



Stange kommune

Plan-, bygg- og oppmålingsavdelingen
Planavdelingen

STANGE KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Endring i område for skole, barnehage og boliger ved Hestnes/Kjeldsrud i reguleringsplan for E6 Akershus grense-Labbdalen og Dovrebanen Akershus grense-Espa, kart nr 5 Hestnes.

Dato: 4.4.2011
Sist revidert: 30.6.2011
Plankart er datert: 4.4.2011
Sist revidert: 30.6.2011

Vedtatt av kommunestyret i Stange: 15. juni 2011

Ordfører:

.....
Nils A Røhne

1 FORMÅLET MED ENDRINGSFORSLAGET

Formålet med endringen i reguleringsplanen er å bedre adkomstvegens trase fra Fallvegen og opp til skole og barnehage, og å gjøre enkelte andre endringer i planen. Nordre del av vegen er tatt ut og regulert til landbruk.

2 PLANAVGRENSNING

Det regulerte området som omfattes av endringen er på plankartet vist med planavgrensning. Planområdet er en del av plankart 5 Hestnes.

3 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål (jfr plan- og bygningslovens § 12-5):

- Bebyggelse og anlegg; Kommunalteknisk anlegg

- B1 Eksisterende boligbebyggelse
- B2 Ny boligbebyggelse
- BU Tjenesteyting (skole og barnehage)

- Samferdselsanlegg og infrastruktur; veg og jernbane

- V Veg (eksisterende fylkesveg og kommunal veg)
- V3 Ny kommunal veg
- V4 Privat veg

- Grønnstruktur

- FR1, FR2 Friområder

Adresse:
Postboks 214, 2336 Stange
Besøksadresse:
Rådhuset
Telefon: 62 57 35 00
Telefaks: 62 57 35 50

E-post:
post@stange.kommune.no
www.stange.no

Bankgiro:
1822.22.16466
Org.nr. 970 169 717 MVA



- Landbruks-, natur- og friluftsområde
 - o L Landbruksformål
 - o LF Friluftsformål

Hensynssoner, jf pbl § 12-6 og § 11-8

- o HF Faresone rundt luftledninger (§ 11-8 a)

4 GENERELLE BESTEMMELSER / FELLESBESTEMMELSER

4.1 Støyreduserende tiltak

Luftoverført støy

Grenseverdiene i retningslinje T-1442 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.

4.2 Erstatningsbrønner

Vannforsyningsanlegg, herunder brønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av veg og skole/barnehage skal sikres mot skade eller forurensning. Evt skader eller forurensning skal utbedres av tiltakshaver.

4.3 Byggegrense langs offentlig veg

Byggegrense langs offentlig veg er vist på plankartet

4.5 Kulturminner

Før iverksettingen av tiltak i hht reguleringsplanen ved funnområdet på Hestnes skal det foretas arkeologiske utgravinger av de 2 berørte automatisk fredete kulturminner (id 134768 og 134771 rydningsrøyser og dyrkingslag på Hestnes søndre, gnr/bnr 182/2,3.)

Det skal tas kontakt med Hedmark fylkeskommune i god tid før tiltak skal gjennomføres i disse områdene, slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

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. Melding om funn skal straks sendes samferdsel, miljø og plan v/ kulturseksjonen, Hedmark Fylkeskommune, jf lov om kulturminner § 8 annet ledd.

4.6 Universell utforming og tilgjengelighet

Offentlige tiltak innenfor planområdet skal søkes utformet i henhold til rundskriv T-5/99 B fra Miljøverndepartementet.

4.7 Radon

Nye bygg og tilbygg skal sikres mot radon i hht forskrift om krav til byggverk (TEK), § 13-5.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr 1)

5.1 Eksisterende boligbebyggelse

Eksisterende boligbebyggelse er benevnt med B1. Innenfor områder med eksisterende bebyggelse tillates tomteutnyttelse inntil BYA = 20 %. Markparkering skal regnes med i BYA.

Fortetting, fradeling og bruksendring skal vurderes i hvert enkelt tilfelle ut fra stedlige forhold og mulighetene for tilfredsstillende vannforsyning, avløpsanlegg og atkomst. Ved fortetting på enkelttomter bør det vises konsekvenser for naboeiendom, eventuelt med muligheter for ytterligere fortetting.

Ved byggesøknad skal det legges fram dokumentasjon som beskrevet i pkt 5.2.

5.2 Ny boligbebyggelse

På felt merket B2 - kan det oppføres frittliggende eneboliger med en utnyttelsesgrad på BYA=20 % i inntil 2 etasjer, hovedetasje og underetasje/sokkeletasje. Evt loftsetasje kan tillates innredet med rom for varig opphold.

På felt merket B2 -5 og 6 skal det legges fram situasjonsplan for godkjenning i kommunen som viser tomtedeling for hele området med adkomst og plassering av hus før byggetillatelse kan gis.

Ved byggesøknad/rammesøknad skal det framlegges dokumentasjon som viser:

- Bygningers plassering, etasjetall, høyde, takform, farge og materialbruk
- Adkomst, biloppstillingsplass(er) og garasje/carport med angivelse av høyde og adkomst til bolig
- Arealer som skal opparbeides og beplantes
- Gjerder, forstøtningsmurer, eventuelt støyskjerming
- Beregnet utendørs støynivå og evt tiltak for å tilfredsstille anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442.

Videre skal det ved byggesøknad framlegges tegninger som viser:

- Nye terrenghøyder – som viser arrondering av tomta og forholdet til nabotomter
- Profiler og snitt som viser eksisterende terreng og nytt terreng
- Overvannshåndtering

Det skal legges stor vekt på å få en god og funksjonell arkitektur og god utforming av anlegg og utomhusarealer innenfor planområdet. Det skal legges særlig vekt på fjernvirkning og bygningenes tilpasning til terrenget. Jfr kommunens estetiske retningslinjer og pbl § 29-2.

Bygninger skal legges med møneretning langs terrenget. Underetasje/sokkeletasje skal ligge på opprinnelig terreng og kles i samme materiale og ha samme farge som huset for øvrig.

Kommunen kan også kreve framlagt tegninger eller fotomontasje som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende og planlagt bebyggelse.

Feltene B2-1 og 2 skal bygges ut slik at ett felt skal være minst 70 % utnyttet før det neste feltet bygges ut. Kommunen fastsetter selv rekkefølge. Øvrige felt kan bebygges uavhengig av dette rekkefølgekravet.

5.4 Område for skole og barnehage

Område avsatt til ny skole og barnehage er benevnt BU. Innenfor området kan oppføres undervisningsbygg, barnehage og anlegg for lek og idrett. Maksimal gesims- og mønehøyde er 10 meter fra ferdig terrengs gjennomsnitt. Dokumentasjonskrav skal være som for ny boligbebyggelse, jf pkt 5.2.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr 2)

6.2 Områder regulert til vegformål

6.2.1 Eksisterende kommunalveg

Veg, benevnt V, omfatter grunn for kommunal veg.

6.2.4 Ny kommunal veg

Areal for ny kommunal veg er benevnt V3.

6.2.5 Privat veg

Areal for ny privat veg er benevnt V4. Vegene kan benyttes av tiliggende eiendommer.

6.2.6 Gang- og sykkelveg/fortau

Gang- og sykkelveger er benevnt Gs. Områdene skal opparbeides med fast dekke og tilstrekkelig bredde.

7. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5 nr 3)

7.3 Friområder

I friområde FR1 i tilknytning til boligene tillates opparbeidet stier og ellers kan området opparbeides med leke- og oppholdsarealer, lekeapparater og utemøbler etter behov.

I friområde FR2 tillates at det opparbeides ballplass, leke- og oppholdsarealer som kan utstyres med lekeapparater/utemøbler etter behov.

Før friområdene opparbeides skal tiltakene godkjennes av kommunen. Før tiltak iverksettes skal registrerte kulturminner være frigitt, se pkt 4.5.

8. LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl § 12-5 nr 5)

8.1 Landbruksområder

Landbruksområde, benevnt L, kan nyttes til jord- og skogbruksformål. Inngrep i terreng utover normal drift tillates ikke.

8.2 LF/ Friluftsmål

Innenfor område regulert til friluftsmål tillates ikke nye terreng- eller bygningstiltak. Tursti kan opparbeides.

9. HENSYNSSONER I PLANEN (pbl § 12-6, jf § 11-8)

9.1 Faresone rundt luftledninger, HF

Innenfor faresone i forbindelse med kraftlinjer tillates satt opp og driftet kraftlinjer (HF). Tiltak i dette området skal godkjennes av linjeeier.

9.2 Frisiktsoner

Innenfor sonene tillates ikke oppsatt gjerder el likn, eller plantet busker el likn i en høyde på over 0,5m over tilstøtende vegers planum.

