

# REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET AUMLIVEIEN – HOLMENGATA - HESTESKOEN.

## Reguleringsbestemmelser for detaljregulering

PlanID: 201803

Saksnummer: 18/210

### 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er boligfortetting, dvs. å legge til rette for utbygging av eiendommene Aumliveien 10 (gnr.44, bnr.233) og Aumliveien 10 B (gnr.44, bnr.82) med konsentrert småhusbebyggelse.

### 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

#### 2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr.4)

##### 2.1.1 Tilgjengelig bolig:

Nye boliger skal utformes i henhold til gjeldende krav om tilgjengelig bolig, jf. kap. 12 i byggeteknisk forskrift (TEK 17) eller senere versjoner av denne.

##### 2.1.2 Kabler:

Nye luftstrek av kabler tillates ikke. Framføring av elektrisitet fram til nye byggeområder, eller ved nyanlegg i eksisterende områder, skal skje med jordkabel både for høyspent- og fordelingsnett. Det samme gjelder kabler for telefon, TV, bredbånd, m.m.

#### 2.2 Verneverdier kulturmiljø (§12-7 nr.6)

##### 2.2.1 Arkeologiske kulturminner:

Dersom det under anleggsarbeid blir funnet kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses hvis det berører kulturminnet eller sikringssonen på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes til kulturminnemyndigheten i Hedmark fylkeskommune og Sametinget, som skal gjennomføre befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette. Dette jf. lov om kulturminner §8, annet ledd.

#### 2.3 Miljøkvalitet (§12-7 nr.3)

##### 2.3.1 Radon:

For oppføring av nye bygninger, eller vesentlig ombygging, endring eller istandsetting av eksisterende bygninger, skal det dokumenteres at radonkonsentrasjonen ikke overstiger kravene i TEK 17 § 13-5.

##### 2.3.2 Støy:

Ved etablering av ny bebyggelse med støyfølsom bruk, skal grenseverdiene i retningslinje T-1442/2016, eller senere versjoner av denne, være tilfredsstillt.

### 2.3.3 Oppvarming:

Nye bygg skal tilrettelegges for miljøvennlige løsninger, med tanke på energiutnytting og oppvarming. Det er ikke tillatt å installere varmeinstallasjon for fossilt brensel i nye bygg (jf. TEK 17). Boenheter i små hus skal oppføres med skorstein, eller med vannbåren varme (jf. TEK 17). Krav om skorstein gjelder ikke for passivhus beregnet etter Norsk Standard NS 3700:2013 (jf. TEK 17).

### 2.4 **Byggegrenser (§12-7 nr.2)**

I reguleringsplanen er det fastsatt følgende byggegrenser:

- Mot Fv.30 (Ringvegen): 20 meter fra midtlinje veg.
- Mot Aumliveien (kommunal veg) 15 meter fra midtlinje veg.
- Mot Holmengata (kommunal veg) 10 meter fra midtlinje veg.
- Mot Snargangen (kommunal veg) 8 meter fra midtlinje veg.
- Mot Hestekoen (kommunal veg) 8 meter fra midtlinje veg.

Byggegrensene framgår også av plankartet.

### 2.5 **Beregning av utnyttelsesgrad**

I bestemmelsene er det benyttet prosent bebygd areal (%BYA) for å styre utnyttelsesgrad. Bebygd areal beregnes i henhold til enhver tids gjeldende byggeforskrifter.

## 3 **BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**

### 3.1 **Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)**

#### **Fellesbestemmelser**

#### 3.1.1 Materialbruk og farger:

Material- og fargebruk skal ha et helhetlig preg, og en god sammenheng med omkringliggende bebyggelse. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljer og materialbruk. Det skal legges særlig vekt på utforming av synlig del av parkeringskjeller. Taktekking skal ha en mørk og matt fargevirkning. Blanke takplater er ikke tillatt.

### 3.2 **Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)**

#### **Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-3)**

#### 3.2.1 Utnyttelsesgrad:

Maksimal utnyttelsesgrad pr. tomt = 25% BYA.

#### 3.2.2 Byggehøyder:

Maksimal gesimshøyde 3,5 m og maksimal mønehøyde 6,0 m.  
For garasjer og uthus er maksimal gesimshøyde 3,3 m og maksimal mønehøyde er 5,3 m.  
Gesims- og mønehøyde måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

#### 3.2.3 Takform:

Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 27 grader.

### 3.2.4 Parkering:

Det skal avsettes en biloppstillingsplass pr. tomt. På tomter der biloppstillingsplassen ikke er løst med garasje eller carport, inngår den i tillatt BYA med 25 m<sup>2</sup>.

### 3.3 **Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)**

#### **Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS4)**

Bestemmelse 3.2.1 - 3.2.4 gjelder tilsvarende for område BFS4.

### 3.3.1 Byggehøyder:

For hovedbygning med sokkel er maksimal gesimshøyde 5,0 m og maksimal mønehøyde 7.5 m.

### 3.4 **Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)**

#### **Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-3)**

### 3.4.1 Utnyttelsesgrad:

Maksimal utnyttelsesgrad pr. tomt = 35% BYA.

### 3.4.2 Byggehøyder:

Maksimal gesimshøyde 7,0 m og maksimal mønehøyde 9,5 m.

For garasjer og uthus er maksimal gesimshøyde 3,3 m og maksimal mønehøyde er 5,5 m.

Gesims- og mønehøyde måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

### 3.4.3 Takform:

Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 36 grader.

### 3.4.4 Parkering:

Det skal avsettes en biloppstillingsplass pr. tomt. På tomter der biloppstillingsplassen ikke er løst med garasje eller carport, inngår den i tillatt BYA med 25 m<sup>2</sup>.

### 3.5 **Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)**

#### **Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS4)**

### 3.5.1 Utnyttelsesgrad:

Maksimal utnyttelsesgrad for området = 60 % BYA.

### 3.5.2 Byggehøyder:

Maksimal bygningshøyde er kote 515,5 m.o.h, med unntak av området som ligger innenfor bestemmelsesområde #1. Jf. bestemmelse 5.1.

### 3.5.3 Terrenghøyder:

Laveste tillatte nivå for planert terreng utenfor bygning er kote 505,5 m.o.h. Innenfor bestemmelsesområde #1 er laveste tillatte nivå for planert terreng utenfor bygning kote 502,5 m.o.h.

### 3.5.4 Takform:

Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 15 og 45 grader.

### 3.5.5 Parkering:

Det skal avsettes en biloppstillingsplass pr. boenhet i parkeringskjeller, der minimum to plasser skal være tilrettelagt for forflytningshemmede. Parkeringskjeller skal være lukket med port. Det skal anlegges to gjesteparkeringsplasser, tilrettelagt for forflytningshemmede, på bakkeplan, jf. bestemmelse 3.7.4.

### 3.6 **Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)** **Renovasjonsanlegg (BRE1)**

Området skal opparbeides som felles renovasjonsanlegg for nye boenheter innenfor området BKS4. Området skal til enhver tid holdes rent og ryddig. Området skal skjermes mot innsyn, spesielt fra naboeiendom. Det tillates i nødvendig grad å føre opp levegger og enkelt, lett takoverbygg med maksimal byggehøyde 3,5 m fra planert terreng. Levegger skal kombineres med beplantning / vegetasjon. Området skal opparbeides med tilkomst for renovatør direkte fra Aumliveien. Tilkomsten skal opparbeides med fast dekke.

### 3.7 **Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)** **Lekeplass (BLK1)**

Lekeplassen er felles for nye boenheter innenfor området BKS4. Lekeplassen kan opparbeides med lekeapparater, møbler, installasjoner, vegetasjon og ulike typer dekke som tjener områdets funksjon som nærlekeplass og uteoppholdsareal.

### 3.8 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr.2)**

#### 3.8.1 Kjøreveg SKV1:

Kjøreveg merket SKV1 er eksisterende kjøreveg felles for boligeiendommene gnr.44, bnr.219 og 290.

#### 3.8.2 Kjøreveg SKV2:

Kjøreveg merket SKV2 er felles for samtlige nye boenheter innenfor område BKS4 og skal opparbeides med fast dekke.

#### 3.8.3 Annen veggrunn - grøntareal:

Annen veggrunn – grøntareal er sideareal til eksisterende, offentlige vegger rundt kvartalet og kan benyttes til grøfter, skjæring, fylling og snøopplag.

#### 3.8.4 HC-parkering SPA1:

Parkeringsplass merket SPA1 er felles for samtlige nye boenheter innenfor område BKS4 og skal opparbeides med fast dekke. Det skal etableres og merkes to parkeringsplasser for bevegelseshemmede på området.

### 3.9 **Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)** **Friområde (GF)**

Området kan opparbeides med lekeapparater, møbler og installasjoner som tjener områdets funksjon som friområde og som kvartalslekeplass. Eksisterende vegetasjon i området kan skjøttes og kultiveres slik at områdets funksjon som friområde og kvartalslekeplass blir styrket.

## 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

### 4.1 Sikringssone, frisikt (H140\_1-8)

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over kjørebanelivå. Enkeltelementer som oppstammede trær, stolper eller lignende, med diameter mindre enn 0,15 m, kan tillates.

### 4.2 Rød støysone (H210\_1)

Innenfor rød støysone tillates ikke etablert ny, støyfølsom bebyggelse og tilrettelegging av arealer for lek og uteopphold.

### 4.3 Gul støysone (H220\_1)

Ved byggesøknad skal det tas hensyn til og dokumenteres at endringer av eksisterende bygg og nybygg, med tilhørende uteplass, tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift/NS8175 klasse C og T1442/2016, tabell 3, eller senere versjoner av denne. Ved eventuell overskridelse av anbefalte grenseverdier, skal støydempende tiltak kreves.

## 5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

### 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (#1)

Innenfor bestemmelsesområde #1 er maksimal bygningshøyde kote 512,8 m.o.h.

## 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 6.1 Før ferdigattest og igangsettingstillatelse (§12-7 nr.10)

#### 6.1.1 Infrastruktur:

Før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor området BKS4 skal nødvendig infrastruktur som lekeplass (BLK1), atkomstveg (SKV2), parkeringsplasser, vannforsyning, avløp, elektrisitet og renovasjonsordning (BRE1) være etablert. Friområdet (GF) skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for mer enn 50% av nye boenheter innenfor område BKS4.

#### 6.2.2 Flytting av «Ramshuset»:

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor området BKS4, skal det være søkt om og gitt tillatelse til å gjenoppføre «Ramshuset» på ny tomt.

#### 6.2.3 Opparbeidelse av lekeplass (BKL1):

Før det gis tillatelse til å opparbeide nærlekeplassen (BLK1), jf. bestemmelse pkt. 3.7, skal det være utarbeidet en helhetlig situasjonsplan som viser lekeapparater, møbler og installasjoner, terrengbehandling og vegetasjonsbehandling.

**6.2.4 Opparbeiding av friområde (GF):**

Før det gis tillatelse til å opparbeide friområdet (GF), jf. bestemmelse pkt. 3.9, skal det være utarbeidet en helhetlig situasjonsplan som viser lekeapparater, møbler og installasjoner, terrengbehandling og vegetasjonsbehandling. Situasjonsplanen skal detaljert avklare hvilke eksisterende trær som skal bevares og hvilke trær som kan fjernes.