takvann/drensvann håndteres på egen eiendom.

4.1.8 Gjerder og installasjoner

Eventuell gjerdning skal utføres på en slik måte at dyr/mennesker ikke kan komme til skade. Høyde på gjerde kan være inntil 1,1 meter.

4.1.9 Sideareal

Deler av sideareal til veg (skjæring/fylling) tillates lagt innenfor regulert boligformål. Dette skal gjøres slik at det på best mulig måte fremmer boligformålet.

4.1.10 Søknad om tiltak

I forbindelse med søknad om tiltak, skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller bedre) som viser atkomst til eiendommen, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, behandling av eksisterende vegetasjon, terrengbearbeiding, evt. forstøtningsmurer, avkjørsel til eiendommen og parkeringsløsninger.

Det skal videre legges ved fasadetegninger, og det skal 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 målsatt snitt/perspektiv/profil av tomte med planlagt bebyggelse. Det vises for øvrig til 2.3 og 4.1.1 om terrengtilpasning.

4.2 Renovasjonsanlegg, BRE1

BRE1 er felles renovasjonsplass for tomtene innenfor planområdet.

Innenfor BRE1 tillates etablering av trafo. Det er et generelt byggeforbud for varig installasjoner på 5 meter rundt transformatorer.

4.3 Lekeplass, BLK1

Lekeplassen skal etableres med terrengbearbeiding og enkel opparbeiding, i form av utstyr og møbler. Innen områdene skal det settes opp lekeapparater, samt etableres av installasjoner og møbler som fremmer områdets funksjon som lekeplasser og/eller samlingssted.

5 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 2)

5.1 Atkomstveg

sKV1 omfatter kommunal veg Øvre Månaveg.

SKV2-4 er atkomstveger i boligområdet. Regulert vegbredde 5,0 m. Vegen dimensjoneres for lastebil med kjøremønster B (brannbil). Vegen skal vinterbrøytes.

Vegene skal anlegges naturlig i terrenget og slik at store terrenginngrep unngås.

5.2 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn omfatter sideareal og grøfter langs kjørevegene innen planområdet.

Det tillates å føre eksisterende våtdrag til grøft langs vestsiden av SKV2. Grøfta skal gå åpen bortsett fra der den krysser avkjøringer/veg.

6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 3)

6.1 Turveg/sti (GT1)

Stien sikrer forbindelse til friområdene på nordsiden av planområdet. Den skal opparbeides og vedlikeholdes som sti og tillates gruset. Regulert bredde 3,0 m.

6.2 Vegetasjonsskjerm, GV1

Vegetasjonsskjermen skal skjerme boligområdet visuelt fra det tilgrensende jordbrukslandskapet.

Eventuell beplantning innenfor området skal være med stedlig vegetasjon. Flatehogst er ikke tillatt.

Plukkhogst, tynning og skjøtsel er tillatt i den grad dette er et naturlig vedlikehold av områdene som naturområder, eller for å bedre sol- og lysforhold.

7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringssone frisikt (H140)

Sikringssone frisikt knyttes til vegkryss innen planområdet. Innen sikringssonen tillates ikke sikthindrende etableringer høyere enn 50 cm over tilstøtende vegs nivå.

Plan med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret:

Dato

Ordfører
