



ELVERUM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering for Bjørk, arealplan-ID 2014006

Detaljreguleringsplan: 25.11.2015, revidert 15.04.2016

Bestemmelser: 30.11.2015, revidert 24.05.2016

1.gangsbehandling: Vedtak i formannskapet: 18.12.2015

2.gangsbehandling: Vedtak i formannskapet: 10.06.2016

Vedtak i kommunestyret: 22.06.2016

Vedrørende utnyttning og måleregler vises det til Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven (Pbl) med Miljødepartementets (MD) veileder, H-2300 og Norsk standard, NS 3940.

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

Byggegrense

- a) Bebyggelsen inkludert balkonger og takoverbygg skal føres opp innenfor angitte byggegrenser. Der ikke annet er oppgitt er formålsgrensen byggegrense.
- b) Bebyggelse skal oppføres innenfor formålsgrenser og angitte byggegrenser.

Plankrav

- c) Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan, situasjonssnitt og fasadetegninger. Fasadetegningene skal vise høyder, utforming og byggemateriale. Situasjonsplanen skal vise plasseringen av eksisterende og framtidig bebyggelse med kotehøyder, parkeringsløsninger, løsning for renovasjon, adkomst, grøntareal og gangveger. Situasjonsplanen skal også vise arrondering av tomta, forhold til nabotomter og nytt terreng i 2 akseretninger. Situasjonssnitt skal vise bebyggelsens plassering i terreng og i forhold til nabobebyggelse.

Byggehøyder

- d) Maks tillatt byggehøyder for området BKS er angitt på plankartet med kotehøyder.

Kulturminner

- e) Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekningen det berøre kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører

arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes Hedmark Fylkeskommune, Kulturseksjonen ved Samferdsel, miljø og plan, jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Universell utforming

- f) Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle, jfr. Rundskriv T-5/99. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jfr. TEK 10, kap. 8.

Parkering

- g) Minimum 3 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne.
- h) Biloppstillingsplasser skal beregnes etter følgende normer:
Konsentrert småhusbebyggelse: minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet.
Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass. Det tillates maksimalt 2 parkeringsplasser pr boenhet.

Støy

- i) For boligbebyggelse skal det være innendørs støynivå på maks 30 dBA. Alle leiligheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under 55 dBA. Det vises til *Miljødepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2012*. Disse kravene skal dokumenteres ivaretatt i søknad om rammetillatelse.
- j) Utforming av støytiltak inkludert materialbruk skal dokumenteres og godkjennes av kommunen senest ved søknad om igangsettingstillatelse. Det settes krav til at valg av materiale ved opparbeidelse av støyskjerm ikke skal forverre støyforhold for gjenboere og naboer. Dette for å tilfredsstille at maksimum krav til støyforhold overholdes.
- k) Støyreducerende tiltak skal gis en ensartet utforming.

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Teknisk infrastruktur:

- a) Overvann skal håndteres på egen grunn. Plan for håndtering av overvann skal foreligge og håndteres ved søknad om rammetillatelse. Det tillates ikke tilført større mengder overvann til offentlig overvannssystem enn dagens påslipp.
- b) Plan for håndtering av vann- og avløp skal foreligge og godkjennes ved søknad om rammetillatelse.
- c) Asfaltering, del av vegstrekning fra kryss Welhavens veg / Johan Falkbergets veg og sørover til renseanlegg ca. 245 meter samt etablering av 2 små fartsdumper i Johan Falkbergets veg skal være sikret gjennomført før det gis brukstillatelse eller ferdigattest.

Bebyggelse og anlegg:

- d) Før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal støyskjerm i sin helhet være ferdig opparbeidet.
- e) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal f_LEK være ferdig opparbeidet. Lekeplassen skal opparbeides parkmessig og skal inneholde minimum sandkasse og sittegruppe. Lekeplassen skal være tilgjengelig for alle boenheter og ha en utforming som gir mulighet for uteopphold og lek og skal tilpasses bruk for alle aldersgrupper. Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på lekeplassen som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest 15. juni etter at boligene er tatt i bruk.
- f) Felles løsning for avfallshåndtering for de respektive områdene skal etableres før bebyggelsen tas i bruk.

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

a) Felles kjøreveg SKV (f_SKV1)

Veg benevnt f_SKV1 er felles og omfatter hoved adkomstveg. Avkjørsler til planområdet er vist med avkjørsels pil på plankartet. Plasseringen er retningsgivende, og kan sidevegs forskyves.

b) Felles kjøreveg SKV (f_SKV2 og f_SKV3)

f_SKV2 og f_SKV3 er felles/privat og skal opparbeides som vist i planen.

Felles/privat kjøreveg er felles for alle boliger innenfor planområdet.

c) Annen bebyggelse BRE

Innenfor f_BRE tillates oppført renovasjonsanlegg.

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

a) Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Bygningene skal være konsentrert boligbebyggelse i form av firemannsbolig.

Maks tillatt prosent bruksareal er satt til %-BYA = 35%.

Maks gesimshøyde er kotehøyde på 191,5 moh(høydegrunnlag NN1954).

b) Lekeplass/uteoppholdsareal (f_LEK)

f_LEK er felles for alle boenheter innenfor planområdet.

Lekeplassen skal opparbeides iht. § 2.e

§ 5 HENSYNSSONE (Pbl. § 12-6, jf. §11-8)

a) Sikringszone

Frisiktlinje (H140_1, H140_2, H140_3)

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområder skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

b) Støyskjerming

Støyskjerming anlegges i sin helhet mellom byggegrensen og rv2 i avsatt område i form av jordvoll med høyde minimum 2,5 meter. Utformning av støyvoll og avstand fyllingsfot mot rv 2 skal avklares med Statens vegvesen før gjennomføring.

Vedtatt av Elverum kommunestyre den 22.06.2016, sak 063/16



Ordfører
Erik Hanstad