

Planbestemmelser

Plan-ID 201203

Arkivsak: 11/1616 Endring etter forenklet prosess 15.08.2022
Arkivkode: PLA 201203
Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR KRULLHAUGEN BOLIG OG FRITIDSOMRÅDE, KVIKNE

Det regulerte området er vist på plankart med saksnr. 32432, tegn.nr. 01, dato 25.07.2012 og revisjonsdato 10.11.2015.
Planområde omfatter totalt ca 148 daa.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense.

I tillegg til disse bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

Reguleringsformål:

- §12-5, nr 1 Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse – eksisterende, (B), ca 3,7 daa
Boligbebyggelse - ny (B2 - 6), ca 15,7 daa
Konsentrert småhusbebyggelse, (BK1-2) ca 11,8 daa
Fritidsbebyggelse - eksisterende, (BFR) ca 1 daa
Lekeplass, (BLK1-2), ca 11,9 daa
Kombinert bolig- og fritidsbebyggelse, (B/F 1 – 11), ca 48,0 daa
Kombinert bolig og konsentrert småhusbebyggelse, (B/BK), ca 6,4 daa
- §12-5, nr 2 Samferdsel og infrastruktur
Kjøreveg (SKV1-5, KV1-2)
Annen veggrunn
- §12-5, nr 3 Grønnstruktur
Turdrag, (GTD1, TV1), ca 1,3 daa
Friområde, (GF, FRI1-3) ca 24 daa
- §12-5, nr 5 LNF områder
Landbruksformål-jordbruk (LJO1, J1) ca 5,4 daa
- §12-6 Hensynssoner
Sikringsone – frisikt (H140_1-5)
Faresone - høyspent (H370_1)
Båndleggingsone – etter lov om kulturminner (H730_1)

§ 1 Fellesbestemmelser

1.1 Universell utforming

Tilgjengelighet for alle skal gjelde for fysiske løsninger, knyttet til bygninger og utearealer, og sikres gjennom universell utforming, jf. Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK 17) kap.

1.2 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 Hedmark fylkeskommune, jf. lov om kulturminne § 8, annet ledd.

1.3 Byggesøknad

I forbindelse med byggesøknad, skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller bedre). Situasjonsplanen skal foruten å vise bygningers plassering, vise opparbeidelse av utearealene, vegetasjon som skal tas vare på, terrengbearbeiding, evt. forstøtningsmurer, avkjørsel til eiendommen og parkeringsløsninger. Det skal anlegges parkeringsplasser på egen grunn.

1.4 Estetisk veileder

Estetisk veileder datert 11.11.12 skal legges til grunn for utforming av tomte- og bebyggelsesstruktur, tun-utforming, tilpasning til tomt, byggets volum og form, samt valg av materialer og fargebruk.

1.5 Bebyggelse

Gesimshøyde og % –BYA måles og beregnes i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK 17).

Bygningene skal normalt ha saltak med takvinkel minimum 22 grader. Som hovedregel skal møneretning følge terrenget. Kommunen kan godkjenne annen takform etter søknad. Takmaterialet skal være matt i overflate og farge. Det tillates takmateriale som takstein, skifer, papp, tre og torv.

Bygningenes kledning skal i hovedsak være av tre, og utvendig farger skal være innen jordfargeskalaen eller den mørkere delen av rødfargeskalaen, og være matt i overflaten. Fargesetting skal angis i søknad om tiltak. Mindre detaljer, som for eksempel vinduer og vindskier, kan gis avvikende farger i enten brunskala, gråskala eller hvitt. Utvendige farger skal godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.

Kommunen kan tillate solcellepaneler og solfangere i tråd med enhver tids gjeldende kommunale retningslinjer for solceller og solfangere.

1 etasjes bygning defineres med maksimum gesimshøyde 3,3 m og mønehøyde 5,3 m.

1,5 etasjes bygning defineres med maksimum gesimshøyde 5,8 m og mønehøyde 7,8 m.

Sokkelbygg defineres med maksimum gesimshøyde 7,3 m og mønehøyde 9,8 m.

Maksimal høyde på grunnmur eller pilar fra ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,5 m. Det tillates inntil 3 bygninger pr tomt i alle byggeområder med Maksimal størrelse på hovedhus med én boenhet, er 200 m².

1.6 Miljøvennlig oppvarming

Det skal legges til rette for miljøvennlige løsninger med tanke på energitnytting og oppvarming av bygg (vannbåren varme) ved bruk av fornybare energikilder.

1.7 Parkering

For boenheter hvor det ikke søkes om oppsett av garasje/carport, skal det settes av 25 m² av tillatt utnyttingsareal til garasje. For områdene med konsentrert boligbebyggelse (BK1 og BK2), skal det anlegges minst 1,2 biloppstillingsplasser per boenhet. En biloppstillingsplass opparbeides ved den enkelte boenhets inngangsparti, de resterende opparbeides som gjesteparkering langs adkomstveg.

For de resterende områdene skal det anlegges minst to biloppstillingsplasser per boenhet. Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass.

1.8 Kabler
Fremføring av elektrisitet, telefon mm skal skje med jordkabel. Ved opprusting av luftlinjenett, skal dette legges i jord. Trafostasjoner og fordelingsskap skal ha materialbruk og farge som fastsatt i § 1.4.

1.9 Terrenginngrep
Terrenginngrep og vegfremføring til den enkelte bolig skal foregå skånsomt, uten store og skjæmmende terrenginngrep. Skjæringer og fyllinger skal arronderes og revegeteres så raskt som mulig etter inngrepet. Graving av grøfter over de ulike tomtene, i forbindelse med framføring av nødvendig ledningsnett, tillates. All graving skal foregå etter helhetlig, på forhånd godkjent VA- plan.

§ 2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Boligbebyggelse, B
Reguleringen stadfester eksisterende boligbebyggelse. Det tillates oppsett av sokkelbygg. BYA = 20 %.

2.2 Boligbebyggelse, B2-B6

Område for boligbebyggelse, B2

Innen området tillates etablert inntil to tomter. BYA = 20 %. Det tillates etablert boligbebyggelse med inntil 1,5 etasjer eller sokkelbygg.

Område for boligbebyggelse, B3

Innen området tillates etablert inntil to tomter.
BYA = 20 %. Det tillates etablert boligbebyggelse med inntil 1,5 etasjer eller sokkelbygg.

Område for boligbebyggelse, B4

Innen området tillates etablert ei tomt. BYA = 20 %. Det tillates etablert boligbebyggelse med inntil 1,5 etasjer eller sokkelbygg.

Område for boligbebyggelse, B5

Innen området tillates etablert ei tomt. BYA = 20 %. Det tillates etablert boligbebyggelse med inntil 1,5 etasjer eller sokkelbygg.

Område for boligbebyggelse, B6

Innen området tillates etablert inntil tre tomter. BYA = 20 %. Det tillates etablert boligbebyggelse med inntil 1,5 etasjer eller sokkelbygg.

2.3 Område for boligbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse, B/BK
Innen området tillates etablert 3 tomter, med oppsett av 3 bygninger pr. tomt. BYA = 30 %. Det tillates etablert boligbebyggelse med inntil 1,5 etasjer eller sokkelbygg, -eneboliger og/eller tomannsboliger.

2.4 Område for konsentrert småhusbebyggelse, BK1-BK2

Område for konsentrert boligbebyggelse, BK1

Innen området tillates etablert inntil 12 boenheter. BYA = 30 %. Det tillates etablert boligbebyggelse med sokkel eller 1,5 etg.

Område for konsentrert boligbebyggelse, BK2

Innen området tillates etablert inntil 8 boenheter. BYA = 30 %. Det tillates etablert boligbebyggelse med sokkel eller 1,5 etg.

2.5 Fritidsbebyggelse, BFR

Fritidsbebyggelsen skal tilpasses terrenget. Parkering skal skje på egen tomt.

På tomte tillates inntil 3 bygninger. Det tillates kun én hovedhytte. Maksimalt tillatt bebygd areal per tomt skal ikke overstige (BYA) 210 m². Areal for parkering/oppstillingsplass inngår i den totale utnyttingsgraden på 210 m², og utgjør 36 m². Sidebygningene (anneks, uthus, garasje eller vedskjul) kan ikke ha større grunnflate enn BYA 30 m² hver. Ved hovedhytta godkjennes inntil 20 m² terrasse.

Maksimal gesimshøyde for hovedbygning er 3,3 m og sidebygning 2,9 m.
Maksimal mønehøyde er 5,3 m for hovedbygning og 4,5 m for sidebygning.

Maksimal høyde på grunnmur eller pilar fra ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,5 m.

Det skal avsettes areal til to parkeringsplasser på egen grunn.
Alle areal og høyder skal måles i henhold til reglene i TEK 17.

2.6 Bolig- og fritidsbebyggelse, B/F1-B/F11

Område for bolig- og fritidsbebyggelse, B/F1

Området reguleres til kombinert bolig- og fritidsformål. BYA = 20 %. Det tillates etablert bebyggelse i 1 etg eller sokkelbygg.

Område for bolig- og fritidsbebyggelse, B/F2

Området reguleres til kombinert bolig- og fritidsformål. BYA = 20 %. Det tillates etablert bebyggelse i 1 etg.

Område for bolig- og fritidsbebyggelse, B/F3

Området reguleres til kombinert bolig- og fritidsformål. Innen området tillates etablert inntil 3 tomter. BYA = 20 %. Det tillates etablert bebyggelse med inntil 1,5 etasjer eller sokkelbygg.

Område for bolig- og fritidsbebyggelse, B/F4

Området reguleres til kombinert bolig- og fritidsformål. Innen området tillates etablert inntil 5 tomter. BYA = 20 %. Det tillates etablert bebyggelse med 1 etasje eller sokkelbygg.

Område for bolig- og fritidsbebyggelse, B/F5

Området reguleres til kombinert bolig- og fritidsformål. Innen området tillates etablert inntil 4 tomter. BYA = 20 %. Det tillates etablert bebyggelse med 1 etasje eller sokkelbygg.

Område for bolig- og fritidsbebyggelse, B/F6

Området reguleres til kombinert bolig- og fritidsformål. Innen området tillates etablert inntil 4 tomter. BYA = 20 %. Det tillates etablert bebyggelse med 1 etasje eller sokkelbygg.

Område for bolig- og fritidsbebyggelse, B/F7

Området reguleres til kombinert bolig- og fritidsformål. Innen området tillates etablert inntil 5 tomter. BYA = 20 %. Det tillates etablert bebyggelse med 1 etasje eller sokkelbygg.

Område for bolig- og fritidsbebyggelse, B/F8

Området reguleres til kombinert bolig- og fritidsformål. Innen området tillates etablert inntil 4 tomter. BYA = 20 %. Det tillates etablert bebyggelse med 1 etasje eller sokkelbygg.

Område for bolig- og fritidsbebyggelse, B/F9

Området reguleres til kombinert bolig- og fritidsformål. Innen området tillates etablert inntil 4 tomter. BYA = 20 %. Det tillates etablert bebyggelse med 1 etasje eller sokkelbygg.

Område for bolig- og fritidsbebyggelse, B/F10

Området reguleres til kombinert bolig- og fritidsformål. Innen området tillates etablert inntil 2 tomter. BYA = 20 %. Det tillates etablert bebyggelse med 1 etasje eller sokkelbygg.

Område for bolig- og fritidsbebyggelse, B/F11

Området reguleres til kombinert bolig- og fritidsformål. Innen området tillates etablert inntil 4 tomter. BYA = 20 %. Det tillates etablert bebyggelse med 1 etasje eller sokkelbygg.

2.7 Lekeplass, BLK1-2

Innen områdene som er regulert til lekeplass, tillates oppsett av lekeapparater, samt etablering av installasjoner og møbler som fremmer områdenes funksjon som nærlekeplasser. Stedegen vegetasjon skat tas vare på og pleies på en slik måte at områdene fremstår som grønne områder. Lekeområdene bør i størst mulig grad tilpasses bevegelseshemmede.

§ 3 Samferdsel og infrastruktur

3.1 Kjøreveg, SKV1-5 [KV1-2]

SKV1 [KV1]

SKV1 stadfester eksisterende, kommunal veg - Grøtlivegen.

SKV2 [KV2]

SKV2 er atkomstveg til BK1, BK2 og B/BK. Veggen reguleres med en bredde på 6m, inklusive sideareal. Veggen gis en enkel standard.

SKV3

SKV3 er atkomstveg til B/F1, B/F2, B/F3, B2, B3, B4, B5, B6, B/F4, B/F5, B/F6, B/F7, B/F8, B/F9, B/F10 og B/F11. Veggen reguleres med en bredde på 5m, inklusive sideareal. Veggen gis en enkel standard.

SKV4

SKV4 er privat atkomstveg til deler av B/F3. Veggen reguleres med 5m bredde. Veggen gis en enkel standard.

SKV5

SKV5 er privat atkomstveg til B2. Veggen reguleres med 5m bredde. Veggen gis en enkel standard.

3.2 Annen veggrunn - grøntareal

Områder regulert til annen veggrunn – grøntareal skal sikre areal til grøft, snø opplag og terrengutslag.

3.3 Byggegrense fra kommunal veg

Byggegrense fra kommunal veg settes lik 10 m fra midtlinjen.

§4 Grønnstruktur

4.1 Turdrag, GTD1 / Turveg, TV

Innen områdene som reguleres til turdrag / turveg skal det etableres sti for gang- og sykkeltrafikk. Området kan få en enkel tilrettelegging i form av terrengjustering og grusdekke.

4.2 Friområder, GF / FRI

Innen områdene som reguleres til friområder, tillates oppsett av installasjoner og møbler som fremmer områdenes funksjon som friområder. Stedegen vegetasjon skal tas vare på og pleies på en slik måte at områdene fremstår som grønne områder.

§5 LNF områder

5.1 Landbruksformål – jordbruk, LJO1 / J1

Området reguleres til jordbruksformål.

§6 Hensynssoner

6.1 Sikringssone frisikt (H140_1-5)

For 140_1-5 er det regulert frisiktlinjer. Innen sikringssonene og frisiktlinjene tillates ikke sikthindrende etableringer høyere enn 50 cm over tilstøtende vegs nivå.

6.2 Faresone høyspent (H370_1)

Området i tilknytning til eksisterende høyspentlinje reguleres til faresone. Innen faresonen tillates ikke etablert bebyggelse for boligformål og dyrehold, samt permanent lager.

Innen område for faresone høyspentlinje skal det være minst seks meter fra ytterfase ledning til nærmeste bygningsdel. Ved kryssing av linjen skal det være minimum syv meter til faselinje og seks meter til jordlinje over ferdig planert terreng.

Ved omlegging av høyspentlinje skal omfanget av faresone fastsettes av netteier.

6.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1)

Regulert område er båndlagt etter lov om kulturminner. Området omfatter fangstgrop og sikringssone på 5 m, rundt hele lokaliteten.

§7 Rekkefølgebestemmelser (pbl. §12-7 nr.10)

7.1 Infrastruktur

Utbygging av byggeområder kan ikke finne sted før utbyggingsområdet har etablert veg, vann- og avløpsanlegg og elektrisitetsforsyning.

Før område B/F3 tas i bruk skal luftlinjenettet kables/legges i bakken.

Innen områdene BK1 og BK2 kreves innmåling av veger før fradeling innen det enkelte felt kan gis.

En enkel tursti i vest (; TV1), skal være opparbeidet før brukstillatelse innen et de to områdene kan gis.

7.2 Utbyggingsrekkefølge, boligområder

Områdene B/F11, B/F10, B/F9, B/F8, samt deler av B/F7, B/F6 og B/F5 kan ikke

tas i bruk før øvrige byggeområder i planen er tatt i bruk.

7.3 Tomtedelingsplan/plan for seksjonering

For feltområder hvor det tillates fradelt/seksjonert mer enn en tomt/boenhet (områdene B2, B3, B6, B/BK, BK1, BK2, B/F3, B/F4, B/F5, B/F6, B/F7, B/F8, B/F9, B/F10 og B/F11) skal det foreligge tomtedelingsplan eller en plan for seksjonering, sammen med søkning om fradeling eller byggetillatelse.

7.4 Utbyggingsrekkefølge, boligområder

Områdene B/F11, B/F10, B/F9, B/F8, samt deler av B/F7, B/F6 og B/F5 kan ikke tas i bruk før øvrige byggeområder i planen er tatt i bruk.

7.5 Nærlekeplasser

Innen hvert av områdene BK1 og BK2, kreves det opparbeidet en nærlekeplass på minimum 200 m², maksimum 50 meter fra områdets boenheter, før brukstillatelse kan gis. Lekeområdene skal minimum inneholde sand-lek, huske og sklie.