



STANGE KOMMUNE

PLAN NR 0417 321
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDAHLVEGEN 36

Dato: 17.02.2020	Sist revidert: 17.02.2020
Plankart er datert: 15.08.2019	Plankart sist revidert: 12.02.2020
Planen opphever del av/plan nr: -Mindre reguleringsendring – Berger gnr.17 bnr.35, PlanID: 657 -Mindre endring berger - felt 4, PlanID: 674 -Nordahlveg. adkomst til berger 17/35, PlanID 112 -Ottestad Servicesenter, PlanID 083 -Breidablikk, PlanID 075	

Vedtatt av kommunestyret i møte sak nr
Vedtak:.....

.....

Ordfører

1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av frittliggende småhusbebyggelse.

2 REGULERINGSFORMÅL

REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål (jf. plan – og bygningslovens § 12- 5) (SOSI - koder i parentes):

BEBYGGELSE OG ANLEGG

(§ 12-5, nr. 1)

- Frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Lekeplass (1610)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, nr. 2)

- Veg (2010)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Kollektivholdeplass (2073)

GRØNNSTRUKTUR

(§ 12-5, nr. 3)

- Grønnstruktur (3001)

HENSYNSSONER

(§ 12-6, jf §§ 11-8, 11-10)

- Frisiktzone H140

3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

Tidsbegrenset rettsvirkning

Reguleringsplanen er et privat reguleringsforslag etter PBL § 12-11 og har jf. dette begrenset tidsmessig rettsvirkning.

Planområdet

Det regulerte området er vist på plankartet med plangrense. Området utgjør til sammen 19,3 daa. Innenfor det regulerte området gjelder disse bestemmelsene sammen med plan og bygningsloven.

Reguleringsplanen består av ett - 1 - plankart i målestokk 1: 1000.

Om utnyttelse

For hvert område er det på plankartet og i bestemmelser pkt. 1.4.3 angitt maks %BYA / %BRA, jf. TEK17 kap. 5. Biloppstillingsplasser skal medregnes i utnyttelsen.

Om kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet/tiltak stanses. Melding om funn skal straks sendes

Hedmark fylkeskommune, kulturseksjonen, jf. lov kulturminner §8 annet ledd. Arbeidet kan først gjenopptas når tillatelse til dette foreligger fra berørte kulturminnemyndigheter.

Om miljø

Tiltakshaver skal sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser av grunnen og om nødvendig at det utarbeides tiltaksplan i henhold til rekkefølgekrav pkt. 5.11.

Den til enhver tid gjeldene retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging gjøres gjeldene.

Om elektrisitetsforsyning

Elforsyning skal legges i grunnen. Luftspenn for fremføring av el.forsyning tillates ikke. Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnettet. Det er tillatt å oppføre mindre bygninger for leveranse av strøm til boligområdene, som transformator kiosker.

Om universell utforming

Uteoppholdsarealer med tilhørende adkomst skal planlegges og opparbeides etter prinsippene for universell utforming i henhold til teknisk forskrift med senere revisjoner.

Om lekeplasser og fellesarealer

Areal til felles lek er regulert innenfor planområdet.

Om håndtering av overvann

Jf rekkefølgekrav §5 punkt 5.1 skal løsning for håndtering av overvann fremgå av VA – plan, godkjent av Stange kommune.

Krav til parkering

	Størrelse på boenhet	Minimum pr boenhet	Maksimalt pr boenhet
Parkeringskrav	Mindre enn 50 m ² BRA	0,5	1
	Fra 50 m ² BRA til 120 m ² BRA	0,8	1,2
	Større enn 120 m ² BRA	1	2

Utkjørsel og utganger/åpninger fra garasje/biloppstillingsplass skal utformes med tanke på betryggende trafiksikkerhet.

Estetiske forhold

Det skal legges vekt på god terrengbehandling ved utbygging av områdene. Ved fylling/skjæring på mer enn 0,5m fra opprinnelig terreng, skal inngrepet begrunnes og illustrasjoner som viser hvordan tiltaket påvirker nabobebyggelse fremlegges ved byggesøknad. Bebyggelsen skal tilpasses terreng og ligge naturlig i landskapet.

Det skal legges stor vekt på å gi bebyggelse og anlegg en funksjonell og estetisk god utforming forankret i dagens formspråk, teknologi og materialbruk. Bebyggelsen skal plasseres slik at den bidrar til å skape en romlig og formmessig sammenheng med bebyggelsen innen et naturlig tilgrensende område. Bebyggelsen skal i utformingen, detaljering, materialbruk og farge skal gis et arkitektonisk uttrykk som kan bidra til at

bygningen(e) blir et positivt element i (kultur)landskapet (fjernvirkning) og for nære omgivelser (nærvirkning). Innganger skal legges slik at de møter både besøkende og brukere på en logisk og naturlig måte.

Tiltakshaver skal gjøre greie for de arkitektoniske og estetiske sider ved tiltaket ved søknad om rammetillatelse eller byggesøknad. Kommunen kan også kreve framlagt tegninger eller fotomontasje som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende og planlagt bebyggelse.

Øvrige forhold

Båtopplager samt lagring av campingvogn tillates dersom dette ikke er til sjenanse for naboer/nabolaget.

Hvis det innen planområdet ved igangsetting av tiltak oppdages arter som står på norsk rød- eller svartliste, skal miljøvernledelsen hos fylkesmannen og i kommunen varsles omgående og arbeid som kan berøre artene stanses inntil videre arbeid er klarert.

4 GENERELLE BESTEMMELSER

BYGGEOMRÅDER

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

1.1 Byggegrenser

Bebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet, samt jf. gjeldende lover og forskrifter.

Frittliggende garasjer og boder kan plasseres inntil 1 meter fra tomtegrensen. Der hvor garasje/carport ligger med utkjøring mot veg, skal minste avstand fra vegkant til garasje/carport være min. 5,5 meter. For delfeltene BFS5-7 tillates 5 meter.

1.2 Felles avkjørsel og fellesområder

Der det er regulert felles adkomst, felles gårdsrom eller annet fellesareal for flere eiendommer, skal disse erverves og opparbeides i samsvar med planen samtidig med bebyggelsen for øvrig og ferdigstilles før brukstillatelse kan gis.

1.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111), BFS1-7

I områdene kan det oppføres frittliggende eneboliger med inntil 2 etasjer inkl. eventuell sokkeletasje. Maks tillatt utnyttelse fremgår av plankartet.

Gesimshøyde kan tillates inntil 7 m og mønehøyde kan tillates inntil 9m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Ved ensidig pulttak skal høyeste gesims betraktes som mønehøyde.

Ark med bredde under 1/3 av hovedtaket regnes ikke med ved fastsetting av gesimshøyde.

For garasjer, carporter og underordnede bygninger er maks gesimshøyde 3,5 m og maks mønehøyde 5,5 m.

Ved byggesøknad/rammesøknad kreves fremlagt dokumentasjon som viser:

- bebyggelsens plassering, etasjetall, høyde, takform, farge og materialbruk, oppriss og snitt på bebyggelse i forhold til omkringliggende bebyggelse og landskap.

- adkomst, biloppstillingsplass(er) og garasje/carport med angivelse av høyde og adkomst til bolig
- arealer som skal opparbeides og beplantes, og eventuell vegetasjon som skal bevares
- eksisterende og nye terrenghøyder som viser arrondering av tomta og forholdet til nabotomter, profiler og snitt som viser eksisterende terreng og nytt terreng
- gjerder, forstøtningsmurer/fyllinger/skråninger, eventuell støyskjerming
- overvannshåndtering
- sol- og skyggeforhold
- For takterrasser skal utsiktsareal til bakkenivå fra rekkverksplassering vises til omkringliggende terrengnivå i en avstand på minst 100 meter.

For hver bolig skal det sikres et minste uteoppholdsareal (MUA) på minimum 80m² i direkte tilknytning til bolig på egen grunn. Areal med en støybelastning på mer enn 55 Lden Db medregnes ikke.

1.3.1 Takterrasser

Takterrasser tillates etablert på flate tak på hovedbygning til beboelse. Rekkverk på flate tak skal trekkes minst 2 meter inn fra flatt taks begynnelse og slutt. Rekkverk skal likevel ikke trekkes utover arealgrensen for tillatt areal til takterrasse. Flatt tak er tak med takfall på minimum 1:40 og maksimum på 1:20. Takterrasse utover 30m² tillates ikke.

Rekkverk på takterrasser tillates oppført med høyde opptil 1.3 meter.

Innenfor området der rekkverk kan etableres til takterrasser tillates oppført trapperom med areal opptil 2x3 meter og med høyde opptil 3 meter for sikring av adkomst til takterrassen.

Takterrasse skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Takterrasse på flate tak skal ha god tilgjengelighet både fysisk og visuelt. Dekket beregnet til takterrasse skal tåle en jordtildekning som legger til rette for at det kan etableres vegetasjon. (evt. skille mellom markdekkende vegetasjon, busker eller trær).

Vegetasjon skal ikke tillates med høyder over 3 meter fra gesims innenfor rekkverksområdet til takterrassen. Vegetasjon på tak skal ikke være til ulempe for omgivelser, naboeiendommer eller lignende.

1.4 Renovasjonsanlegg (1550), f_BRE1-2

Renovasjonsarealer skal opparbeides i henhold til renovatørens gjeldende retningslinjer.

For delfelt BFS1-4 skal renovasjon løses på egen eiendom.

f_BRE1 skal være felles renovasjonsareal for delfelt BFS5-6.

f_BRE2 skal være felles renovasjonsareal for delfelt BFS6-7.

Det tillates oppføring av takoverbygg over felles søppelbeholdere.

Felles nedgravd renovasjonsløsning tillates etablert innenfor BLK1 mot veg.

Renovasjonsløsningen skal benyttes av alle beboere innenfor delfeltene BFS1-7.

Ved etablering av felles løsning i dette området utgår f_BRE1 og f_BRE2.

f_BRE1 skal med denne løsningen inngå som del av f_BLK2 med tilhørende bestemmelser og

f_BRE2 skal inngå som del av BFS7 med tilhørende bestemmelser.

1.5 Lekeplass (1610), f_BLK1-2

Lekeplass f_BLK1-2 skal være felles for alle beboere innenfor delfelt BFS1-7.

f_BLK1 skal utstyres med en sklie, en huske og en sittebenk. Deler av det skrånende terrenget beholdes for å gi akemuligheter for de minste vinterstid.

f_BLK2 skal utstyres med minimum en huske, en sklie, en sandlekeplass og en sittebenk. f_BLK2 skal skjermes mot renovasjonsareal, vendehammer og f_SKV6 med gjerde/hekk.

Lekearealene skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming for å sikre tilgjengelighet for alle. Lekeplasser og uteoppholdsareal skal opparbeides og utformes med høy kvalitet, tilpasses barn i alle aldersgrupper, innby til sosial samhandling og inneholde oppholdssone for voksne. Det tillates anlagt fordrøyningsmagasin for håndtering av overvann i grunnen.

For lekeplassutstyr og utforming gjelder «forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr».

Driftsmessige forhold for felles lekeplasser må sikres og avklares og knyttes til eiendommene som skal benytte lekeplassene.

§ 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, nr. 2)

2.1 Områder regulert til vegformål

2.1.1 Veg (2010), SV1, f_SV2

SV1 er avkjøring til bensinstasjonsområdet på gbnr 17/175 og 16/62. Innenfor SV1 skal avkjøringen synliggjøres i grense mot vei med brostein el.l. Kryssing av SV1 skal markeres med opphøyet gangfelt.

f_SV2 er felles avkjøring til boliger på gbnr 17/14. Innenfor f_SV2 skal avkjøringen synliggjøres i grense mot offentlig fortau med brostein el.l.

2.1.2 Eksisterende fylkes/kommunal veg (2011), o_SKV1-2

Veg benevnt o_SKV1-2 omfatter eksisterende fylkes-/kommunal veg. Tiltak som er knyttet til drift og vedlikehold av vegen og tilhørende regulert sideareal er tillatt.

o_SKV1 er eksisterende offentlig veg. Nødvendige tilpassinger som følger av opparbeidelsen av gangforbindelsen o_SF1-3 tillates.

o_SKV2 er adkomstvei til BFS1-7, samt tilstøtende eiendom 17/277, 17/278, 17/279, 17/280 og 17/302. Ved en eventuell fremtidig omregulering av eiendom 17/302, skal ny adkomst til eiendommen defineres og adkomst via o_SKV2 skal ikke lenger tillates.

Krysset o_SKV2/f_SKV4 skal ha funksjon som snuplass for renovatør.

o_SKV2 har en regulert bredde på 8m hvor min 5m skal være asfaltert kjørebredde.

Avkjørsler er vist med adkomstpiler i plankartet og er veiledende.

2.1.3 Felles adkomstveg (2011), f_SKV3-8

f_SKV3 er felles adkomstvei for delfelt BFS6-7 samt tilstøtende eiendom 17/302. Ved en eventuell fremtidig omregulering av eiendom 17/302, skal ny adkomst til eiendommen defineres og adkomst via f_SKV3 skal ikke lenger tillates.

f_SKV4 er felles adkomstvei for delfelt BFS1-2 og BFS5-6. Det skal tilrettelegges for snuplass for renovatør i enden av f_SKV4.

f_SKV5 er felles adkomstvei for delfelt BFS1.

f_SKV6 er felles adkomstvei for delfelt BFS5-6.

f_SKV7 er felles adkomstveg for tilstøtende eiendom 17/16, 17/166, 17/313, 17/303, 17/301, 17/171, 17/60. Det skal tilrettelegges for snumulighet for renovatør i enden av f_SKV7.

f_SKV3-4 har en regulert bredde på 8m hvor min 5m skal være asfaltert kjørebredde.

f_SKV5 har regulert bredde på 6m hvor min 3m skal være asfaltert kjørebredde.

f_SKV6 har regulert bredde på 5m hvor min 3,5m skal være asfaltert kjørebredde.

f_SKV7 skal ha asfaltert kjørebredde på min 3,5m.

Avkjørsler er vist med adkomstpiler i plankartet og er veiledende.

2.1.3 Fortau (2012), o_SF1-3

Arealer benevnt o_SF1-3 er offentlig fortau.

2.1.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018), f_SVT1-9, o_SVT10-19

Arealene f_SVT1-9 er felles sidearealer tilknyttet adkomstveiene SKV3-7.

f_SVT1 og bestemmelsesområde #1 skal kunne benyttes som midlertidig adkomstvei til gbnr 17/302. Ved en eventuell fremtidig omregulering av eiendommen 17/302, skal ny adkomst defineres og adkomst via f_SVT1 og bestemmelsesområde #1 skal ikke lenger tillates.

Arealene o_SVT10-19 er offentlige sidearealer tilknyttet offentlig vei- og fortausarealer. For å trygge gangforbindelsen og sikre kurvatur skal o_SVT14-19 avgrensnes mot veiformål med kantstein.

Arealene kan benyttes til snølagring dersom dette ikke forringer trafiksikkerheten.

2.1.5 Kollektivholdeplass (2073), o_SKH1

Aralet benevnt o_SKH1 er offentlig og skal inngå som del av fortausløsningen og også ha funksjon som ventareal til busslomme.

2.2 Adkomst og frisikt

Adkomst og frisikt skal anlegges i henhold til Håndbok, veg – og gatenormaler N100 eller de til enhver tid gjeldende veg og gatenormaler. Frisiktsoner framgår av plankartet med hensynssooner og/eller frisiktlinjer

§ 3. GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, nr. 3)

3.1 Grønnstruktur (3001), o_G1-2

Arealene benevnt o_G1-2 er offentlig grønnstruktur. Arealene o_G1 og o_G2 skal fungere som stier/smett til utenforliggende arealer og være tilgjengelig for allmennheten.

3.2 Grønnstruktur (3001), o_G3

Arealene benevnt o_G3 er offentlig grønnstruktur og skal være tilgjengelig for allmennheten. o_G3 tillates etablert på annet sted over eiendommen 17/302 enn hva som er vist i reguleringsplanen under forutsetning at forbindelser etableres med minimum slik bredde som er vist i plankart for o_G3. Gang- og sykkelveger og grønnstruktur over eiendommen 17/302 skal minimum sikre gode forbindelser mellom Arstad skole, f_SKV7 og f_SKV3 til allmenhetens bruk. Deler av o_G3 kan inngå i gang-/sykkelveger i fremtidig detaljreguleringsplan på eiendommen 17/302. Annen plassering for o_G3 enn hva som fremgår av reguleringsplanen kan tillates dersom en hensiktsmessig øst-vest forbindelse for gående og syklende sikres over eiendommen 17/302.

§ 4. HENSYNSSONER (§ 12-6, jf § 11-8)

4.1 Sikrings-, støy eller faresone

Innenfor sikkerhetssone for frisikt, H140, tillates ikke vegetasjon eller annet høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers plan

§ 5 REKKEFØLGEKRAV

5.1 Tiltak innen planområdet tillates ikke igangsatt før VA-plan er godkjent av kommunen. Eksisterende VA-ledninger skal påvises og forslag til eventuelle omlegginger skal fremgå av planen. VA-planen skal også vise stikkledninger, sløkkevannforsyning, plassering av ny brannkum, løsning for overvannshåndtering og ivaretagelse eller omlegging av flomvei.

Mulige tiltak for håndtering av overvann kan være grønne tak, infiltrasjon av takvann på grønne arealer, infiltrasjonssone/-grøft, regnbed, dammer, kjørbare arealer m/infiltrasjon (grus, åpen betongstein etc.). For veier kan overvannet ledes til infiltrasjonsgrøfter eller infiltrasjonssoner i sidearealene

5.2 Lekearealene f_BLK1-2 og andre fellesareal og smett skal ferdigstilles i henhold til planen, jf. pkt. 1.5, før det kan gis igangsettingstillatelse for oppføring av boliger innenfor delfelt BFS5-7. Eksisterende vegetasjon må vurderes for bevaring og til bruk i lekeområdene. Lekeklassene må være funksjonelle i hele utbyggingstiden.

5.3 Veg o_SKV2, f_SKV3 og f_SKV6 må være ferdig opparbeidet, med unntak for asfaltering, med regulerte bredder og med regulerte kjørefeltbredder før videre utbygging i området kan tillates. Nødvendige terrengarbeider på boligområdene som er nødvendig for å kunne opparbeide o_SKV2, f_SKV3 og f_SKV6 er tillatt. Se også punkt 5.7 for presisering av asfaltering/reasfaltering.

5.4 Før tiltak som berører fylkesvegnettet kan igangsettes skal det utarbeides gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.

5.5 Før brukstillatelse kan gis for delfelt BFS5-7 skal gangforbindelsen o_SF1-3, o_SKH1 samt o_SVT14-19 og innkjøring SV1 med opphøyd gangfelt være ferdigstilt.

5.6 Før tiltak kan igangsettes må rettigheter til bruk av eksisterende felles adkomstvei f_SKV4, samt felles lekearealer, f_BLK 1 og f_BLK2, samt smett til allmennhetens bruk (o_G1, o_G2 og o_G3), dokumenteres og sikres.

5.7 Før brukstillatelse for ny bolig kan gis, skal ny tilhørende adkomstveg asfalteres. Før siste brukstillatelse kan gis innenfor delfelt BFS5-7, skal behov for reasfaltering avklares og evt. gjennomføres for adkomstvegene o_SKV2 og f_SKV3-6.

5.8 Sikkerhet i anleggsfasen.

Miljøoppfølgingsplan for anleggsperioden skal utarbeides og godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

Planen skal bla. redegjøre og sikre:

- Aktuelle transportveier i anleggsperioden og iverksetting av trafikksikkerhetstiltak.
- Hvordan støy og støvplager skal forebygges i anleggsperioden
- Håndtering av overvann, lensevann og miljøfarlige kjemikalier i anleggsperioden.
- Alternativ skolevei og planlagt sikring mot skolen som skal hindre at barn tar seg inn på anleggsområdet.
- Sikring av lekeplasser i planområdet til fortsatt bruk og adkomst til disse.
- Hvordan varsling og medvirkning jf. ovenstående er ivaretatt.

5.9 Dersom (dette må avklares med kommunalteknikk) kommunen skal overta tekniske anlegg, må utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.

5.10 Utomhusareal til den enkelte bolig skal ikke være til sjenanse før brukstillatelse kan innvilges. I størst mulig grad bør utomhusareal til hver bolig være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

5.11 Før grave- og/eller terrengarbeider kan igangsettes, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser av grunnen og om nødvendig at det utarbeides tiltaksplan jf. forurensingsforskriftens regler §§ 2-4, 2-5 og 2-6. Jf. forurensingsforskriftens §2-7 skal det til undersøkelser og utarbeidelse av tiltaksplan benyttes foretak med særlig faglig kompetanse.

5.12 Før tiltak innenfor områder avsatt til framtidige boliger i planområdet kan igangsettes, må trafikksikkerhetstiltak for gående og syklende være opparbeidet i henhold til plankart, planbeskrivelse og illustrasjonsplan og være godkjent av Statens vegvesen og Stange kommune som vegmyndigheter.

5.13 Til oppfyllelse og til sikring av at rekkefølgekrav blir gjennomført kan det bli aktuelt med utbyggingsavtaler.