



**Reguleringsbestemmelser for
Båsrøsta boligområde
i Stor-Elvdal kommune
Plan-ID R66 43019830101**

Reguleringsbestemmelser er sist revidert: 16.06.2017
Planbeskrivelse er sist revidert: 17.11.2016
Tilhørende plankart er sist revidert: 16.06.2017
Godkjent av kommunestyret: 26.04.2017

Avgrænsingen av planområdet er vist på plankart med reguleringsgrense.
Planområde omfatter totalt ca 355 daa.
Reguleringsplanen fremmes av Stor-Elvdal kommune.

Planen er fremstilt som en detaljregulering, med følgende formål,
jf. plan- og bygningsloven §12-5:

- §12-5, nr 1 Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse - eksisterende, (ca.161 daa)
Boligbebyggelse - ny, B1-B24, (ca.70 daa)
Boligbebyggelse - konsentrert, BK1-BK9, (ca.28 daa)
Energianlegg - trafo, EA1-3
Vannforsyningsanlegg - trykkstasjon, VA1
Lekeplass, LEK1-3, (ca.7,6 daa)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - offentlig tjenesteyting/konsentrert småhusbebyggelse, OT/BK, (ca.9,4 daa).
- §12-5, nr 2 Samferdsel og infrastruktur
Veg - offentlig, o_V1
Veg - privat, V1-3
Gang- og sykkelveg, GS
Annen veggrunn
- §12-5, nr 3 Grønnstruktur
Friområde, FRI 1-5, (ca 34 daa)
- §12-6 Hensynssoner
Støysone - Guls sone iht. T-1442 (H220_1)
Faresone høyspent (H370_1-5)

§ 1 Fellesbestemmelser

1.1 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. Melding om funn skal straks sendes Hedmark fylkeskommune v/kulturvernseksjonen, jf. lov om kulturminne § 8, annet ledd.

1.2 Universell utforming

Tilgjengelighet for alle skal gjelde for fysiske løsninger, knyttet til bygninger og utearealer, og sikres gjennom universell utforming, jf. Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK-10).

1.3 Energi

Det skal legges til rette for miljøvennlige løsninger med tanke på energitutnyttning og oppvarming av bygg (vannbåren varme) ved bruk av fornybare energikilder.

1.4 Radon

Jfr. TEK-10 skal bygninger for varig opphold sikres mot radonkonsentrasjon i inneluft over 100 Bq/m³. Dersom radonfaren for den enkelte tomt ikke er avkrefret, skal det gjøres tiltak mot radonstråling ved bygging.

1.5 Byggegrense

Byggegrense er 4 m fra eiendomsgrense.

1.6 Mindre tekniske anlegg

Innenfor alle formål - med unntak av vegformål, kan det tillates plassert mindre tekniske fellesanlegg som nettstasjoner (trafoer / kabelskap), mindre pumpestasjoner osv. Anleggene må plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse.

1.7 Utforming og materialbruk

Bygg skal ha størrelse, utforming, materialer og farger som passer inn i det lokale bygningsmiljøet. Materialer i eksteriøret skal i hovedsak være stein, tre og betong.

1.8 Søknad om byggetillatelse

I forbindelse med søknad om tiltak (byggetillatelse), skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller bedre). Situasjonsplanen skal foruten å vise bygningers plassering, vise opparbeidelse av utearealene, vegetasjon som skal tas vare på, terrengbearbeiding, evt. forstøtningsmurer, avkjørsel til eiendommen og parkeringsløsning. I tillegg skal det legges fram snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

1.9 Atkomst til eiendommene

Det tillates etablering av atkomst til eiendommene fra o_V1. Adkomst etableres der denne er mest hensiktsmessig for den enkelte tomt. Adkomst til eiendommen skal fremgå på situasjonsplanen som følger byggesøknad. For hver atkomst skal det sørges for tilstrekkelig frisikt ved inn- og utkjøring til o_V1.

1.10 Kabler

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

1.11 Overvann

Overflatevann, takvann og drenevann skal løses ved lokal overvannshåndtering. Alle bekkegjennomføringer/stikkrenner skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200-års nedbørintensitet og med sikkerhetsmargin + 20%.

1.12 Rekkefølgebestemmelser

1.12.1 Reguleringsområdet skal være sikret vegadkomst, vannforsyning og avløpsforbindelse samt annen infrastruktur før det gis tillatelse til boligbygging.

1.12.2 Lekeklassene skal etableres med enkel terrengbearbeiding, utstyr og møbler. Lekeklassene skal etableres når det igangsettes bygging av nye boliger i området. Eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad, og overgangssoner revegeteres.

1.12.3 Bestemmelsene knyttet til Gul støysone, jf. § 5.1, utgår når støydempende tiltak ved Moelven Øserdalsbruket As er gjennomført.

§ 2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Boligbebyggelse

I områdene regulert til boligbebyggelse (boligbebyggelse-eksisterende og B1-24, skal det føres opp frittliggende småhusbebyggelse som eneboliger. Maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 20 % per tomt.

Maksimal mønehøyde og gesimshøyde er henholdsvis 8,5 meter og 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Der terrengforholdene ligger til rette for det, tillates oppføring av bygning med sokkeletasje.

Ny bebyggelse skal utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og farge. Det skal avsettes plass til 2 parkeringsplasser per boenhet. Det kan føres opp garasje eller carport. Frittliggende garasje/uthus kan oppføres med maksimal mønehøyde 5,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal grunnflate er 50 m² og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

2.2 Konsentrert småhusbebyggelse

Delområdene BK1-BK9 kan nyttes til konsentrert småhusbebyggelse, herunder to- og firemannsboliger, rekkehus, kjedehus m.v.

For bebyggelsen i delområdene BK1-BK9 gjelder følgende:

Delområdene kan ha en utnyttelse tilsvarende maks. %-BYA = 50 %.

Bebyggelsen kan oppføres med inntil 2 hovedetasjer, en maksimal gesimshøyde på 8 m og mønehøyde på inntil 11 m.

Samme takform skal velges innenfor samme husgruppe. Parkeringsdekningen skal være 1,5 parkeringsplasser pr. boligenhet. Parkeringen skal fortrinnsvis skje som fellesanlegg.

2.3 Energianlegg - trafo

EA1-4 stadfester dagens situasjon som område for trafo.

2.4 Vannforsyningsanlegg - Trykkstasjon

VA1 stadfester dagens situasjon som område for trykkstasjon.

2.5 Lekeplasser

Innen områdene LEK1-3 tillates etablert lekeapparater som fremmer områdenes funksjon som lekeplass.

Stedegen vegetasjon skal etableres og pleies på en slik måte at områdene fremstår som grønne områder.

2.6 Kombinert bebyggelse og anleggsområde

Innen område offentlig tjenesteyting / konsentrert småhusbebyggelse tillates etablert konsentrert småhusbebyggelse jf. §2.2 og / eller oppføring av bygninger og anlegg som er formålstjenlig for helseinstitusjonen.

Maksimal tomteutnyttelse for offentlig tjenesteyting er BYA=50%. Maksimum 3 etasjer og underetasje, med gesimshøyde 16 meter. I tillegg tillates inntrukket 4. etasje, med gesimshøyde maksimum 20 meter. 4. etasje må være inntrukket minimum 6 meter fra fasadeliv.

Interne gangveger, områder for rekreasjon, sansehager og grøntanlegg skal anlegges innenfor området. Parkering skal løses innenfor det regulerte området, eller innen andre områder som skal godkjennes av kommunen etter søknad.

Retningslinjer til offentlig bebyggelse/tjenesteyting:

Det skal foreligge situasjonsplan for ny bebyggelse før utbygging kan igangsettes.

Situasjonsplanen skal gi føringer for:

- *Bebyggelsens plassering, høyder, takform, takvinkel og materialvalg.*
- *Atkomst til bebyggelsen og internt kjøremønster med snuplasser.*
- *Utforming av uteområder med høydesetting, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger, evt. støttemurer, gjerder/skjermvegger og beplantning.*
- *Parkeringsplasser, carporter og sykkelparkering.*
- *Utvendig belysning og møblering.*
- *Opplegg for renovasjon med god estetisk utforming.*
- *Perspektivtegninger / fotodokumentasjon av situasjonsplan.*
- *Det skal redegjøres for eksisterende og ny vegetasjon.*

§ 3 Samferdsel og infrastruktur

3.1 Veg - offentlig

o_V1 omfatter eksisterende og nye offentlige atkomstveger i boligområdet.

3.2 Veg - privat

V1-3 stadfester den eksisterende situasjonen for private atkomstveger i planområdet.

3.3 Gang-/sykkelveg

GS omfatter eksisterende og nye gang- og sykkelveger innen det regulerte området.

3.4 Annen veggrunn

Områder regulert til annen veggrunn skal sikre areal til grøfter, snøopplag og terrengutslag. Innen områder som omfattes av frisktlinje og i forbindelse med avkjørsler til eiendommer, tillates ikke sikthindrende etableringer høyere enn 50 cm over tilstøtende vegs nivå.

§ 4 Grønnstruktur

4.1 Friområde

Innen FRI1-5 skal vegetasjonen skjøttes på en slik måte at skogspreget opprettholdes. Tiltak og byggverk som fremmer områdenes bruk som friområde, kan etableres etter godkjenning fra kommunen.

§ 5 Hensynssoner

5.1 Støysone - Gul sone iht. T-1442

Etablering av ny bebyggelse med støyfølsomme bruksformål, innenfor områder som omfattes av H220_1, skal krav til støy forholde seg til krav i byggt teknisk forskrift (TEK-10) og tilhørende standard NS 8175 kl. C.

5.2 Faresone høyspent (H370 2-5)

Området i tilknytning til de eksisterende trafo-stasjonene reguleres til faresone. Faresonen skal være på minst 5m, målt fra yttervegg av trafo.

5.3 Faresone høyspent (H370 1)

Området i tilknytning til eksisterende høyspentlinje reguleres til faresone. Faresonen skal være minst 6 meter, målt horisontalt fra hver ytterfase på linjen. Ved veg/kryssing under høyspentlinje, skal det være en høyde på minst 7 meter til faselinje og 6 meter til jordlinje. Ved omlegging fra luftspenn til jordkabel skal omfanget av faresone fastsettes av linjeeier.