



DETALJREGULERING FOR Svelland, Kongsveien 4

PLANBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 26.04.2021
Tilhørende plankart er sist revidert: 18.09.2020
Godkjent av kommunestyret: xx.xx.xxxx

Innenfor området er arealene regulert til disse formålene, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-5:

PBL § 12-5 nr.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B)
- Lekeplass (BLK)

PBL § 12-5 nr.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (privat) (SV)
- Parkeringsplasser (SPP)

PBL § 12-6 Hensynssoner

- H140 – Frisikt
- H210 – Rød støysone jfr. T-1442
- H220 – Gul støysone jfr. T-1442
- H570 – Bevaring kulturmiljø

1. GRENSE FOR DETALJREGULERING

1.1. Planens begrensning

Grense som inngår i detaljregulering er vist på plankart sist revidert 09.08.2021.

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1. Krav til byggesøknad – illustrasjonsplan og utomhusplan

Med byggesøknad skal det følge plan-, snitt- og fasadetegninger, som illustrerer bygningens form og volum, høyder, detaljer og materialbruk. Som del av byggesøknaden vedlegges en situasjonsplan i målestokk 1:500 der det er gjort greie for plassering av bygninger.

Byggesøknaden skal også omfatte en utomhusplan som viser hvordan alle utvendige arealer skal utformes. Denne leveres i målestokk 1:500 som viser behandlingen av den ubebygde delen av tomta, samt plan for opparbeiding av tilhørende fellesområder. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, parkeringsplasser, avkjørsel, varelevering, avhentingpunkt for avfall, lekeplass og interne gangveger.

Separat utendørs avfallsrom skal gis en diskret utforming og plassering skal vises i byggesøknaden. Avhentingpunktet for avfall skal beskrives i utomhusplanen og punktet skal skilles fysisk fra de øvrige uteområdene. Det skal beskrives en estetisk løsning for organiseringen av avhentingpunktet.

2.2. Tekniske anlegg

Utbygger eller grunneier plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare mulighet for tilknytning til distribusjonsnettet for tiltak som skal gjennomføres innen planområdet. Ny boligbebyggelse på eiendommen skal tilkobles kommunalt vann- og avløpsanlegg.

2.3. Overvann

Byggesøknad skal redegjøre for overvannshåndtering. Overvann som ikke kan håndteres på egen eiendom skal føres til kommunalt overvannsnett. Teknisk løsning av overvann skal godkjennes av teknisk etat før det gis byggetillatelse.

2.4. Tilgjengelige boenheter og tilrettelegging for alle befolkningsgrupper

Ved utforming av bebyggelse og uteområder skal det tas hensyn til prinsippene om universell utforming. Bygninger, parkering, sykkelparkering, terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, belysning, samt skilting skal være basert på prinsippene om universell utforming.

Det skal tilrettelegges for universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i til enhver tid gjeldende veiledninger og forskrifter. Minst 30 % av boenhetene skal være tilgjengelige boenheter.

2.5. Parkering og utemiljø

Området for boligbebyggelse skal tilrettelegges for 1 parkeringsplass pr leilighet. Det skal også anlegges minst 1 gjesteparkingsplass.

Parkering i henhold til gjeldende normer dekkes ved opparbeidelse på egen grunn eller ved leie/kjøp av plasser på andre godkjente parkeringsarealer. Leieavtaler skal godkjennes av kommunen i forbindelse med byggesøknad om tiltak og godkjennes for minimum 20 år.

Alle boenheter skal ha egnet uteoppholdsareal, 50 kvm. pr. enhet. Terrasser eller balkonger er en del av uteoppholdsarealet. Det skal etableres nærlekeplass som kan kombineres med øvrig grøntanlegg som skal være felles for leilighetene.

2.6. Byggegrenser

Ny bebyggelse skal etableres innenfor avmerkede linjer for byggegrense.

2.7. Støy

Ny bebyggelsen skal ha gjennomgående boenheter slik at det sikres stille side utenfor gul støysone iht. T-1442.

For bebyggelse langs Kongsveien skal uteoppholdsareal anlegges på byggets sørøstlige fasade utenfor regulert hensynssone H210 og H220.

For bebyggelse mot regulert parkeringsplass, SPP2, skal uteoppholdsareal anlegges på byggets sørvestlige fasade utenfor hensynssone H210 og H220

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

3.1. Boligbebyggelse (B)

På eiendommen gnr. 40 bnr. 3 kan det bygges ett eller flere leilighetsbygg innen den regulerte byggegrensen med totalt maksimalt 10 boenheter.

Det tillates saltak med minimum 22 graders takvinkel, og fasade skal i hovedsak være i trematerialer. Farge som kan benyttes er svart, brun, grå, hvit, rød, gult og oker.

Ved utforming av nybygg og/eller tilbygg skal byggeskikkveilederen «Byggeskikk i Midt- og Nord-Østerdal» legges til grunn. Nye bygg skal arkitektonisk tilpasses eksisterende bebyggelse for å bevare områdets bygningsmiljø og kulturhistoriske verdi.

Det tillates bygget maksimalt 2 synlige etasjer med loft. Maksimal mønehøyde er satt til +502,5 m.o.h.

Det tillates bygget inntil 60 % BYA på tomten benevnt B.

3.2 Lekeplass (BLK)

Utforming av regulert lekeplass skal være i tråd med krav i Rundskriv T-2/08 om barn og planlegging og utarbeidet utenomhusplan i byggesøknaden.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

4.1. Veg (SV)

Vegareal benevnt SV skal tjene private formål som kjøreatkomst frem til B og SPP1 og SPP2

4.2 Parkering (SPP1-SPP2)

SPP1 er avsatt til HC-parkering. Øvrig parkering skal løses på SPP2. På SPP2 kan det bygges carport med sportsboder og bod for renovasjon.

5. Hensynssoner

5.1 H140 – Frisikt

Hensynssone som viser sone for frisikt. Innenfor frisiktssonene skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over kjørebanelnivå. Enkeltelementer som oppstammede trær, stolper eller lignende kan tillates.

5.2 H210 – Rød støysone jfr. T-1442

Hensynssone som viser rød støysone i henhold til støyveileder T-1442.

5.3 H220 – Gul støysone jfr. T-1442

Hensynssone som viser gul støysone i henhold til støyveileder T-1442.

5.4 H570 – Bevaring kulturmiljø

Bygninger og bygningsmiljø innenfor området B på plankartet er gitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø, for bevaring av bygninger og bygningsmiljøet med kulturhistorisk verdi. Formålet med et slikt reguleringsformål er primært å bevare bygningenes eksteriør og bygningsmiljø/tun. En ønsker samtidig å ha en fleksibel holdning til endringer i interiør som er nødvendig for å sikre en hensiktsmessig og økonomisk bærekraftig bruk av bygningene.

Alle søknadspliktige endringer og tiltak knyttet til bygninger eller utemiljø innenfor området B, avsatt til hensynssone H570, skal fremlegges kulturminnemyndigheten til uttalelse før kommunen fatter vedtak.

6 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis brukstillatelse for nye boenheter skal uteoppholdsareal være opparbeidet og det skal være redegjort for at alle boenheter har tilfredsstillende støyforhold inne samt på tilrettelagt uteoppholdsareal. Grenseverdiene i retningslinje T-1442 (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for ny bebyggelse, herunder de anbefalinger som fremgår av de til enhver tid gjeldende normer for støy.

Avkjøringsforholdene skal dokumenteres med en detaljert situasjonsplan i forbindelse med søknad om tillatelse. Utformingen av adkomst/avkjørsel må opparbeides i tråd med håndbok N100 for veg - og gateutforming, og opparbeidelse av utomhusarealer iht. omsøkt utenomsplan være utført før ferdigattest kan gis.

Før ferdigattest kan gis skal det være etablert tilfredsstillende parkering eller avtale om parkering i henhold til parkeringsnormene samt etablert renovasjonsløsning.

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 fylkeskommune v/ Kulturminneavdelingen og Sametinget, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.