

Reguleringsplan for Nersettunet

Område: Planområdet omfatter del eiendommen gnr./bnr: 317/44

PlanID: 20190004

Saksnummer <xxxxxx>

1 Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å etablere et godt boligområde ved Kolbu skole og barnehage, tilpasset ulike aldersgrupper og familiesituasjoner, i form av firemannsboliger, rekkehus og kjedede eneboliger.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Krav til situasjonsplan og utomhusplan

Situasjonsplanen skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, plassering og utforming av adkomststigningsforhold, parkering- og biloppstillingsplasser, uteoppholdsarealer, sykkelparkering,. Planen skal videre vise terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, eventuelle forstøtningsmurer, tomtegrenser, bevaring/planting av vegetasjon m.m

Kartgrunnlaget for situasjonsplan skal være i målestokk minimum 1:200.

2.2 Krav til tilgjengelige boenheter og universell utforming

Teknisk forskrift skal legges til grunn ved utforming av ny bebyggelse og uteoppholdsplasser og fellesområder.

Minimum 50 % av alle boenheter innenfor det enkelte delfelt skal ha alle hovedfunksjoner på boligens inngangsplan. Dette skal framkomme på situasjonsplan for hvert delfelt, jf. 3.1.

2.3 Varsling og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeid straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene, eller deres sikringssone på fem meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Varsel skal sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet Fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltakene kan gjennomføres, og eventuelle vilkår for dette.

2.4 Tekniske anlegg

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

2.5 Overflatevann

Innenfor planområdet skal overvann håndteres lokalt i form av infiltrasjon. Innenfor planområdet er det forbud mot tette flater på kjørearealer. Materialbruk på overflater skal fremgå av teknisk plan. Håndtering av overflatevann skal følge prinsippene i notatet fra Arealtek AS datert 26.05.2020

2.6 Utnyttelse

Tillatt bebyggt areal (BYA) regnes i % i henhold til veileder Grad av utnytting (H-2300).

2.7 Brannsikkerhet

Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at sannsynligheten for brannspredning til andre byggverk blir liten. Det skal legges til rette for at brannvesenet skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr, jf. Krav til sikkerhet ved brann gitt i Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK-17).

I forbindelse med rammesøknad skal det, for de delfelt som omsøkes, utarbeides brannkonsept med tilhørende brannplan som viser oppstillingsmulighet for brannvesenets slukkeredskap.

2.8 Parkering

Det skal etableres parkeringsplasser etter følgende norm:

Type	Parkeringskrav bil	Parkeringskrav sykkel
Enebolig	2 plasser pr. enhet	Ikke relevant
Tomannsbolig og rekkehus inntil 95 kvm BRA	1,5-2 plasser pr. enhet	Ikke relevant
Tomannsboliger og rekkehus over 95 kvm BRA	2 plasser pr. enhet.	Ikke relevant
Firemannsbolig – leilighet, inntil 65 kvm BRA	1,0-1,5 plasser pr. leilighet	1 plass pr. boenhet
Firemannsbolig – leilighet, over 65 kvm BRA	1,5-2 plasser pr. leilighet	1 plass pr. boenhet

Gjesteparkering inngår i parkeringskravet i tabellen over.

Det skal gjennom infrastruktur i grunnen legges til rette for lading av elbil på f_SPA1-3

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (Felt BKS1-9)

a. Utforming av ny bebyggelse

Det skal tillegges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal fremstå med god sammenheng og høy estetisk verdi.

Det skal benyttes trekledning som det dominerende fasadematerialet.

b. Utnyttelsesgrad og byggehøyder

Byggehøyder beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

Ark/oppløft skal ikke hensyntas i beregning av gesimshøyde.

Tillatt maksimal % BYA = 35 % Dette gjelder både for delfelt samlet og den enkelte byggetomt.

c. Byggegrenser

Byggegrenser for bolig fremkommer av plankartet. Boder må plasseres innenfor angitte byggegrenser, med unntak langs f_SKV2, der boder tillates plassert inntil 2,5 meter fra f_SKV2. Carport/garasje kan plasseres inntil 2,5 m fra f_SKV2 ved parallell utkjøring og minimum 5 m. fra ved vinkelrett utkjøring.

d. Minimum antall boenheter innenfor planområdet (BKS 1-9):

Delfelt	Min. antall boenheter
BKS1	4
BKS2	2
BKS3	2
BKS4	4
BKS5	2
BKS6	4
BKS7	2
BKS8	4
BKS9	6
SUM	30

Maksimum antall boenheter er 52 enheter for området samlet.

e. Minimumskrav til privat uteoppholdsareal

Alle boenhetene skal sikres uteoppholdsareal (MUA) gjennom private hager, balkonger/ altaner, terrasser (også overbygde) og/eller andre uteplasser på bakkenivå. Private uteplasser skal være beskyttet mot biltrafikk, og innfri rimelige krav til sol og lysforhold. Den ubebygde del av tomta skal benyttes til uteoppholdsareal. Det skal avsettes privat uteoppholdsareal etter følgende faktor:

Type	Minimum privat uteoppholdsareal
Enebolig	150 kvm
Konsentrert småhusbebyggelse (f.eks. rekkehus)	50 kvm
Flermannsbolig / leilighet	10 % av boligens areal minimum 6 kvm

f. Minimumskrav til felles uteoppholdsareal

Hver boenhet skal sikres minimum 50 kvm felles uteareal. Dette skal dekkes innenfor f_BUT1-2. jf. § 4.2.5. Det skal avsettes kvartalslekeplass på minimum 1 500 kvm. Dette kan inngå i f-BUT1-2-

g. Utforming av garasjer og carporter

Garasjer/carport og uthus innenfor BKS 1-9, og felles parkeringsanlegg innfor f_SPA1-3 skal fremstå som underordnet i forhold til boligene og materialbruken og fargevalg skal tydelig harmonere.

Garasjer og uthus tillates ikke benyttet til boligformål. Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde er 5 meter.

h. Takvinkler og utforming

Innenfor hvert BKS-område tillates det enten saltak og pulttak, eller pulttak og flatt tak.

Ved saltak er maksimal gesimshøyde 7 meter, og maksimal mønehøyde 9 meter.

Saltak skal ha takvinkel mellom 15 og 38 grader.

Ved pulttak er maksimal gesimshøyde 8 meter.

Pulttak skal ha takvinkel mellom 5 og 20 grader.

Ved flatt tak er maksimal gesimshøyde 6,5 meter.

Flatt kan ha takvinkel opp til 5 grader.

i. Utforming av verandaer:

Verandaer skal ikke være sammenhengende over mer enn 2 av boligens fasader.

3.1.2 BKS1, 3, 5, 7 og 9

Innen området kan det oppføres rekkehus, tomannsboliger og flermannsboliger.

Plassering av parkeringsplasser for beboere:

Parkeringsbehov skal løses i en kombinasjon av 1 plass som bakkeparkering, carport eller garasje på eget formål, og resterende på f_SPA1-3.

3.1.3 BKS2

Innen området kan det oppføres frittliggende og kjedede eneboliger, rekkehus og tomannsboliger.

Plassering av parkeringsplasser for beboere:

Parkeringsbehov skal løses i en kombinasjon av 1 plass som bakkeparkering, carport eller garasje på eget formål, og resterende på f_SPA2. Endelig fordeling skal fremgå av tomtedelingsplan, jf. § 6.1 e).

3.1.4 BKS4, 6

Innen området kan det oppføres frittliggende og kjedede eneboliger, rekkehus og tomannsboliger.

Plassering av parkeringsplasser for beboere:

Parkeringsbehov skal løses i en kombinasjon av 1 plass som bakkeparkering, carport eller garasje på eget formål, og resterende på f_SPA1 og 3, eller 2 plasser på egen tomt.

3.1.5 BKS8

Innen området kan det oppføres frittliggende og kjedede eneboliger.

Plassering av parkeringsplasser for beboere:

Parkeringsbehov kan løses i en kombinasjon av 1 plass som bakkeparkering, carport eller garasje på eget formål, og resterende på f_SPA1, eller 2 plasser på egen tomt.

3.1.6 Renovasjonsanlegg, felles, f_BRE1

Det skal etableres felles renovasjonsanlegg for BKS1-9 innenfor området innenfor f_BRE1.

Det tillates helt eller delvis nedgravde løsninger. Dersom det benyttes frittstående avfallsbeholdere, skal disse skjermes i form av skjermvegg eller beplantning. Inne på f_BRE 1 kan det plasseres trafo og strømt teknisk kommunikasjon.

3.1.7 Uteoppholdsareal, felles, f_BUT1-2

f_BUT1-2 er felles uteoppholdsareal for hele planområdet, dvs. BKS1-9.

Adkomst til områdene f_BUT1-2 skal være universelt utformet når det gjelder stigningsforhold og fast dekke.

Minimumskrav til utforming:

f_BUT1-2 skal opparbeides med vekt på å skape en sosial møteplass for beboerne med bla. bål plass og sittebenker. I tillegg skal den inneholde lekeelementer beregnet på barn fra 1-7 år.

Uteoppholdsarealet skal opparbeides med bruk av varige materialer og det skal benyttes variert vegetasjon.

Innenfor ett av områdene skal det etableres en balløkke, i tillegg til en lekeplass.

Øvrige tiltak:

Innenfor f_BUT 1-2 tillates det bygget felleshus på inntil 80 m² BYA. Felleshuset skal medregnes som en del av felles uteoppholdsareal for beboerne. Ved saltak er maksimal gesimshøyde 4,0 meter og maksimal mønehøyde er 6,0 meter og ved pulttak er maksimal gesimshøyde 5 meter.

Felleshuset tillates benyttet til gjesteovernatting, men skal ikke inneholde egne boenheter (byggningskode 529).

Områdene tillates benyttet som en del av overvannshåndtering.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg, felles og offentlig, f_SKV1-2, o_SKV3

- f_SKV 1-2 skal være felles atkomstvei for BKS1-9, og opparbeides ihht. Teknisk plan fra Arealtek AS, datert 20.05.2020.
 - f_SKV1 skal ha en opparbeidet vegbredde på 5 meter, inkludert vegskulder.
 - f_SKV2 skal ha en opparbeidet vegbredde på 3,5 meter, inkludert vegskulder.

- o_SKV 3 er regulert del av eksisterende offentlig kjøreveg.

3.2.2 Fortau, offentlig, o_SF1-2

o_SF1-2 er regulert del av eksisterende offentlig fortau.

3.2.3 Annen veggrunn grøntareal, offentlig og felles, o_SVG1-2, f_SVG3-14

o_SVG1-2 og f_SVG3-14 er regulert for opparbeiding av grøfter, skjæringer, fyllinger og andre sidearealer langs vegformål. Arealene skal planeres, dekket med jord og tilsås.

3.2.4 Parkering, felles, f_SPA1-3

Innenfor f_SPA1-3 skal det etableres felles gjesteparkeringsplasser, samt enkelte beboerparkeringsplasser for BKS1-9.

Sammenbygde carporter/garasjer kan bestå av maksimalt 10 enheter.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Blå/grønnstruktur, felles, f_GBG1-4

f_GBG1-4 skal være fellesareal og nødvendig opparbeiding skal skje på en skånsom måte med stedegen vegetasjon. f-G2-4 skal benyttet som en del av overvannshåndtering.

3.3.2 Turveg, felles, f-GT1-4

Innenfor områdene skal det ryddes og opparbeides en felles gangsti på inntil 2,5 meters bredde. Det er ikke krav til at turvegene skal få en universell utforming.

Områdene tillates benyttet som en del av overvannshåndtering.

Dersom det anlegges felleshus innenfor enten f_BUT1 eller f-BUT2, skal det tilrettelegges for nødvendig slukkeinnsats.

4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Frisikt H140_1

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

4.1.2 Hensynssone flomfare, H320_1

Innenfor H320_1 skal det etableres et nytt bekkeløp som del av overvannshåndteringen. Flomsonen er avsatt i en bredde fra 3 meter til hver side, langs bekkens planlagte midtlinje, i tråd med notatet fra Arealtek datert 26.05.2020. Etter omlegging tillates det ikke terrenginngrep innenfor disse arealene eller

oppføring av bygg. Stikkrenner skal dimensjoneres for beregnet vannmengde ved 200 års flom i tråd med notatet fra Arealtek datert 26.05.2020

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

Innenfor bestemmelsesområde #1 ligger det kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminnelovens §§ 4 og 6. Kulturminnene søkes frigitt gjennom reguleringsplanen. Innenfor bestemmelsesområdet er det ikke tillatt å oppføre bygninger, foreta utbygging/påbygging av eksisterende bygningsmasse eller gjennomføre andre tiltak som kan virke utilbørlig skjemmende på kulturminnene før kulturminnene er frigitt av Riksantikvaren.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før byggetillatelse (felt BKS1-10)

a) Tekniske detaljplaner:

Før det kan gis byggetillatelse for tiltak på det enkelte delfelt skal Teknisk detaljplan for veg, vann- og avløp og plan for overvannshåndtering for det aktuelle delfelt være godkjent av Østre Toten kommune.

b) Godkjent situasjonsplan:

Før det kan gis byggetillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal det foreligge godkjent situasjonsplan. Situasjonsplan skal være i samsvar med krav til innhold gitt i § 2.1.

c) Krav til tilgjengelighet:

Før byggetillatelse kan gis skal det foreligge en redegjørelse for hvordan krav til tilgjengelighet er ivaretatt for fremtidig bebyggelse på det aktuelle delområdet med tilhørende uteoppholdsarealer og fellesarealer.

d) Tomtedeling og utforming i hvert delområde

Før det kan gis byggetillatelse til bolig i et delområde (BKS1-9) skal intern tomtedeling være avklart gjennom søknad om fradeling.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKS1-9)

a) Ferdigstilling av anlegg:

Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til nye bygg og anlegg innenfor det aktuelle delfeltet, skal nødvendig vann- og avløpsnett, overvannssystemer, tilhørende uteområder og parkeringsplasser (bil og sykkel), samt avfallsløsning tilknyttet det aktuelle delfelt være ferdig opparbeidet.

b) Ferdigstilling av privat uteoppholdsareal:

Privat uteoppholdsareal for den respektive boenhet skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse/ ferdigattest.

Ved ferdigstilling i vinterhalvåret, kan kommunen gi utsettelse for ferdigstilling til påfølgende sommer, senest innen 1. juli.

c) Utbygd adkomstveg f_SKV2

Det enkelte delfelt for bolig skal ha ferdig utbygd adkomstveg f_SKV2 før det gis ferdigattest til den første boligen innenfor hvert delfelt.

d) Ferdigstillelse av felles uteoppholdsareal, f BUT1-2:

- Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til den 1. boenhet på byggeområde BKS7-9 skal f_BUT1 være ferdig opparbeidet i samsvar med minimumskrav stilt i § 3-1.7.
- Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til den 1. boenhet på byggeområde BKS1-6 skal f_BUT2 være ferdig opparbeidet i samsvar med minimumskrav stilt i § 3-1.7.

Ved ferdigstilling i vinterhalvåret, kan kommunen gi utsettelse for ferdigstilling til påfølgende sommer, senest innen 1. juli.

e) Ferdigstillelse av felles parkering, f SPA1-3:

Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til nye bygg og anlegg på byggeområde BKS1-9 skal nødvendige parkeringsplasser på f_SPA1-3 være ferdig opparbeidet jf.3.1.2.

e) Omlegging av bekk

Eksisterende bekk skal være reetablert i tråd med notat fra Areltek datert 26.05.2020 før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til nye bygg og anlegg på byggeområde BKS1-5.

f) Bygging av felleshus

Ved etablering av felleshus innenfor f_BUT1 eller f_BUT2 skal det legges frem en situasjonsplan som viser nødvendig oppstillingsplass og adkomstveg for brannbil. Denne planen skal være godkjent før det gis byggetillatelse.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Arealtek AS: Teknisk plan, datert 20.05.2020
- Arealtek AS: Notat for VA og overvannshåndtering, datert 26.05.2020