

Reguleringsbestemmelser for Midtmoen bustadfelt (detaljregulering)

Vedtatt av kommunestyret 21.02.2012, sak 18/12

DEFINISJONER

PBL Plan- og bygningsloven

BYA Bebygd areal beregnes etter NS 3940 og omfatter bl.a. uthus og åpen garasje. Tillatt bebygd areal angis i prosent av netto tomteareal.

MUA Minste uteoppholdsareal, angis som kvadratmeter (m²) per bolig.

VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Oppland Fylkeskommune, samferdsel, miljø og plan v. kulturvernseksjonen, Kirkegt 76, Serviceboks, 2626 Lillehammer.

REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert for følgende formål, jf. plan- og bygningslovens § 12-2 - Områderegulering:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 pkt 1)

1. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
2. Felles lekeområde
3. Skiløype
4. Energianlegg/trafo

SAMFERDSELSANL. OG TEKN. INFRASTR. (§ 12-5 pkt 2)

3. Veg
4. Annet vegformål (AV1, AV2 og AV3)
5. Gang- og sykkelveg (G/S1)
6. Energinett / nettstasjon

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 pkt 3)

7. Friområde (F1, F2, F3 og F4)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5 pkt 8)

8. Naturområde Givra

HENSYNSONER (§ 12-6)

9. Frisiktsone
10. Flomsone

De følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i PBL § 12-2/12-7:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 GENERELT

1. I de enkelte byggeområdene kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med øvre grense for tomteutnyttelse (BYA) som angitt på plankartet og spesifisert i pkt 1.2.

2. Nødvendige oppstillingsplasser for biler skal dekkes på egen grunn eller på tilhørende felles parkeringsarealer innenfor de enkelte delfelt.

Boligbebyggelse skal ha følgende oppstillingsplasser for personbiler på egen tomt:

- Boenhet <75 m2 bruksareal 1 plasser pr. boenhet
- Boenhet \geq 75 m2 bruksareal 2 plasser pr. boenhet

Minst én oppstillingsplass pr. boenhet \geq 75 m2 skal være garasje-/carportplass. For sekundærleilighet er det ikke krav til egen garasje/carport.

Biloppstilling foran garasje/carport tillates.

3. Ved beregning av bygningers høyde skal ark med bredde inntil 1/3 av hovedtakets lengde ikke hensyntas. Som hovedregel skal en ark ikke bryte takets framkant.

Frambygg, fløyer og vinkler skal følge bestemmelsene for beregning av møne- og gesimshøyde.

4. Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 20-1 skal det for alle delfelt legges fram en utomhusplan for hver tomt som viser behandlingen av tomta, herunder også den ubebygde delen og garasjeplassering i målestokk 1:200/1:500. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, parkeringsplasser, interne gangveger, beplantning, renovasjonsutstyr, nødvendige fyllinger og forstøtningsmurer mv. Hvert delfelt skal utformes med en helhetlig stil og uttrykk.

1. Anbefalt grense i T-1442 skal tilfredsstilles fullt ut før boligene tas i bruk. Alle soverom skal ha høyest $L_{den}=55$ dBA utenfor vinduet. Øvrige rom med støyfølsom bruk skal ha høyest $L_{den}=55$ dBA utenfor vinduet. Uteareal for lek og opphold skal ha gode sol og lysforhold og ha støynivå høyest $L_{den} = 55$ dBA. Felles eller private støykilder skal ikke ha et støynivå som målt eller beregnet gir høyere støybelastning mot annen boenhet eller dennes utearealer enn det som er satt som grense i veileder T-1442: Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen.

2. Byggegrense langs FV255 er 15 meter, målt fra midt i vegen.

1.2. BOLIGOMRÅDER

1. På delfeltene B1-B6 kan det oppføres bygninger med saltak, valmtak, pulttak eller flate tak. Frittstående garasjer / carporter og boder skal ha samme formgrep mht takform og ev takvinkel som hovedbygningen på tomten.

2. For delfelt B2 og B3 kan det oppføres eneboliger og enebolig med sekundærleilighet inntil 75 m2.

3. For delfelt B1, B4, B5 og B6 kan det oppføres småhusbebyggelse, herunder eneboliger, enebolig med sekundærleilighet inntil 75 m² eller tomannsboliger.
4. Gesimshøyde kan tillates inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. I skrått terreng skal boligene ha særlig god tilpasning til terrenget.
5. Hvis det i delfelt B1-B6 utvikles bebyggelse med horisontale takflater, skal gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde, ikke overskride 7 m.
6. Frittliggende garasjer og uthus skal framstå som underordnet til bolig / hovedhus og kan verken ha samlet bruksareal eller bebygd areal over 50 m². Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde for garasje er henholdsvis 2,8 m og 5,0 m. over gjennomsnittlig planert terreng. Bruksareal på loft medregnes uavhengig av plassering av hanebjelke. Ingen del av garasje / uthus kan innredes til boligformål. Garasje, kan når kommunen finner det forsvarlig, plasseres utenfor angitt byggegrense inntil 1 m. fra eiendomsgrense men likevel ikke nærmere formålsgrense mot veg enn 1 m. med innkjøring parallelt - og 5 m. med innkjøring vinkelrett på veien.
7. Garasje skal medregnes med minimum 18 m² selv om den ikke bygges samtidig med bolighuset. Parkeringsplass skal regnes med 18 m² pr. plass.
8. Den ubebygde delen av tomte tillates ikke benyttet til lagring.
9. Bygninger skal utformes slik og utstyres teknisk på en slik måte at en unngår forhøyede verdier av radongass innendørs.
10. Eneboliger i delfelt B1-B6 skal ha MUA – minste uteoppholdsareal på minimum 200 m² pr tomt. For tomannsboliger skal MUA min. være 80 m² pr boenhet. Arealer på balkong inngår i beregning. For eventuelt sekundærleilighet skal det medregnes 50 m² eget adskilt og skjermet uteoppholdsareal.
11. Uteplass skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, slik at den kan brukes av alle aldersgrupper og personer med nedsatt funksjonsevne, og gir mulighet for samhandling mellom barn og voksne. Uteoppholdsarealene skal ivareta krav til sol og lysforhold.

1.3. FELLES LEKEOMRÅDER

1. Området FL1 er felles leke- og oppholdsareal for beboerne innen planområdet. Lekearealet skal opparbeides og planeres i forbindelse med utbygging av boligområdene, og skal ha universell utforming med tilgjengelig atkomst for personer med nedsatt funksjonsevne.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

1. Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er orienterende for hvilken retning adkomsten skal skje ifra. Det tillates kun én avkjørsel fra hver tomt. Maksimal bredde på avkjørsel er 4 m. I tilknytning til avkjørselen skal det være

mulig å snu aktuelt kjøretøy på egen eiendom.

2. Veg 1A er offentlig atkomstveg for delfelt B1, B2, B3, B4 og B5.
3. Veg 1B er privat atkomstveg for eiendommen gnr/bnr 247/22.
4. Veg 2 er offentlig atkomstveg for delfelt B2 og B3.
5. Veg 3 er offentlig atkomstveg for delfelt B4, B5 og B6.
6. Terrenginngrep for veger skal utføres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Vegskjæringer og fyllinger skal utføres og tilsås samtidig med veganlegget. Veger skal utformes med så svak stigning som mulig og tilrettelegges for alle.
7. G/S1 er offentlig gang-/sykkelveg mellom Veg 1A og Veg 3. Vegen skal kunne brukes av utrykningskjøretøy, samt post-, renovasjons- og brøytekjøretøy i offentlig tjeneste. I helt spesielle tilfeller, når kommunens tekniske avdeling tillater det, kan vegen brukes midlertidig for persontrafikk.
8. AV1, AV2 og AV3 er annet vegformål knyttet til tilliggende offentlig veg. Arealet skal isåes og vedlikeholdes med lav vegetasjon. For AV1 og deler av AV2 som ligger langs FV255 tillates skjermingstiltak, forutsatt at dette ikke hindrer friskt. Det tillates atkomst over AV2 til delfelt B1.

3. GRØNNSTRUKTUR

1. Friområdene skal ryddes og ev planeres i forbindelse med utbygging av boligområdene. Arealene istandsettes slik at almennt ferdsel blir mulig.
2. F1 er offentlig friareal. Arealet skal kunne brukes for gangtrafikk mellom Veg 3 og skogsarealet sør for planområdet. Kantsone mot Givra skal ha bredde 7 m. Vegetasjonen i dette området skal i størst mulig grad være urørt.
3. F2 er et offentlig friareal som skal fungere som sone for gangtrafikk fra Veg 2 til Veg 1.
4. F3A og F3B er offentlig friareal for gangtrafikk mellom Veg 2 og Veg 3.

4. HENSYNSSONER

1. I frisktsoner som er angitt på plankartet skal det være fri sikt i en høyde av min. 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående trær og stolper kan stå innenfor frisktsonen så lenge de ikke er til fare for trafikken.
2. I området vist som hensynssone flom på plankartet kan det ikke settes i gang tiltak som påvirker flom- og erosjonsforhold i Givra negativt.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Fellesareal FL1 skal opparbeides samtidig med vegopparbeidelse på tilstøtende vegformål. FL1 skal være ferdig opparbeidet når den 6. boenhet innen planområdet er tildelt brukstillatelse.
2. Friområde F2 skal settes istand for gangtrafikk når Veg 1 og Veg 2 opparbeides.
3. Friområde F3A og F3B ryddes og settes istand for gangtrafikk når Veg 2 og Veg 3 opparbeides.
4. Friområde F1 gjøres tilgjengelig for almennt bruk samtidig med F3.
5. Tomtene i område B6 som er vist med hensynssone flom, skal fylles opp før byggearbeider igangsettes.

6. FELLESBESTEMMELSER

Felles bestemmelser for estetikk innen planområdet.

Generelt

1. Det skal tillegges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, takformer, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal ha en særlig god tilpasning til eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv som mulig. Bebyggelsen innenfor de enkelte delfelt skal harmoniseres rundt et ensartet formuttrykk.