



ELVERUM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Mindre endring av reguleringsplan for område vest for Trysilvegen i Nord-Leiret.

Arealplan-ID 26-02

Plankart:	05.08.2020
Bestemmelser:	05.08.2020, rev. 02.10.2020, rev. 13.10.2020
Administrativt vedtak:	xx.xx.2020

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Byggegrense (§ 12-7 nr. 6)

- Bebyggelse og anlegg skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og angitte byggegrenser i plankartet.
- Frittstående garasjer/carporter/sportsboder mindre enn 50 m² kan tillates oppført nærmere f_SKV1 enn hva byggegrenser viser. Avstand mot formålsgrense skal være minimum 1 meter og innkjøring til garasje tillates da ikke vinkelrett mot veg.
- Innenfor BKS1 tillates det etablering av adkomstveg utenfor byggegrense mot Trysilvegen. Adkomstveg skal etableres med avstand på minimum 2m fra formålsgrense.

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

- Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan og fasadetegninger.
- Fasadetegningene skal vise høyder, etasjetall, utforming, byggemateriale og farge.
- Situasjonsplanen skal vise plasseringen av fremtidig bebyggelse med kotehøyder, nye bygg i forhold til omgivelsene, parkeringsløsninger inklusive carport/garasje, løsning for renovasjon, adkomst, snøopplag og uteoppholdsareal. I tillegg skal frisikt 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. Nye boenheter skal ha minimum 1 soverom på stille side. For BKS1 og BFS3 skal private og felles utearealer være vestvendte.

1.6 Adkomst og frisikt

- a) Adkomst for eiendommene er vist med adkomstpil på plankartet. Adkomstpilen er retningsgivende og kan sidevegs forskyves. En nøyaktig plassering av adkomster skal framkomme på situasjonsplanen.
- b) 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 sikhindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

1.7 Overvann

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

1.8 Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad er vist i plankartet.

1.9 Snøopplag

I tillegg til grøfteareal skal snøopplag ivaretas innenfor det enkelte boligformål.

1.10 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 18.06.2008

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (BA)

- a) Innenfor formålet tillates parkeringsanlegg, boder og renovasjonsløsning.
- b) Bebyggelse tillates oppført med gesimshøyde på inntil 3,5 m og mønehøyde på inntil 5,5m.

§ 2.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-3)

- a) Med frittliggende småhusbebyggelse menes ene- eller tomannsbolig.
- b) For eneboliger tillates det 1 sekundærleilighet pr. boenhet. Det tillates ikke sekundærleilighet for tomannsboliger.
- c) For boligbebyggelse er maksimal mønehøyde er 9m og maksimal gesimshøyde er 8m
For annen frittliggende bebyggelse er maksimal mønehøyde 5,5 og maksimal gesimshøyde 3,5m.
Høyder måles over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Boligene skal ha saltak eller valmet tak. Garasjer/carporter kan ha annen takform enn boligbebyggelse. Det skal legges vekt på at bebyggelse innenfor formålet får et helhetlig preg.
- e) Det er ikke tillatt med takterrasse.
- f) Biloppstillingsplasser skal beregnes etter følgende normer:
 - 2 p-plasser pr. boenhet for eneboliger. Ved sekundærleilighet skal det settes av 1 parkeringsplass ekstra.
 - 1,5 p-plasser pr. boenhet for tomannsboliger
 - Det skal settes av tilstrekkelig med areal for garasje/carport med mulighet for 1 parkeringsplass pr. boenhet. Mulighet for garasje dersom det ikke bygges samtidig med boligen, skal illustreres på situasjonsplan, jf. punkt 1.2

§ 2.3 Boligbebyggelse (BKS1)

- a) Innenfor området tillates tomannsboliger eller rekkehus. Det tillates inntil 5 boenheter innenfor formålet.
- b) Det tillates ikke sekundærleilighet innenfor formålet.
- c) For boligbebyggelse er maksimal mønehøyde er 9m og maksimal gesimshøyde er 8m

For annen frittliggende bebyggelse er maksimal mønehøyde 5,5 og maksimal gesimshøyde 3,5m. Høyder måles over gjennomsnittlig planert terreng.

- d) Boligene skal ha saltak eller valmet tak. Garasjer/carporter kan ha annen takform enn boligbebyggelse. Boligbebyggelsen innenfor BKS1 skal ha lik takform med lik takvinkel. Det gjelder også for garasjer/carporter. Det skal legges vekt på at bebyggelse innenfor formålet får et helhetlig preg.
- e) Det er ikke tillatt med takterasser.
- f) 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 1 parkeringsplass per boenhet. Mulighet for garasje, dersom det ikke bygges samtidig med boligen, skal illustreres på situasjonsplan, jf. §1.2
 - Det skal settes av areal til 2 p-plasser for sykkel pr. boenhet.
- g) Minste uteoppholdsareal er 75m² pr. boenhet, der minst 10 m² er privat og minst 25m² per boenhet er til felles uteoppholdsareal.
- h) Felles uteoppholdsareal skal inneholde sittegruppe og en sandkasse eller et lekeapparat. Uteoppholdsareal skal plasseres med gode solforhold og skjermet for støy og forurensning. Arealet skal tilfredsstillende T-1442/16 mht. støy.
- i) Ubebygde deler av boligtomt skal opparbeides og beplantes. Det skal etableres hekk/buskevegetasjon mot gang- og sykkelveg i sør.
- j) Luftinntak til boenhetene skal plasseres slik at innendørs luftforurensning blir minst mulig.

§ 2.4 Renovasjon (f_BRE)

- a) f_BRE er felles for boligene innenfor planområdet.
- b) Det tillates oppført avfallsbod eller skjermvegg innenfor formålet. Utforming skal være tilpasset omgivelsene.

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

§ 3.1 Kjøreveg

- a) o_SKV1 er kommunal veg.
- b) f_SKV2 er felles adkomstveg for BFS1-3 og BKS1. Avkjørsel mot o_SKV1 skal opparbeides i tråd med kommunal vegnorm.
- c)

§ 3.2 Annen veggrunn - Teknisk areal

- a) o_SVT er offentlig grøfteareal tilhørende o_SKV.
- b) f_SVT er annen veggrunn- grøft. Grøftearealet kan benyttes til snøopplag.

§ 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 4.1 Sikringssone for frisikt (H140)

Innenfor sone for frisikt tillates ikke vegetasjon eller andre sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§12-7 NR. 10)

§ 5.1 Krav før igangsettingstillatelse

- a) Plan for vann og avløp skal være utarbeidet og godkjent.
- b) Plan for håndtering av overvann skal være utarbeidet og godkjent.
- c) Dokumentasjon på at nye boliger tilfredsstiller kravene i T-1442/16 i henhold til føringene gitt i støyrapport (Arealtek AS, 20.11.2019).

§ 5.2 Krav ved brukstillatelse

Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest innenfor BKS1 skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført:

- a) Område avsatt til felles renovasjon (f_BRE) skal være ferdig opparbeidet i tråd med bestemmelse 2.4.
- b) f_SKV2 skal være ferdig opparbeidet, i tråd med § 3.1 b. Adkomst til gbnr. 31/775 skal samtidig flyttes, i tråd med plankartet.
- c) Uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i tråd med bestemmelse 2.3. 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.
- d) Nødvendige avbøtende tiltak mot støy skal være etablert.