

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING FOR JØRGENSMOEN
PLANID 202005

Opprinnelig plan (R99) er datert: 20.04.2015
Siste endring (202005) er datert: 22.10.2020

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense, og omfatter totalt 44.156 m².

Området reguleres til:

- | | |
|--------------|---|
| §12-5, nr. 1 | <u>Bebyggelse og anlegg</u>
Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, B1-5 (12.759 m ²)
Boligbebyggelse BB (3.674 m ²)
Konsentrert småhusbebyggelse, KS1-2 (9.572 m ²)
Vann- og avløpsanlegg, VA1 (225 m ²)
Energianlegg, E1 (59 m ²)
Skiløypetrase, S1 (382 m ²)
Lekeplass, L1-2 (2.336 m ²) |
| §12-5, nr. 2 | <u>Samferdsel og infrastruktur</u>
Kjøreveg, V1-4 (4.531 m ²)
Fortau, SF 1-3 (627 m ²)
Annen veggrunn (2.779 m ²) |
| §12-5, nr. 3 | <u>Grønnstruktur</u>
Friområde, F1-3 (6.037 m ²)
Turveg, T1-2 (969 m ²) |
| §12-5, nr. 6 | <u>Bruk og vern av sjø og vassdrag</u>
Friluftsområde, FV1-2 (495 m ²) |
| §12-6 | <u>Hensynssoner</u>
Sikringssone frisikt
Flomfare |

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Kulturminner

Ved en eventuell riving av SEFRAK-registrerte bygninger på felt B4 er det krav til at det utføres antikvarisk dokumentasjon i lav detaljeringsgrad. Det skal gjøres ekstra fotodokumentasjon ved evt. riving av hovedhuset.

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 Innlandet fylkeskommunes kulturminneavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2.2 Universell utforming og estetikk

2.2.1 Universell utforming skal være retningsgivende for all utbygging. Det betyr at områder og installasjoner skal utformes slik at de kan brukes av alle uten at det lages separate løsninger for funksjonshemmede.

2.2.2 Ved utforming av nybygg og tilbygg skal byggeskikkveilederen "Byggeskikk i Midt- og Nord-Østerdal" legges til grunn. Eventuelle behov / ønsker som bryter med veilederens råd kan likevel tillates dersom det dokumenteres at bygget likevel vil være funksjonsmessig og arkitektonisk tilfredsstillende.

Ny bebyggelse med tilhørende uterom skal ha en god estetisk utforming.

2.2.3 Bygningene skal i hovedregel ha saltak i flukt med terrenget med takvinkel minimum 22 grader. Kommunen kan godkjenne annen takform etter søknad. Taktekking skal ha en matt overflate. Det tillates takmaterialer i takstein, skifer, papp, tre og torv.

Utvendig veggkledning skal i hovedsak være av tre. Utvendige farger skal oppgis i søknad om tiltak og skal følge jordfargeskalaen.

2.3 Tomtedelingsplan og overvann

2.3.1 Utbygging av boliger skal skje iht. tomtedelingsplan godkjent av kommunen. Ved fradeling av første tomt i hvert felt skal tomtedelingsplan for hele feltet utarbeides av utbygger. Tomtedelingsplanen skal vise inndeling av tomter for hvert enkelt felt, samt avkjørsel til hver tomt. Endelig plassering av avkjørsler tillates justert i tomtedelingsplanen.

2.3.2 Overvann forutsettes ført til terreng.

2.4 Adkomst til eiendommene og parkering

2.4.1 Det tillates etablering av adkomst fra V1, V2, V3 og V4. Adkomst skal vises på tomtedelingsplanen som godkjennes for hvert felt. For hver adkomst skal det sørges for tilstrekkelig friskt iht. veinormalen.

2.4.2 Pr. boenhet skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser i felt regulert til boligbebyggelse og 1,5 biloppstillingsplasser for felt regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass. For boenheter hvor det ikke settes opp garasje/carport eller som har plass til bil i garasjekjeller, skal det settes av 25 m² av tillatt utnyttingsareal til garasje pr. boenhet.

2.5 Byggegrense

Byggegrense settes 8 m fra senterlinje veg (V1-V4). Det tillates ikke boligbebyggelse innen område hensynssone - Flomfare.

Ved felt BB, konsentrert småhusbebyggelse, begrenses byggenes plassering med en byggegrense som gir minimum 20m avstand til bekkeløpet i sør.

2.6 Fjernvarmeanlegg

Alle nye boliger skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarmeanlegg. (Vannbåren varme).

2.7 Støy

2.7.1 For ny bebyggelse skal støynivå i og ved boligområdene holdes innenfor krav i miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy (T-1442).

2.7.2 Støy i byggeperioden skal oppfylle grenseverdier i T-1442, kapittel 4.

2.7.3 Det skal i bygg- og anleggsfasen normalt ikke utføres støyende virksomhet på lørdager, søndager, helligdager og på hverdager mellom kl. 1900 og 0700.

2.8 Kabelframføring

Framføring av elektrisitet, telefon m.m. skal skje med jordkabel.

2.9 Rekkefølgebestemmelser

2.9.1 Utbygging av byggeområder kan ikke finne sted før utbyggingsområdet har etablert veg, vann-, avløpsanlegg, el-forsyning og fortau langs Solbakken frem til Skogveien.

2.9.2 Godkjent tomtedelingsplan skal foreligge før byggetillatelse og fradeling gis.

2.9.3 Lekeplasser skal være etablert før ferdigtillatelse med terrengbearbeidelse og enkel opparbeidelse i form av utstyr og møbler. Plan for opparbeidelse av lekeplass 1 skal foreligge samtidig med første tomtedelingsplan. Plan for opparbeidelse av lekeplass 2 skal foreligge samtidig med tomtedelingsplan for B4.

2.9.4 Boligfelt B4 tillates ikke igangsatt før B1-B3 er utbygd med minst 60%.

2.9.5 Sammen med byggesøknad for bebyggelse skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk (1:200 / 1:500) for hele det aktuelle byggeområdet, inklusiv evt. tilgrensende område for uteoppholdsareal. Planen skal vise / redegjøre for:

- Plassering av bygg og anlegg, terrengforming med terrengprofiler før og etter tiltak som synliggjør tilslutning til tilgrensende terreng og infrastruktur (veier).
- Parkering for bil og sykkel.
- Evt. forstøtningsmurer, gjerder, ramper og trapper.
- Stigningsforhold på plasser, veier og inngangsparti.
- Utendørs materialbruk, møblering, lyssetting og skilting.
- Renovasjonsløsning.
- Løsning for overvann.

Sammen med byggesøknad skal det foreligge illustrasjoner som viser bebyggelsens plassering, utforming og tilpassing i forhold til terreng og omkringliggende bebyggelse.

2.9.6 Sammen med byggesøknad for veg skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk (1:200 / 1:500) for hele det aktuelle veganlegget. Planen skal vise / redegjøre for:

- Plan for veier med prinsippsnitt og terrengprofiler før og etter tiltak som synliggjør stigningsforhold, nødvendige høyder og tilslutning til tilgrensende terreng og infrastruktur.
- Løsning for overvann.

§3 BEBYGGELSE

3.1.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse B1 (4.435 m²)

Innen området tillates etablert inntil 4 boligtomter. Bygninger tillates med maks. gesimshøyde 5,5 m og maks. mønehøyde 7,5 m (inntil 1,5 etg.) Maks. tillatt BYA = 30%.

3.1.2 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse B2 (3.061 m²)

Innen området tillates etablert inntil 4 boligtomter. Bygninger tillates med maks. gesimshøyde 5,5 m og maks. mønehøyde 7,5 m (inntil 1,5 etg.) Maks. tillatt BYA = 30%.

3.1.3 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse B3 (1.031 m²)

Innen området tillates etablert 1 boligtomt. Bygninger tillates med maks. gesimshøyde 5,5 m og maks. mønehøyde 7,5 m (inntil 1,5 etg.) Maks. tillatt BYA = 30%.

3.1.4 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse B4 (2.797 m²)

Innen området tillates etablert inntil 3 boligtomter. Bygninger tillates med maks. gesimshøyde 5,5 m og maks. mønehøyde 7,5m (inntil 1,5 etg.) Maks. tillatt BYA = 30%.

3.1.5 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse B5 (1.435 m²)

Omfatter eksisterende boligbebyggelse på gnr. 43, bnr. 40. Innen området tillates bygninger med maks. gesimshøyde 5,5 m og maks. mønehøyde 7,5 m (inntil 1,5 etg.) Maks. tillatt BYA = 30%.

3.1.6 Boligbebyggelse BB (3.674 m²)

Innenfor området tillates både frittliggende boligbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates etablert maksimalt 12 boenheter, minimum 4 boenheter i området. Bygninger tillates med maks. gesimshøyde 8 m og maks. mønehøyde 9,5 m (inntil 2 etg.) Frittliggende boligbebyggelse tillates med maks. BYA = 35%, konsentrert småhusbebyggelse tillates med maks. BYA = 40%. Gulvhøyde min. cote +503,0.

3.2.1 Konsentrert småhusbebyggelse KS1 (4.716 m²)

Innen området tillates etablert maksimalt 10 boenheter, minimum 5 boenheter. Bygninger tillates med maks. gesimshøyde 7 m og maks. mønehøyde 9,5 m (inntil 2 etg.) Maks. tillatt BYA = 40%. Gulvhøyde min. cote +503,0.

3.2.2 Konsentrert småhusbebyggelse KS2 (4.856 m²)

Innen området tillates etablert maksimalt 10 boenheter, minimum 8 boenheter. Bygninger tillates med maks. gesimshøyde 7 m og maks. mønehøyde 9,5 m (inntil 2 etg.) Maks. tillatt BYA = 40%. Gulvhøyde min. cote +503,0.

3.3. Vann- og avløpsanlegg VA1 (225 m²)

Innen området tillates etablert pumpestasjon. Bygning tillates med maks. gesimshøyde 2,5 m og maks. mønehøyde 3,5 m. Maks. tillatt BYA = 20 m². Gulvhøyde minimum cote +503,5.

3.4. Energianlegg E1 (59 m²)

Innen området tillates etablert Nettstasjon. Bygning tillates med maks. gesimshøyde 2,0 m og maks. mønehøyde 3,0 m. Maks. tillatt BYA = 10 m².

3.5. Skiløypetrasé S1 (382 m²)

Innen området tillates skiløypetrasé (lysløype).

3.6. Lekeplass L1-2 (2.336 m²)

Innen områdene tillates oppsetting av lekeapparater, samt etablering av installasjoner og møbler som fremmer områdenes funksjon som nærlekeplasser. Områdene tillates vegetert med stedegen vegetasjon for at områdene skal framstå som grønne områder. Lekeplassene skal i størst mulig grad tilpasses bevegelseshemmede.

§4 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR**4.1.1 Veg 1**

V1 omfatter eksisterende adkomstveg Solbakken, og stadfester eksisterende situasjon. Regulert vegbredde 5,0 m.

4.1.2 Veg 2

V2 omfatter eksisterende adkomstveg Haugsmoveien, og stadfester eksisterende situasjon. Regulert vegbredde 5,0 m.

4.1.3 Veg 3

V3 omfatter eksisterende veg. Krysset mot V2 Haugsmoveien legges om til mer trafiksikker løsning. Regulert vegbredde for vestre del av eksisterende vei fra V2 til bekkeløpet (FV1) er 5,0 m. Videre østover er det regulert veibredde 4,0 m.

4.1.4 Veg 4

V4 omfatter ny adkomstveg i Jørgensmoen boligområde. Regulert vegbredde 5,0 m.

4.1.5 Veg 5

V5 omfatter eksisterende avkjørsel til Litun fra Haugmoveien (V2).

4.1.6 Veg 6

V6 omfatter deler av eksisterende avkjørsel til Skogveien fra Solbakken (V1).

4.2.1 Fortau SF1-3

Nytt fortau langs Solbakken. Regulert fortausbredde 2,5 m.

4.3.1 Annen veggrunn

Annen veggrunn sikrer areal til grøfter og snøopplag. Bredde minimum 1,5 m på hver side av vegbanen.

§5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

5.1.1 Friområde F1-3 (6.037 m²)

Innen de regulerte friområdene skal vegetasjonen ivaretas og supleres med beplantning av trær (lokale arter) på en slik måte at områdenes karakter som grønne lunger egnet for uteoppholdsareal opprettholdes. Det skal opprettes turstier langs vassdraget innen områdene for sammenknytning av de ulike delene av boligområdet mot lekeplasser og omkringliggende naturområder. Den nordre delen av F1 sikres mot adkomstveien V4 med et flettverksgjerde på vestsiden av Lillebekken (FV1). Bekkeskråningene innen områdene skal, med unntak av den inngjerdede strekningen nevnt foran, gjøres slakere slik at en tillater adkomst til vannet og unngår "fellelvirkning". Dagens klopp over bekken ved lekeplass 1 skal opprettholdes som del av turstinettet. Tiltak og byggverk som fremmer områdenes bruk som friområde kan oppføres etter godkjenning fra kommunen.

5.1.2 Turveg T1-2 (1.010 m²)

Turvegene danner gangforbindelser innen planområdet. De skal opparbeides og vedlikeholdes i form av grusede stier / gjeler. Regulert bredde 3,0 m.

§6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1.1 Friluftsområde i vann FV1-2 (510 m²)

Området består av den eksisterende bekken som renner gjennom området. Bekken legges noe om for å muliggjøre en større flate for Lekeplass 1 (L1). Bekkeskråningene slakes ut iht. pkt. 5.1.1.

§7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringssone frisikt H140 1, H140 2, H140 03-H140 05, H140 6, H140 7, H140 08 og H140 09

Sikringssone frisikt knyttes til vegkryss innen planområdet. Innen sikringssonen tillates ikke sikthindrende etableringer høyere enn 50 cm over tilstøtende vegs nivå.

7.2 Hensynssone Flomfare H320 01

Hensynssonen omfatter områder innen planområdet hvor nytt, bearbeidet terreng ligger under cote +503,0. Denne høyden tilsvarer laveste punkt på veien V3. Innen hensynssonen tillates kun bygninger med en gulvhøyde på minimum cote +503,0.