



ELVERUM KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Trolltoppen, arealplan-ID 2015001

| | |
|--------------------|-----------------------------|
| Reguleringsplan: | 22.01.2016 |
| Bestemmelser: | 22.01.2016, rev. 19.05.2016 |
| 1.gangsbehandling: | 19.02.2016 |
| 2.gangsbehandling: | |
| Formannskapet: | 10.06.2016 |
| Kommunestyret: | 22.06.2016 |

Vedrørende utnytting og måleregler vises det til kap. III og IV i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven med Miljøverndepartementets veileder, T 1459 og Norsk standard, NS 3940

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

Byggegrenser

- a) Bebyggelsen skal ligge innenfor angitt byggegrense.

Plankrav

- b) Søknad om rammetillatelse/byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan, utomhusplan og fasadetegninger. Fasadetegningene skal vise høyder, utforming, byggemateriale og farge. Situasjonsplanen skal vise plassering av ny og eksisterende bebyggelse med kotehøyder, nye bygg i forhold til omgivelsene, parkeringsløsninger, løsninger for renovasjon og grøntareal. Utomhusplanen skal vise utforming av utomhusarealer med terrengbearbeidelse, beplantning, belegg og belysning. Planene skal foreligge samtidig som søknad om rammetillatelse/byggetillatelse.

Kulturminner

- c) 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 samferdsel, miljø og plan v/ kulturvernseksjonen, Hedmark fylkeskommune, j.fr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Støy

- d) For boligbebyggelsen skal det være innendørs ekvivalent støynivå på maks. 30 dBA. Alle leiligheter skal ha tilgang til oppholdsareal med støynivå under 55 dBA. Det vises til

støyretningslinjene i T-1442/2012. Disse kravene skal dokumenteres ivaretatt i søknad om rammetillatelse/byggetillatelse.

Universell utforming

- e) Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle, jf. rundskriv T-5/99 fra MD. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. de til en hver gjeldende tid.

Bruk av tre

- f) Innenfor planområdet skal moderne bruk av tre i kombinasjon med andre materialer utredes for nybygg, påbygg og tilbygg, jf. Veileder for bruk av tre i Elverum, 18.06.08.

BRA - beregning

- g) Parkeringskjeller regnes ikke med i bygningens BRA.

Parkering

- h) Biloppstillingsplasser og sykkelparkering skal beregnes etter følgende normer:
Frittliggende småhusbebyggelse: minimum 1,5 parkeringsplass per boenhet.

Blokkbebyggelse: minimum 1 biloppstillingsplass og 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. For boenheter innenfor BB2 skal biloppstillingsplass sikres i parkeringskjeller. Sykkelparkering skal være under tak.

Minimum 3% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for HC-parkering.

Vegetasjon

- i) Det skal legges vekt på å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon under opparbeidelse av planområdet.

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Uteoppholdsareal/lekeplass

- a) Før ny bebyggelse kan tas i bruk innenfor BB1 og BB2 skal lekeareal på gnr./bnr. 30/230, iht. til detaljregulering for Hummeldalsvegen, arealplan-ID 2011002 være ferdig opparbeidet. Dersom dette blir på vinterhalvåret, skal den senest være opparbeidet innen 1.juni. Uteoppholdsarealet/lekeplassen skal opparbeides parkmessig og inneholde minimum huske, sandkasse og sittegrupper. Området skal tilpasses alle aldersgrupper. Der hvor det anlegges sittegrupper skal det sikres plass til rullestol. Lekeplassen og atkomsten skal være universelt utformet. En detaljplan som viser hvordan uteoppholdsarealet skal utformes skal vedlegges søknad om rammetillatelse/byggetillatelse, jf. § 1.b).
- b) Før ny bebyggelse innenfor BB1 og BB2 kan tas i bruk skal det være opparbeidet er felles uteareal innenfor f_LEK eller BB2. Dersom dette blir på vinterhalvåret, skal den senest være opparbeidet innen 1.juni. Felles oppholdsareal skal opparbeides parkmessig og inneholde sittegrupper og det skal sikres plass til rullestol. Området skal tilpasses alle aldersgrupper. Det skal sikres tilstrekkelig med plass for eventuelle lekeapparater e.l. Lekeplassen og adkomsten skal være universelt utformet. En detaljplan som viser hvordan uteoppholdsarealet skal utformes skal vedlegges søknad om rammetillatelse/byggetillatelse, jf. § 1.b).

Vann og avløp

- c) Plan for vann og avløp skal foreligge og godkjennes ved søknad om rammetillatelse/byggetillatelse.

Overvann

- d) Plan for håndtering av overvann skal foreligge og godkjennes ved søknad om rammetillatelse/byggetillatelse. Overvann skal håndteres på egen grunn.

Avfallshåndtering

- e) Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal felles løsning for avfallshåndtering for alle boenheter innenfor delfeltene BB1 og BB2 være etablert.

Turveg

- f) Før ny bebyggelse kan tas i bruk for nye boenheter innenfor BB1 og BB2 skal o_TV være ryddet og anlagt med grus.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Plan- og bygningsloven § 12-5, nr. 1)

2.1 Frittliggende boligbebyggelse (BF) – eksisterende bebyggelse

- a) Bebyggelsen skal være i form av en ene- eller tomannsbolig.
- b) Maks. tillatt mønehøyde er 9,5 meter over gjennomsnittlig terrenghøyde for boliger og 6,5 for andre frittliggende bygninger.
- c) Maks. tillatt %-BYA = 30 %.
- d) Bygningene skal ha saltak som hovedform. Takvinkelen skal ligge innenfor 30-40 grader.
- e) Adkomst tillates fra Gamle Trysilveg.

2.2 Blokkbebyggelse (BB1 og BB2)

BB1

- a) Innenfor BB1 tillattes det oppført lavblokk.
- b) Maksimal tillatt mønehøyde er kote + 214,0.
- c) Maksimal tillatt %-BRA = 75%.
- d) Bebyggelsen skal ha slektskap til bevaringsverdig bebyggelse med hensyn til materialbruk, farge, fasademessige og formmessige preg. Hovedmaterialet på fasadene skal være i tre.
- e) Taktekking skal være i materialer som gir en mørk, matt og ikke lysreflekterende overflate.
- f) Bygningene skal ha saltak som hovedform. Takvinkelen skal ligge innenfor 25-40 grader. Tillatt møneretning er vist på plankartet.
- g) Det tillates ikke utkragede balkonger. Balkongene skal være integrert i fasadelinjen.
- h) Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) skal være 20 m² pr. leilighet. Uteoppholdsarealet kan fordeles mellom private og felles uteplasser, men privat uteplass skal være minimum 10 m². Uteoppholdsareal kan være balkong, takterasse og felles uteoppholdsareal.
- i) Ved behandling av situasjonsplan, utomhusplan og fasadetegninger skal uttalelse innhentes fra antikvarisk myndighet i fylkeskommunen.

BB2

- a) Innenfor BB2 tillattes det oppført blokkbebyggelse.
- b) Maks. tillatt %-BRA= 140%.

- c) Maks. tillatt byggehøyde for delområde BB skal være kotehøyde + 217. Øverste etasje skal være tilbaketrukket min. 2 meter fra fremtredende fasadeliv mot sør og øst.
- d) Det tillates mindre tekniske takoppbygg på inntil 1,5 meter over maksimal tillatt byggehøyde. Disse skal trekkes tilbake fra gesimskant, og gis en utforming som er integrert i det arkitektoniske uttrykket.
- j) Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) skal være 20 m² pr. leilighet. Uteoppholdsarealet kan fordeles mellom private og felles uteplasser, men privat uteplass skal være minimum 10 m². Uteoppholdsareal kan være balkong, takterasse og felles uteoppholdsareal.

2.4 Lekeplass/uteoppholdsareal

- a) f_LEK er felles lekeplass for alle boenheter innenfor planområdet og beboere på gnr./bnr. 30/264 og 30/230. Området og adkomsten skal være universelt utformet.

2.5 Energianlegg (E)

- a) Her tillates trafo-stasjon for el-forsyning.

§ 3 SAMFERDSELOG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Plan- og bygningsloven § 12-5, nr. 2)

3.1 Kjøreveg (o_KV)

- a) Her tillates offentlig veg.

3.2 Kjøreveg (f_KV)

- a) f_KV er felles kjøreveg for alle boenheter innenfor BB1 og BB2.
- b) BB og BB har kun tillatt adkomst fra f_KV. Adkomst til delfeltene er vist med adkomstpil på plankartet. Pilene er kun retningsgivende og kan sidevegs forskyves. Nøyaktig plassering skal framkomme på situasjonsplanen, jf. § 1b.

3.3 Annen veggrunn (VG)

- a) Sidearealer til offentlig veg skal opparbeides med lavt vegetasjonsdekke (gress) lavere enn 0,5 m.

§4 GRØNNSTRUKTUR (Plan- og bygningsloven § 12-5, nr. 3)

Turveg (o_TV)

- a) o_TV er offentlig turveg.
- b) Det skal opparbeidet en enkel oppgruset turveg med minimum bredde 1 meter.

§ 5 HENSYNSSONER (Plan- og bygningsloven § 12-6)

§ 5.1 Bevaring av kulturmiljø (H570_1)

- a) Bygningsmassen innenfor bevaringsområdet kan ikke rives.

- b) Bygningens fasademessige hovedtrekk skal beholdes, det vil si at vinduer, dører, takteking og kledning skal opprettholdes eller eventuelt tilbakeføres til originalt.
- c) Tilbygg eller påbygg kan tillates, under forutsetning at tiltaket underordner seg bygningens materialbruk, farge, fasademessige og formmessige preg. Søknader om bygningsmessige tiltak skal vurderes av regional kulturmyndighet før kommunen fatter vedtak.
- d) Helheten i området skal så langt som mulig beholdes, så som at hageanlegget ikke skal bygges ned, men tunet mot gata bevares.
- e) Innenfor hensynssonen for o_TV tillates ikke tiltak som er i strid med formålet.

§ 5.2 Frisikt (H410)

- a) Avkjørsler og frisiktlinjer skal anlegges i henhold til Håndbok N100 eller til de enhver tid gjeldende veg- og gatenormaler. Frisiktlinjer er vist på plankartet. Frisiktsoner skal være fri for sikthindringer høyere enn 50 cm over tilstøtende vegers nivå.

§ 5.3 Faresone (H370)

- a) Innenfor dette arealet tillates ikke bebyggelse eller anlegg som kan komme i konflikt med trafo-stasjon eller aktiviteter som ikke er forenlig med mulig strålingsfare.

Elverum kommunestyre

Erik Hanstad
Ordfører