



## ELVERUM KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER

#### Detaljregulering for Norr, arealplan-ID 2019002

Detaljregulering:	17.10.2019
Bestemmelser:	17.10.2019
1. gangs behandling: Vedtak i formannskapet:	12.12.2019
2. gangs behandling: Vedtak i formannskapet:	xx.xx.xx
Vedtak i kommunestyret:	xx.xx.xx

Vedrørende utnyttning og måleregler vises det til kap. III og IV i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven med Miljøverndepartementets veileder, H-2300 og Norsk standard, NS 3940.

#### §1 FELLESBESTEMMELSER

##### 1.1 Byggegrense (§ 12-7 nr. 6)

a) Bebyggelse og anlegg skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og angitte byggegrenser i plankartet.

b) Frittstående garasjer/uthus mindre enn 50 m<sup>2</sup> kan tillates oppført nærmere mot grønnstruktur enn hva byggegrenser viser. Avstand mot formålsgrense skal være minimum 1 meter.

##### 1.2 Krav om situasjonsplan og fasadetegninger (§12-7 nr. 1)

a) Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan og fasadetegninger.

b) Fasadetegningene skal vise høyder, etasjetall, utforming, byggemateriale og farge.

c) Situasjonsplanen skal vise plasseringen av fremtidig, ev. eksisterende bebyggelse, med kotehøyder, nye bygg i forhold til omgivelsene, parkeringsløsninger inklusive carport/garasje, løsning for renovasjon, adkomst, snøopplag og uteoppholdsareal. I tillegg skal friskt og byggegrense angis på situasjonsplanen. Videre skal situasjonsplanen også vise arrondering av tomta, forholdet til nabotomter og nytt terreng i 2 akseretninger. Situasjonsplanen skal foreligge og godkjennes samtidig med søknad om byggetillatelse.

##### 1.3 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. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Kulturvernmyndigheten, jf. lov om kulturminner §8, annet ledd.

##### 1.4 Universell utforming (§12-7 nr. 4 og 5)

Ved utbygging og utforming av anlegg (adkomst/ bygg/fellesareal) skal det sikres god tilgjengelighet for alle. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. TEK 17, eller de til enhver tid gjeldende tekniske forskrifter.

### **1.5 Støy (§12-7 nr. 3)**

For boligbebyggelse skal det være innendørs ekvivalent støynivå på maks. 30 dBA. Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under 55 dBA. Det vises til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, eller den til enhver tid gjeldende retningslinje.

### **1.6 Adkomster**

a) Eksisterende adkomst til gnr. 91 bnr. 11 opprettholdes og er vist med adkomstpil. Ved eventuelle tiltak må planen forevises vegmyndigheten.

b) f\_SKV er felles veg og skal opparbeides som vist i plankartet.

c) Adkomst til de enkelte tomtene er vist med adkomstpil på plankartet og er retningsgivende. Adkomsten kan sidevegs forskyves. En nøyaktig plassering av adkomst skal fremkomme på situasjonsplan, jf. § 1.2. Det tillates ikke nye adkomster til offentlig veg.

d) Avkjørsler og frisikt skal anlegges iht. Håndbok, veg- og gatenormaler N100 eller de til enhver tid gjeldende veg- og gatenormaler. Innenfor sone for frisikt tillates ikke vegetasjon eller annet sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

### **1.7 Overvann**

Håndtering av overvann skal løses på egen grunn. Plan for håndtering av overvann skal foreligge og godkjennes ved søknad om tillatelse.

### **1.8 Bruk av tre (§12-7- nr. 1)**

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 av dato 18.06.2008, eller den til enhver tid gjeldende veileder.

### **1.9 Estetikk**

a) Ny bebyggelse skal underordne seg og ta hensyn til nærheten til Hernes kirke.

b) Ny bebyggelse skal gis et helhetlig arkitektoniske uttrykk. Materialbruk og fargevalg skal harmonisere og bidra til å gi planområdet en helhetlig profil innad og som naboområde til Hernes kirke.

c) Det skal utarbeides en beskrivelse, som vedlegg til byggesøknad, som viser hvordan ny bebyggelse tilpasser seg Hernes kirke.

### **1.10 Snøopplag**

I tillegg til grøfteareal skal snøopplag ivaretas inne på den enkelte boligtomt. Det skal settes av et areal som tilsvarer min 30 % av brøytet areal.

## **§2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)**

### **2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg**

Taktekket skal ikke være reflekterende og skal ha fargene svart eller grått.

### **2.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS 1-5)**

a) Innenfor BFS1-5 skal det oppføres ene- eller tomannsbolig. Det tillates en sekundærleilighet per enebolig. Det tillates ikke sekundærleilighet i tomannsboliger.

b) Bebygd areal kan være inntil % -BYA= 30 %.

c) Bebyggelse innenfor BFS1-BFS3 skal ha saltak. Takvinkel skal ligge mellom 22 og 42 grader.

d) Bebyggelse innenfor BFS4-5 kan ha pulttak med takvinkel mellom 10 og 15 grader eller saltak med takvinkel mellom 22 og 42 grader.

e) Bebyggelse med saltak skal ha maks gesimshøyde 7 m og maks mønehøyde 9 m. Garasje og uthus med saltak kan ha maksimal gesimshøyde 3,5 m og maksimal mønehøyde 5,5 m.

Ved pulttak skal maks gesimshøyde være 8 m. Garasje og uthus med pulttak kan ha maksimal gesimshøyde 4,5 m. Alle høyder skal måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

f) Biloppstillingsplasser skal beregnes etter følgende normer:

- 2 p-plasser per boenhet for eneboliger. Ved sekundærleilighet skal det settes av 1 parkeringsplass ekstra.
- 1,5 p-plasser per boenhet for tomannsboliger.
- Det skal settes av tilstrekkelig med areal for garasje/carport med mulighet for en parkeringsplass per boenhet. Mulighet for garasje dersom det ikke bygges samtidig med boligen, skal illustreres på situasjonsplan, jf. punkt 1.2

Carport/garasje regnes som biloppstillingsplass.

g) Minste uteoppholdsareal (MUA) er minimum 200 m<sup>2</sup> per boenhet. Ved oppføring av tomannsbolig skal minimum 75 m<sup>2</sup> av de 200 m<sup>2</sup> være privat uteoppholdsareal. Ubebygde del av boligtomt skal opparbeides og beplantes. Uteoppholdsareal skal plasseres med gode solforhold og skjermet for støy og forurensning.

### **2.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS 1)**

a) Området skal bygges ut med firemannsbolig eller tomannsbolig.

Ved oppføring av tomannsbolig gjelder bestemmelsene i 2.2 tilsvarende som for BFS1-3 for området.

b) Bebygd areal kan være inntil % -BYA= 35 %.

c) Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkel skal ligge mellom 22-42 grader.

d) Bebyggelsen skal ha maks gesimshøyde 7 m og maks mønehøyde 9 m. Garasje og uthus med saltak kan ha maksimal gesimshøyde 3,5 m og maksimal mønehøyde 5,5 m. Alle høyder skal måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

e) Biloppstillingsplasser skal beregnes etter følgende normer:

- 1,5 p-plasser per boenhet.
- Det skal settes av tilstrekkelig med areal for garasje/carport med mulighet for en parkeringsplass per boenhet. Mulighet for garasje dersom det ikke bygges samtidig med boligen, skal illustreres på situasjonsplan, jf. §1.2.
- 2 p-plasser per boenhet for sykkel. Sykkelparkering skal løses på egen grunn og ligge hensiktsmessig i forhold til inngangsparti.

Carport/garasje regnes som biloppstillingsplass.

f) Minste uteoppholdsareal (MUA) er minimum 75 m<sup>2</sup> per boenhet. Minimum 10 m<sup>2</sup> skal være privat. Privat uteoppholdsareal kan løses på bakkeplan eller som terrasse/balkong/veranda. Ubebygde deler av boligtomt skal opparbeides og beplantes. Uteoppholdsareal skal plasseres med gode solforhold og skjermet for støy og forurensning.

## **2.4 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (BAT)**

a) Innenfor BAT tillates privat forsamlingslokale.

b) Bebygd areal kan være inntil % -BYA = 35 %.

c) Det skal avsettes minimum 9 biloppstillingsplasser hvorav 2 er HC-plasser.

d) Ved nyoppføring av bebyggelse gjelder:

- Bebyggelsen skal ha saltak.
- Takvinkel skal være mellom 22-42 grader.
- Bebyggelsen skal ha maks gesimshøyde 7 m og maks mønehøyde 10 m.
- Uteareal må opparbeides og beplantes.

## **2.5 Renovasjon (f\_BRE)**

a) Innenfor f\_BRE skal det tilrettelegges for permanent oppstilling av avfallsbeholdere tilhørende BKS1. For BFS1, 2 og 5 skal arealet benyttes til midlertidig oppstilling av avfallsbeholdere i tilknytning til tømning.

b) Beholderne skal skjermes og skjerming gis en estetisk tiltalende utforming tilpasset omgivelsene.

c) Det tillates oppført felles bod innenfor formålet.

## **2.6 Lekeplass (f\_BLK)**

a) f\_BLK er felles for tomtene BFS1-5 og BKS1.

b) Ved beplantning skal det ikke velges allergene planter.

c) Lekeplassen skal opparbeides og beplantes, og inneholde minimum to lekeapparater, sandkasse og sittegruppe.

d) Lekeplassen skal belyses.

## **3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)**

### **3.1 Kjøreveg (o\_SKV og f\_SKV)**

a) o\_SKV er offentlig vegareal.

b) f\_SKV er felles innkjøring og privat veg til BKS1 og BFS1-5. Vegen skal ha asfaltdekke og være åpen for alminnelig ferdsel.

c) Tilkobling mellom o\_SKV (fv. 2142) og f\_SKV må utformes som beskrevet i Statens vegvesens håndbok N100 og håndbok V121, eller siste gjeldende norm. Byggeplan for tiltaket skal forelegges vegmyndigheten.

### **3.2 Gang- og sykkelveg (f\_SGS)**

- a) f\_SGS er felles gang- og sykkelveg for tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveg langs fv. 2142.
- b) Gang- og sykkelvegen skal ha asfaltdekke og være åpen for alminnelig ferdsel.

### **3.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o\_SVT og f\_SVT)**

- a) o\_SVT er offentlig veggrunn.
- b) f\_SVT er felles grøfteareal. Grøftearealet skal vedlikeholdes. Grøfteareal kan benyttes til snøopplag.

## **4 GRØNNSTRUKTUR (§12-5 NR. 3)**

### **4.1 Naturområde – grønnstruktur (o\_GN)**

Området er offentlig og skal videreføres som et naturområde. Området kan ikke bebygges.

### **4.2 Turdrag (f\_GTD)**

- a) Området er felles for BFS1-5 og BKS1.
- b) Det skal opparbeides et fysisk skille i form av gjerde, hekk el. mellom turdraget og boligtomtene BFS1 og BFS5.
- c) Det skal anlegges en gruset sti som er åpen for alminnelig ferdsel.

### **4.3 Kombinert grønnstrukturformål (f\_GKG)**

- a) Området er felles for BKS1 og BFS1-5.
- b) Området er avsatt til overvannsgrøft med tilhørende vegetasjonssone.
- c) Overvannsgrøft skal holdes åpen og vedlikeholdes.
- d) Kantsone med naturlig, stedegen vegetasjon skal opprettholdes.

## **5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)**

### **5.1 Sikringssone frisikt (H140)**

Angir område for frisikt.

- a) Det skal være fri sikt over 0,5 m over tilstøtende veiens planum.
- b) Siktlinjer for adkomsten til de enkelte boligtomtene vises i byggesaken.

### **5.2 Annen sikringssone (H190)**

H190\_1 Angir område med sikringssone over kommunal VA-ledning. Det kan ikke bygges i sonen.

### **5.3 Støysone, gul (H220)**

Angir gul støysone (Lden 55-65 dB).

- a) Innenfor hensynssonen må det i forbindelse med byggesøknad dokumenteres avbøtende tiltak mot trafikkstøy som tilfredsstillende kravene i T-1442/2016, eller den til enhver tid gjeldende retningslinje, i henhold til føringene gitt i støyrapporten (Arealtek AS, 17.10.2019).
- b) Avbøtende tiltak skal gis en enhetlig utforming.
- c) Eventuell støyskjerm skal opparbeides samtidig på hele strekningen forbi BKS1, BFS2 og BFS3 og kan ikke etableres innenfor område f\_GKG.

d) Det kan ikke etableres støyvoll.

## **6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§12-7 NR. 10)**

### **6.1 Krav ved igangsettingstillatelse for felles VVA-anlegg**

- Tiltak som påvirker fv. 2142 skal godkjennes av Statens vegvesen.
- Plan for felles VVA skal være godkjent av kommunen.

### **6.2 Krav før IG kan gis for ny bebyggelse**

- Overvannsgrøft innenfor f\_GKG skal legges om før det gis igangsettingstillatelse innenfor BKS1 og BFS3. Grøft skal utformes iht. VA-notat utarbeidet av Arealtek AS (03.10.19).
- f\_SKV og felles VA-anlegg skal opparbeides før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger.

### **6.3 Følgende planer skal utarbeides og godkjennes som en del av byggesøknad for ny bebyggelse:**

- Situasjonsplan og fasadetegninger.
- Plan for vannforsyning og avløpsanlegg for den aktuelle tomt.
- Plan for håndtering av overvann. Overvann skal håndteres på egen grunn.

### **6.4 Krav ved midlertidig brukstillatelse**

- f\_BRE skal være ferdig opparbeidet i tråd med i tråd med bestemmelse 2.5.
- f\_BLK, f\_SGS og f\_GTD skal være ferdig opparbeidet i tråd med hhv. bestemmelse 2.6, 3.2 og 4.2. Dersom bygninger og anlegg tas i bruk vinterstid, skal arealet opparbeides så snart det er mulig påfølgende vår, senest 1. juni. Utearealene for nye boliger skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest.
- Nødvendige avbøtende tiltak mot støy skal være etablert.
- Ved midlertidig brukstillatelse til f\_SKV skal eksisterende adkomst til BFS1 saneres.