

BYplan 2030

PLANBESTEMMELSER

Kommunedelplan Elverum byområde



BYPLAN2030

30. mai 2018, rev. 26. sept 2018



INNHALDSFORTEGNELSE

1.	GENERELLE BESTEMMELSER	3
1.1	FORHOLDET TIL GJELDENE PLANER	3
1.2	PLANKRAV	3
1.3	UTBYGGINGSAVTALER	4
1.4	ENERGI	4
1.5	REKKEFØLGEKRAV	5
1.6	BARN OG UNGES INTERESSER	6
1.7	UNIVERSELL UTFORMING	6
1.8	RIVINGSTOMTER OG MIDLERTIDIG BRUK AV AREALER	6
1.9	UTEOPPHOLDS- OG LEKEAREAL TIL BOLIGBEBYGGELSE	7
1.10	SKILT OG REKLAME – EGEN PROSESS	8
1.11	PARKERING	8
1.12	MILJØKVALITET	9
1.13	ESTETIKK OG BYGGESKIKK	10
1.14	HENSYN TIL BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNET KULTURMILJØ	10
1.15	FREDET BEBYGGELSE OG ANLEGG, HENSYNSSONE H730	10
2.	BEBYGGELSE OG ANLEGG	11
2.1	BOLIG – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE	11
2.2	BOLIG – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE	11
2.3	FORTETTING, INKLUDERT PÅBYGG OG TILBYGG	11
2.4	BYGGEGRENSER I BOLIGOMRÅDER	12
2.5	HANDEL/FORRETNING	12
2.6	NÆRINGSVIRKSOMHET	14
2.7	OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING	14
2.8	ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG	14
2.9	FORSVARET	14
3.	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	15
3.1	AVKJØRSLER	15
3.2	VEIER	15
3.3	LEDNINGSANLEGG (LAVSPENT, FIBER, TELEFON M.M.)	15
3.4	KRAV TIL VANN OG AVLØP	15
3.5	SNØDEPONIER	15
3.6	JERNBANE	16
4.	GRØNNSTRUKTUR	16
5.	LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER(LNF)	16
5.1	GENERELT BYGGEFORBUD	16
6.	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	17
7.	SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER	17
7.1	FLOMSONE	17
7.2	STØYSONE	17
8.	SONE MED SÆRLIGE HENSYN	18
8.1	HENSYNSSONE NATURMILJØ	18
8.2	HENSYN LANDBRUK	18
8.3	HENSYN FRILUFTSLIV	18
8.4	BEVARING KULTURMILJØ	18
9.	SONER FOR BÅNDLEGGING I HHT ANDRE LOVER	19
9.1	BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER (SONE H730)	19
10.	RETNINGSLINJER FOR IKKE JURIDISK BINDENDE VEGLENKER I PLANKARTET	19

1. Generelle bestemmelser

Rettslig bindende bestemmelser som inngår i arealdelen med hjemmel i Plan- og bygningsloven (PBL) kap 11 er nummerert og uthevet med ramme. Øvrig tekst er retningsgivende ved behandling av enkeltsaker.

1.1 Forholdet til gjeldende planer

PBL §1-5

Kommunedelplanen med tilhørende bestemmelser erstatter tilsvarende område i delplan for Elverum byområde med tilhørende bestemmelser, vedtatt 22.06.2011.

Arealbruken innenfor planens avgrensning er bindende jf. plan- og bygningslovens kap. 11. Kommunedelplanen skal gjelde foran tidligere reguleringsplaner der det er motstrid. Unntak fra dette er:

- hensynssoner, friområder, områder for lek (grøntarealer) i reguleringplaner. Eksisterende reguleringsplaner er en detaljering av kommunedelplanen.
- planer vedtatt etter 01.01.2003 (disse gjelder i sin helhet).

Plan nr 2 (Elverum Leir fra 1924, plan ID 2) blir i sin helhet opphevet, og erstattes fullt og helt av denne kommunedelplanen.

Kommunedelplanen vil bl.a. overstyre de eldre reguleringsplanene i forhold til utnyttelsesgrad, parkeringskrav og krav til uteopphold.

1.2 Plankrav

PBL 11-9 nr 1

For areal som på plankartet er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg (pbl §11-7, nr. 1), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §11-7, nr.2) tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, før området inngår i reguleringsplan.

For boligområder tidligere dekket av plan 2, er det krav om regulering ved utbygging av 4 boenheter eller flere.

Vestad (S1) – nye tiltak kan ikke etableres før tiltaket inngår i vedtatt plan. Unntatt er mindre tiltak i eksisterende boligområder som ikke hindrer senere gjennomføring av overordnet plan.

Ydalir

Masterplanen for Ydalir (Utarbeidet av Elverum Tomteselskap AS) skal ligge til grunn for utarbeidelse av detaljreguleringsplaner innenfor området Ydalir.

1.3 Utbyggingsavtaler

PBL § 11-9 nr 2

Det må påregnes at inngåelse av utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging av areal som i kommunedelplanens arealdel er avsatt til og som skal reguleres til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og infrastruktur, samt forsvaret. Behov for utbyggingsavtale avklares ved oppstart av planarbeid.

Utbyggingsavtalen vil kunne omfatte opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig intern og ekstern teknisk og grønn infrastruktur, herunder avklare rettighet til grunn. Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak kan være miljø- og kulturtiltak, organisatoriske tiltak, finansielle tiltak og utbyggingstakt. I alle større utbyggingsområder for bolig skal det vurderes om kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris. Avtalen vil kunne omfatte antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav om bygningers utforming.

Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av nødvendig intern og ekstern teknisk og grønn infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.

Utbyggingsavtale regulerer gjennomføringen av rekkefølgebestemmelser i kommunal arealplan ved å avklare partenes rettigheter og plikter, herunder hvem som skal finansiere tiltak og stå for gjennomføringen.

1.4 Energi

1.4.1 Fjernvarme

PBL § 27-5

Tilknytningsplikt ihht. § 27-5 innenfor konsesjonsområde til fjernvarme fastsettes i reguleringsplan. For eldre regulerte områder gjelder tilknytningsplikt innenfor det til enhver tid godkjente konsesjonsområde for fjernvarme. Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg skal bebyggelsen tilknyttes anlegget når det oppføres ny bygning med oppvarmet bruksareal over 500 m² eller ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal er over 500 m². Der det innenfor planområde for feltutbygging oppføres bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m² vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige.

Alternative energikilder kan brukes der det kan dokumenteres at bruk av disse vil være energi- og miljømessige bedre enn tilknytning til fjernvarme.

1.4.2 Ydalir

PBL § 29-5

Innenfor byggeområdene i Ydalir (B7-B13) bør det legges til grunn passivhusstandard eller bedre for ny bebyggelse.

Masterplanen for Ydalir (Utarbeidet av Elverum Tomteselskap AS) skal ligge til grunn for valg av energiløsninger og energistandard for utbygging innenfor området Ydalir.

1.5 Rekkefølgekrav

PBL § 11-9 punkt 4

1.5.1 Generelle krav

Utbygging kan ikke finne sted før nødvendig teknisk og grønn infrastruktur er etablert eller er sikret at vil bli etablert. Dette omfatter blant annet:

- Kjøreveg, parkering, trafikkikkerhetstiltak, holdeplass, mulighet for varelevering og søppelhåndtering (jf teknisk forskrift) .

- Løsning for gående og syklende mellom bolig og areal for lek og rekreasjon, overordnet grønnstruktur, barnehage, skoler, nærbutikk, holdeplass og sentrum.

- Løsning for gående og syklende fra virksomhets hovedinngang og til off. parkeringsplass/besøksparkering og til offentlig veg/gangveg.

- Anlegg for vann, avløp, overvann og vann for brannslukking.

- Areal for lek og rekreasjon.

- Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, miljøoppfølgingsprogram, kvalitetstiltak i byrom og parker, bevaring av bebyggelse/miljø, kulturminner m.v.)

Rekkefølgebestemmelser skal innarbeides i reguleringsplaner for å sikre at reguleringsplanen får de kvalitetene som er nødvendig og sikre oppnåelse av overordnede målsetninger.

Hva som anses som nødvendig fastsettes i reguleringsplan. For å være nødvendig må tiltaket ha en direkte saklig sammenheng med planen. Tiltaket må fylle et behov som oppstår, eller dempe en ulempe som skapes for omgivelsene. Rekkefølgebestemmelsene bør avklare muligheten for trinnvis etablering av tiltak og må avklare tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål.

1.5.2 Spesielle krav

Ved regulering av områdene B2 – B4, skal det settes av en tomt for barnehage.

Ved planlegging innenfor Sentrumsformål S1 på Vestad skal det settes av en tomt for barnehage.

1.5.3

PBL § 11-9 nr. 4

I byggeområdene B1-B25, S1-S2 og F10 kan ny bebyggelse ikke tas i bruk før tilliggende offentlig trafikkareal til og med kjøreveg er bygd/oppgradert som planlagt i reguleringsplan.

1.5.4

PBL § 11-9 nr. 4

I byggeområde B24 kan ny bebyggelse ikke tas i bruk før gang- og sykkelveg gjennom området er bygd som planlagt i reguleringsplan.

1.6 Barn og unges interesser

PBL §§ 11-9 nr 5 og 6

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker, skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø vurderes særskilt, jf Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Lokalisering av lekeplass skal begrunnes i planbeskrivelsen.

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller grønnstruktur som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

1.7 Universell utforming

PBL § 11-9 punkt 5

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas inn bestemmelser som sikrer universell utforming.

I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt, i henhold til de til enhver tid gjeldende krav og retningslinjer. Arbeid som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 kan ikke settes i gang før tilfredsstillende løsninger for universell utforming er dokumentert, jf § 5-4 i byggesakforskriften.

- Det skal særlig legges vekt på å legge til rette for universell utforming i områder som er offentlig tilgjengelige.
- Informasjon skal være godt tilrettelagt for alle brukergrupper i offentlige byrom og ved kollektivknutepunkter.
- Nye boliger bør planlegges med alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom/sovemulighet, bad og toalett) på inngangsplanet.
- Tilgjengelighetstiltak som på en god måte kan kombineres med vernehensyn (knyttet til bygninger, byrom, natur og landskap) bør prioriteres.
- Hensynet til universell utforming skal inn tidlig i planprosessen slik at det ikke blir behov for senere tilpasninger eller tilleggsløsninger.

For bygninger gjelder bestemmelser i teknisk forskrift (TEK).

1.8 Rivingstomter og midlertidig bruk av arealer

PBL 11-9 nr 6

Rivingstomter skal opparbeides med midlertidig grøntanlegg dersom utbygging ikke følger umiddelbart. Annen midlertidig bruk (parkering, lagring) tillates ikke uten særskilt tillatelse fra kommunen.

1.9 Uteoppholds- og lekeareal til boligbebyggelse

PBL§ 11-9 nr 5

Minste ute oppholdsareal (MUA)	
	Bestemmelser min. MUA i m² pr. boenhet
Eneboliger og frittliggende småhus (enebolig og tomannsbolig)	200 m ² , der min. 25 m ² til felles uteopphold pr. boenhet av dette.
Konsentrert småhus (småhus i kjeder/rekker, fra 3-mannsboliger og flere, maks tre målbare plan)	75 m ² , der min. 10 m ² privat og min 25 m ² til felles uteopphold pr. boenhet av dette.
Lavblokk/høyblokk (leiligheter i tre plan og mere) Utenfor bykjernen	20 m ² , der min. 8 m ² er privat og min. 8 m ² er til felles uteopphold pr. boenhet.
Lavblokk/høyblokk Innenfor bykjernen Under 55 m ² BRA	Krav til 8 m ² felles uteopphold pr. boenhet.
Lavblokk/høyblokk Innenfor bykjernen Fra 55 m ² BRA og større	20 m ² , der min. 8 m ² er privat og min. 8 m ² til felles uteopphold pr. boenhet.
<p>I områder for sentrumsformål: I områder for sentrumsformål (og ved fortetting i bykjernen) innenfor eksisterende bebyggelse med nærhet og god tilgjengelighet til offentlige parker og lekeplasser kan kravet til uteoppholdsareal reduseres. Ved fravik fra krav til MUA skal det gjøres kompensierende tiltak. Kompensierende tiltak kan være opprustning av nærliggende grøntarealer/parker. Ved opprustning av nærliggende grøntarealer/parker må foreligge tilfredsstillende sikkerhet for at disse områdene forblir grønne områder/parker, ved at de er regulert til formålet. Kompensierende tiltak skal gå fram av reguleringsbestemmelsene eller tiltaket. Trafikksikker adkomst til disse områder skal sikres.</p>	
<p>Nærlekeplass/uteoppholdsareal: Ved utbygging av 5 enheter eller flere utløses kravet til nærlekeplass. Alle boenheter skal innen en avstand på 100 meter ha en nærlekeplass på minimum 200 m² som betjener opp til 20 boenheter for eneboliger, eller 40 boenheter for konsentrert småhusbebyggelse. Kravet til felles uteopphold pr. boenhet løses som nærlekeplass. Lekeplassen skal opparbeides parkmessig med belysning og inneholde minimum to lekeapparat og sittegruppe med bord og benker. Felles lekeplasser samt adkomster skal være universelt utformet, og den skal være tilgjengelig for allmennheten.</p>	
<p>Områdelekeplass: Områdelekeplasser skal settes av i tillegg til nærlekeplasser der hvor det etableres 100 eller flere boenheter. Alle boenheter skal innen en avstand på 300 meter ha en områdelekeplass med størrelse på minimum 2000 m². Størrelsen bør tilpasses antall enheter som er tilknyttet denne. Områdelekeplassen skal være egnet og tilrettelagt for aktiviteter som ballek, aking, sykling og lignende.</p>	
<p>Kvalitetskrav ved alle lekeplasser: - Arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen fare.</p>	

- Arealene skal ha gode lys- og solforhold.
- Byggegrense mot lekeplass skal være minimum 4 m.
- Lekeklassen skal ha sittemuligheter for voksne.
- Minst 30 % av arealet for felles lekeplass og fellesareal/friområde/lekeplass skal ha universell utforming(iht. TEK).
- Alle lekeplaser skal være opparbeidet og godkjent iht. utomhusplan.

Avgrensning av bykjernen vises i planbeskrivelsen punkt 2.2.3.

1.10 Skilt og reklame – egen prosess

PBL §11-9 punkt 5

1.11 Parkering

PBL §11-9 punkt 5

Formål	Antall p-plasser pr. boenhet	
	Bil	Sykkel
Enebolig og frittliggende småhus (enebolig og tomannsboliger)	Min. 2	Min. 2
Konsentrert småhus (småhus i kjeder/rekker, fra 3-mannsboliger og flere, maks tre målbare plan)	Min. 1,5	Min. 2
Lavblokk/høyblokk Utenfor bykjernen	Min. 1,2	Min. 1
Lavblokk/høyblokk Innenfor bykjernen Under 55 m ² BRA	Ikke krav	Min. 1
Lavblokk/høyblokk Innenfor bykjernen Fra 55 m ² BRA og større	Min. 0,5	Min. 1
Forretning/kontor/ tjenesteyting innenfor bykjernen	Min. 1 pr. 100 m ² BRA	Min. 1 pr. 100 m ² BRA
Forretning/kontor utenfor bykjernen	Min. 1 pr. 50 m ² BRA	Min. 1 pr. 100 m ² BRA
Industri	Min. 1 pr. 100 m ² BRA	Min. 1 pr. 300 m ² BRA.
<p>Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass. Parkeringsplasser beregnes etter plassnorm på 18 m² pr plass.</p> <p>Minimum 3 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede. Ved felles p-anlegg skal min 10 % av p-plasser skal være avsatt for elbil med lademulighet og være tilrettelagt for sambruk.</p> <p>Sykkelparkering skal løses på egen grunn og skal ligge hensiktsmessig i forhold til inngangspartiet.</p>		

Avgrensning av bykjernen vises i planbeskrivelsen punkt 2.2.3.

1.12 Miljøkvalitet

1.12.1 Overvann

PBL §11-9 punkt 6 og 8

Ved ny bebyggelse og/eller større ombygginger/rehabiliteringer (fortetting eller nye områder) gjelder følgende hovedprinsipper:

- a) Overvann skal håndteres lokalt, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning eller på annen måte.
- b) Overvannskanaler, bekker m.m. tillates ikke lagt i rør. Ved regulering skal gjenåpning av lukkede bekkeløp vurderes. Det tillates ikke økt påslipp til overvannskanal eller bekk som går over egen grunn.
- c) Ved fortetting, planlegging av nye bebyggelsesområder, gater/veger, eller endringer av eksisterende forhold skal overvannshåndtering vies ekstra oppmerksomhet. Bruk av gater/veger/P-plasser/grøntanlegg/overflatebassenger til fordrøyning på overflate skal utredes.
- d) Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.12.2 Støy

PBL 11-9 nr 6 og 11-8 tredje ledd bokstav a

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i planområdet.

Feltene skal utformes på en slik måte at støy minimeres i bygg og ved utendørs oppholdsareal. Boligene og annen støyømfintlig bebyggelse må ikke oppføres i områder der støybelastningen overskrider Lden 55 dB på fasade utenfor rom til støyfølsomt bruk eller ved utendørs oppholdsareal, som anbefalt i T-1442. I områder der støynivået overskrider Lden 55 dB må det dokumenteres at det med støytiltak kan oppnås støyverdier innenfor grenseverdiene.

Det skal utarbeides støysonekart for bebyggelse med støyømfintlig bruksformål i forbindelse med regulering. For områder som omfattes av støysoner med skytestøy fra Terningmoen øvings- og skytefelt skal dette tas med i totalvurdering av støybelastningen for nye tiltak.

1.12.3 Luftkvalitet

PBL § 11-9 nr 6 og 8

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende jf. den til enhver tid gjeldende retningslinje (T-1520) for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.

1.13 Estetikk og byggeskikk

PBL § 11-9 nr 6, jf § 29-2

Det skal stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet. Bebyggelse og anlegg skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende bybilde. Tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene, til gaterom og fjernvirkning skal vurderes i alle plan- og byggesaker.

Bruk av tre både i konstruksjon og i ytre overflater skal vurderes i alle byggeprosjekter, jf. kommunens treveileder.

1.14 Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

1.14.1 Bevaring kulturmiljø (hensynssone H570)

PBL §11-9 nr. 7

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning til uttalelse før det fattes vedtak.

Bebyggelsen tillates bare ombyggd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til dokumentert tidligere utseende.

1.15 Fredet bebyggelse og anlegg, hensynssone H730

PBL §11-9 nr. 7

1. I disse sonene er det kulturminner som er fredet etter Kulturminneloven.
2. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene.
3. Eksisterende bebyggelse skal bevares med hovedkonstruksjon, fasadeinndeling og detaljer. Dette gjelder takform, taktekking, panel/kledning, pipe, trapper, vinduer, dører, belistning, utsmykning, skilt, ol. Utskifting av originale elementer som ikke lar seg utbedre eller reparere skal erstattes med eksakte kopier både i form og materiale.
4. Det stilles krav til høy håndverksmessig kvalitet på alt som skal utføres på bebyggelse og anlegg.
5. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning til uttalelse før det fattes vedtak.

2. Bebyggelse og anlegg

PBL §§ 11-10 og 11-11, jf § 11-8

2.1 Bolig – frittliggende småhusbebyggelse

Eksisterende eller nye boligområder for småhusbebyggelse skal ha følgende føringer:
I boligområder der reguleringsplanene overstyres av byplanen, eller for uregulerte boligområder innenfor byområdet skal følgende bestemmelser legges til grunn:

- a. Bolighus skal oppføres som frittliggende småhus med inntil 2 boenheter per hus.
- b. I byggeområder for frittliggende småhus skal prosent bebygd areal (% BYA) ikke overstige 30 %, inkludert areal til parkering.

Med frittliggende småhusbebyggelse menes ene- og tomannsboliger.

Ved fradeling for fortetting i etablerte boligområder skal det tilstrebes tomtestørrelser på minimum 600 m² for eneboliger, og minimum 750 m² for tomannsboliger.

Ved fortetting med 4 nye boenheter eller mer skal endringen tas gjennom en planprosess. Type planprosess (full reguleringsendring eller mindre endring) i den enkelte sak skal avklares i dialog med administrasjonen i kommunen.

2.2 Bolig – konsentrert småhusbebyggelse

Eksisterende eller nye boligområder for konsentrert småhusbebyggelse skal ha følgende føringer:

- a. I byggeområder for konsentrert småhusbebyggelse skal prosent bebygd areal (% BYA) ikke overstige 35 %, inkludert areal til parkering i nåværende boligområder. Nye byggeområder for konsentrert småhusbebyggelse skal ha mellom 40% BYA og 55% BYA inkludert areal til parkering, krav settes ved regulering.

Med konsentrert småhusbebyggelse menes rekkehus, kjeda eneboliger, og 4-6 mannsboliger.

2.3 Fortetting

Dersom det er ønske om fortetting skal tiltakshaver på et tidlig tidspunkt kontakte kommunen for å få avklart rammer. Ved fortetting skal det tilstrebes samme lekeplassetthet og samme kvaliteter på lekeklassene som forutsatt for nye boligområder. Det skal i tillegg settes av tilstrekkelig areal for privat/felles uteopphold og for bil- og sykkeloppstilling.

Ved fradeling for fortetting i etablerte boligområder skal det tilstrebes tomtestørrelser på minimum 600 m² for eneboliger, og minimum 750 m² for tomannsboliger. Tomtens egnethet må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Ved fortetting med 4 nye boenheter eller mer skal endringen tas gjennom en planprosess.

Ved fortetting skal punkt 2.1 eller punkt 2.2 legges til grunn for prosjektet, avhengig av type fortetting som skal gjennomføres.

Type planprosess (full reguleringsendring eller mindre endring) i den enkelte sak skal avklares i dialog med kommunen.

2.4 Byggegrenser i boligområder

PBL §11-9 nr 5

I reguleringsplaner der byggegrenser mot offentlig veg ikke fremkommer på plankart, er byggegrense mot veg 5 m fra formålsgrense.

I uregulerte områder vil byggegrensen mot offentlig veg være 10 m fra senterlinje veg.

Avstand må vurderes opp mot eksisterende eller framtidig behov for trafiksikker løsning for gående og syklende i området.

2.5 Handel/forretning

2.5.1 Forretning - lokalsenter (F1-F5, F7, F13 og F14)

Lokalsenter er : Sjøbakken (F1), Fjeldset (F2), Hanstad (F3 - F4), Prestmyrbakken (F13 - F14) og Vestad: Foseid (F5) og Nordmo (F7).

Det tillates etablert handelsvirksomhet(dagligvare pluss eksempelvis frisør, kafe, bakeri og blomster) med maksimal utnyttelse på 3000 m² BRA. Maksimal utnyttelsesgrad er % BYA = 70 %, inkludert parkering. Minimum utnyttelse er % BYA = 50%.

2.5.2 Forretning (F6, F11, F12, F17)

Område Elgstua F6 – det tillates etablert hotell, bespisning og bensinstasjon.

Område F11, F17 – etablering av kontor og lagervirksomhet tillates.

Område Toftsaga F12 - det tillates etablert forretning/kontor, dagligvarehandel, samt forretninger for plasskrevende varer; herunder hvitevarer, trevarer, møbler, bilforretninger og verkstedfunksjoner med maksimal utnyttelse på 3000 m² BRA. Minimum utnyttelse er % BYA = 50%.

2.5.3 Forretning Nordmo og Elverum handelspark (F7 - F8, F14-F16)

For handelsområdene Nordmo(F7 - F8) og Elverum handelspark(Prestmyrbakken) (F14-F16) tillates følgende:

Forretning tillates for plass- og/eller transportkrevende varegrupper, der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er møbler og hvitevarer, biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler, hagesentre. Nødvendig kontor- og lagerlokale som er knyttet til virksomheten tillates. Utvendig lagring tillates ikke.

Det kan i tillegg tillates annen detaljhandelsvirksomhet som av arealmessige grunner ikke bør lokaliseres innen bykjernen.

Maksimal utnyttingsgrad skal være %-BYA = 80 %.

Minimum utnyttelsesgrad skal være %-BYA = 50 %.

2.5.4 Forretning Grindalsmoen (F9 og F10)

Innenfor disse områdene tillates etablert bedrifter innenfor handel, lett industri, entrepenørvirksomhet og verksted med nødvendige kontor og lagerlokaler. Det tillates etablert næringsvirksomhet som ikke bør lokaliseres innen bykjernen m.h.t. støy eller annen ulempe for omgivelsene.

For handelsområdene på Grindalsmoen (F9- F10) tillates følgende:

Forretning tillates for plass- og/eller transportkrevende varegrupper, der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning er møbler og hvitevarer, biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler, hagesentre. Nødvendig kontor- og lagerlokale som er knyttet til virksomheten tillates.

For handelsområde F9 tillates følgende: Det kan i tillegg tillates annen detaljhandelsvirksomhet som av arealmessige grunner ikke bør lokaliseres innen bykjernen, forutsatt at minste tillatte bruksareal pr. virksomhet er 1000 kvm. Det er ikke tillatt å etablere forretning/kjøpesenter med over 3000 kvm bruksareal eller å utvide eksisterende senter slik et det samlede bruksareal overstiger denne grensen. Arealgrensene gjelder ikke for plass- og/eller transportkrevende varegrupper.

For handelsområde F10 tillates følgende: Det kan i tillegg tillates annen detaljhandelsvirksomhet som av arealmessige grunner ikke bør lokaliseres innen bykjernen. Det tillates inntil 7000 kvm BRA butikkareal for detaljvarehandel. Arealgrensene gjelder ikke for plass- og/eller transportkrevende varegrupper.

Maksimal utnyttingsgrad skal være %-BYA = 80 %.

Minimum utnyttelsesgrad skal være %-BYA = 50 %.

2.6 Næringsvirksomhet

2.6.1 Næring(N6 – N10)

Innenfor disse områdene tillates etablert bedrifter innenfor lett industri, entreprenørvirksomhet, verksted m.m. og nødvendige kontor- og lagerlokaler til disse. Salg av varer knyttet til virksomheten tillates.

Maksimal utnyttingsgrad skal være %-BYA = 80 %.

Minimum utnyttelsesgrad skal være %-BYA = 50 %.

2.6.2 Næring – industri (N1-N5, N11- N15)

Innenfor disse områdene tillates etablert ulike former for industrivirksomhet, også etablering av tyngre industri. Forhold rundt støy, støv og trafikk til og fra virksomheten skal vurderes spesielt ved slike etableringer.

Etablering av næringsvirksomhet som håndverksbedrifter, verksted, entreprenørvirksomhet tillates.

Maksimal utnyttingsgrad skal være %-BYA = 80 %.

Minimum utnyttelsesgrad skal være %-BYA = 40 %.

2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting

I områder for offentlig eller privat tjenesteyting kan det oppføres bygninger og anlegg for offentlige og allmennyttige formål (barnehage, skole, institusjon, omsorgsboliger, helsetjenester, museum, kirke, forsamlingslokale o.l.) samt bolig- og næringsvirksomhet i begrenset omfang.

Institusjonsområder, inkludert skoler og barnehager, skal være grønne, åpne og tilgjengelige for allmennheten så langt det er mulig.

2.8 Andre typer bebyggelse og anlegg

Innenfor disse områdene tillates tekniske anlegg som trafostasjoner, damanlegg, avløpsrenseanlegg m.m.

2.9 Forsvaret

PBL § 11-7 nr 4

Forsvarets område på Terningmoen er vist som eksisterende militært formål. Vesentlig ny utbygging til militært formål krever godkjent reguleringsplan.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Avkjørsler

Nye avkjøringer til riks- eller fylkesveger skal plasseres og utformes i samsvar med godkjent rammeplan for avkjøringer utarbeidet av Statens vegvesen (jf. veglovens § 41). Etablering av nye avkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler fra fylkes-, riks- eller stamveger skal, dersom ikke avkjørsler er hjemlet i godkjent reguleringsplan, vurderes i henhold til holdningsklasser gitt av Statens vegvesen.

3.2 Veier

Veier i Elverum skal bygges etter krav i den kommunale veinormalen og Statens vegvesens til enhver tid gjeldende håndbøker (N100 og N200 pr 2018).

3.3 Ledningsanlegg (lavspent, fiber, telefon m.m.)

Ledninger skal legges som jordkabel.

3.4 Krav til vann og avløp

PBL § 11-9 nr 3, §§27-1 og 27-2

- Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg. Vann og avløpsanlegg som skal overskjøtes til kommunen skal dimensjoneres og bygges i hht. kommunens VA-norm.
- Ved utbygging eller fortetting må ikke bygninger eller konstruksjoner komme nærmere offentlige ledninger enn 4 meter fra senter va-anlegg

3.5 Snødeponier

Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Ved deponering av snø i eldre grustak i større omfang (> 8000m³) skal det vurderes behov for reguleringsplan, eller dispensasjon av midlertidig karakter. Forurensningsfare for grunnvann skal vurderes for det enkelte deponi. Det skal ikke dumpes snø i vassdrag.

3.6 Jernbane

PBL § 11-7 nr 2

Innenfor formålet kan etableres alle typer tekniske installasjoner for drift av jernbane. Byggegrense i uregulerte områder langs jernbanen er 30 m fra nærmeste spors midtlinje. Ved bygging nærmere enn 30 m skal tillatelse fra baneier innhentes, uavhengig om området tidligere er regulert eller ikke.

4. Grønnstruktur

PBL §§ 11-10 og 11-11

Viktige grønnstrukturforbindelser skal bevares eller erstattes med arealer av tilsvarende karakter. Ved etablering av grønnstruktur (parker, vegetasjonsskjermer, utomhusarealer, turveger, lekearealer, idrettsparker o.l.) skal det etableres variert vegetasjon som skaper rom og avgrensing i tettstedet og som kan gi livsgrunnlag for biologisk mangfold. Eksisterende vegetasjon, særlig større trær, bør bevares i den grad det er mulig. Bekkeåpning skal vurderes i forbindelse med utbyggingsprosjekter, men må vurderes i sammenheng med geotekniske forhold.

Det skal sikres gode forbindelser til grønnstruktur og friluftsområder. Eksisterende gangforbindelser (turveier, stier, barnetråkk, snarveier) skal ivaretas og sikres for allmenn ferdsel.

Friområdene skal være allment tilgjengelige og benyttes til idrett, sport, rekreasjon og lek. Innenfor de enkelte friområdene kan det godkjennes opparbeidelse av parkmessige fasiliteter som uteplasser eller liknede som fremmer aktivitet.

5. Landbruks-, natur og friluftsområder(LNF)

PBL § 11-7 nr 5

5.1 Generelt byggeforbud

I LNF-områder er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger, nye boenheter eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring (landbruksnæring). Det samme gjelder fradeling til slike formål. Tilbygg/påbygg til eksisterende boliger eller virksomheter i LNF-områder vil kunne tillates oppført etter søknad. Det samme vil gjelde for underordnede bygg som garasje, bod og lignende på bebygd eiendom.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

PBL §11-11 nr 5

- a) Byggegrenser langs vassdrag gjelder alle arealbruksformål i planen. Avstandskravene gjelder ikke for områder hvor arealbruk og byggegrenser mot vassdrag er avklart i reguleringsplan.
- b) Tiltak etter pbl § 20-1 kan ikke settes i verk nærmere vassdrag enn 100 meter langs Glomma med sidevassdrag (Terningåa). Dette gjelder også bekkelukking. Avstanden måles i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

7. Sikrings-, støy- og faresoner

PBL §11-8 a

7.1 Flomsone

I områder som helt eller delvis ligger slik at de vil bli direkte berørt av beregnet 200-årsflom, skal det foreligge faglig dokumentasjon på at samfunnssikkerhet og beredskap ivaretas i plan- og byggesaker (gjelder ikke tiltak i henhold til PBL § 20-5). Det samme gjelder for flomutsatte arealer langs vassdrag.

For mindre vassdrag skal det legges inn en buffersone med byggeforbud på 20 m til hver side av vassdraget dersom det ikke er utarbeidet flomberegninger for vassdraget.

7.2 Støysone

Støysone (H210 og H220) viser rød og gul støysone for Terningmoen skyte- og øvingsfelt. Se for øvrig bestemmelser og retningslinjer om støy.

Støysoner for vegtrafikkstøy langs riks- og fylkesveger og støysoner fra Terningmoen er vist i eget temakart for risiko og sårbarhet.

8. Sone med særlige hensyn

(PBL § 11-8 c)

8.1 Hensynssone naturmiljø

Område for grunnvann – Elverum vannverk

Med hjemmel i vannressursloven er etablering av ny industri som anses forurensningsfarlig av forurensningsmyndigheten ikke tillatt.

Klausuleringsområde for Elverum vannverk, sikringssone for grunnvannsbrønner SONE III er markert i kartet. Lagring av olje, mineralprodukter og kjemiske forbindelser i strid med vedtatte restriksjoner tillates ikke innenfor sonen.

SONE II ligger innen skravert område øst for jernbanen. I denne sonen tillates ikke tiltak som medfører økt utnyttelse av området jfr. brev fra Elverum kommune, datert 05.04. 1989, 09.04. 1990 og brev fra Statens Institutt for Folkehelse, datert 14.12.1990.

8.2 Hensyn landbruk

Innenfor disse områdene er det hensynet til landbruket som skal veie tyngst, da spesielt i forhold til nedbygging av dyrket mark. Omdisponering av dyrket mark tillates ikke.

8.3 Hensyn friluftsliv

Friluftslivet har fortrinnsrett foran annen bruk/tiltak. Hensynet til friluftsliv er viktig i alle markaområdene rundt byen.

a) Ved planlegging, tiltak og forvaltning i denne sonen skal hensynet til friluftslivsinteressene veie tungt. Ved etablering av tiltak som begrenser friluftslivet skal det finnes avbøtende tiltak som ivaretar det hensynet er rettet mot.

b) I hensynssonen tillates etablering av skiløyper (herunder lysløyper), stier/sykelstier, og enkle bygninger og anlegg for idrett og friluftsliv.

8.4 Bevaring kulturmiljø

I områder avmerket som hensynssoner for kulturmiljø skal kulturhistorisk verdifull bebyggelse og områdets særpregede miljø søkes bevart.

Ved tiltak innenfor dette området skal det tas særlige hensyn til tiltakets påvirkning på kulturmiljøet, og det skal redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivare tatt. Plassering og volum av ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur.

9. Soner for båndlegging i hht andre lover

(PBL § 11-8 d)

9.1 Båndlegging etter lov om kulturminner (sone H730)

Tiltak innenfor områder / bygg båndlagt etter lov om kulturminner skal forholde seg til det gitte fredningsvedtak, og saken forlegges Hedmark Fylkeskommune til uttalelse.
--

10. Retningslinjer for ikke juridisk bindende veglenker i plankartet

Nye ikke juridisk bindende veglinjer vist på plankartet har veiledende plassering, og endelige traseer vil bli avklart i videre planarbeid (kommunedelplan og /eller reguleringsplan).