



REGULERINGSPLAN FOR ALMSLIA PÅ BRØTTUM PLANBESTEMMELSER

Dato 20.4.2009
Sist revidert 23.01.2019, 27.02.2019.

Vedtatt av kommunestyret 16.12.2009 sak 108/09
Mindre endring pkt. 1.4 og 1.10 vedtatt av planutvalget 13.2.2013
Endringer vedtatt av planutvalget 27.02.2019

DEFINISJONER

PBL Plan- og bygningsloven
BRA Bruksareal. Beregnes etter Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven TEK § 3-6.
Bruksareal under terreng skal medregnes på følgende måte:
- 0 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter
- 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 meter
- 100 % der avstanden er over 1,5 meter
% -BRA Prosent bruksareal angir forholdet mellom bruksareal for bebyggelse på en tomt og tomtearealet, og beregnes etter Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven TEK § 3-7.
Overflateparkering skal medregnes med 18 m² pr. biloppstillingsplass.

VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringsone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten.

Kulturvernmyndighet er Hedmark fylkeskommune, kulturavdelingen, Fylkeshuset, 2325 Hamar.

PARKERING.

Krav til parkering følger Ringsaker kommunes vedtekt til pbl. §. 69.3, der planen ikke inneholder andre bestemmelser.

ESTETIKK OG BYGGESKIKK

For utforming av bygg og anlegg vises det til Ringsaker kommunes retningslinjer for estetikk og byggeskikk til plan- og bygningslovens §74.2.

REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert for følgende formål, jf. Plan- og bygningslovens § 12-5:

- BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr.1)
 - Frittliggende småhusbebyggelse B (lys gul)
 - Konsentrert småhusbebyggelse B (mørk gul)
 - Energianlegg, trafo AE
 - Uteopphold, lek – felles UL
- SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr.2)
 - Kjøreveg
 - Avkjørsel, felles FA
 - Annen veggrunn – grøntareal
 - Gang- og sykkelveg / fortau (rosa)
 - Gangareal, felles FG
- GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr.3)
 - Friområde, felles GF
 - Vegetasjonsskjerm GV
- LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (§ 12-5 nr.5)

- Landbruk L
 - Friluftsmål FL
- HENSYNSSONER (§ 12-6)
- Frisiktzone
 - Faresone flom H320 (rød skravur)

De følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i PBL § 26:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- 1.1 Innenfor byggeområdene kan det oppføres bebyggelse med en øvre grense for prosent bruksareal (%-BRA) som angitt på plankartet (endringer plankart?) Grensen for grad av utnytting gjelder for hver enkelt tomt.
 - 1.2 Tak skal være tekt med takstein eller annet taktekkingsmateriale med matt overflate. Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet framstår med godt helhetlig preg. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Møneretning/øvre gesims skal, som hovedregel, følge terrenget. Det er tillatt med takopplett/ark på inntil 1/3 av byggets lengde. Minimum 40 % av boligene skal bygges med livsløpsstandard.
 - 1.3 Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 93 skal det legges fram en situasjonsplan som viser behandlingen av den ubebygde delen av tomta, samt plan for opparbeiding av lekeplasser og andre fellesområder i målestokk 1:200. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, parkeringsplasser, interne gangveger, beplantning, renovasjonsutstyr, fyllinger, forstøtningsmur, gjerde mv. I tillegg skal det legges fram teknisk plan som ivaretar overvann og sikker flomveg gjennom området. Teknisk plan skal sikre at nødvendige tiltak for overvannshåndtering og ivaretagelse av sikker flomveg gjennomføres i forbindelse med opparbeidelse av infrastruktur.
 - 1.4 Garasje skal medregnes i %-BRA med minst 20 m² selv om den ikke bygges samtidig med bolighuset. Garasjer, carporter og boder kan oppføres med gesimshøyde inntil 3 m og maksimal mønehøyde 5 m.
 - 1.5 Frittliggende garasjer/uthus inntil 50 m² kan oppføres inntil 1 meter fra grense mot boligeiendom eller felles lekeareal. Det samme gjelder avstand til felles avkjørsel når utkjørsel fra garasjen skjer parallelt med vegen. Når utkjøring fra garasje skjer direkte ut på vegen, skal avstand fra garasjeport til formålsgrense være minimum 5 meter.
 - 1.6 Gjerder som settes opp innenfor planområdet skal ha en høyde på maksimalt 1,2 m.
 - 1.7 Parkering av større kjøretøy og utendørs lagring er ikke tillatt innen planområdet.
 - 1.8 Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnettet.
- Frittliggende småhusbebyggelse**
- 1.9 I områdene B1-2, B4-7, B9, B11-12 og B14-20 kan bebyggelsen oppføres som frittliggende eneboliger eller vertikaldelt tomannsbolig slik de er definert i Miljøverndepartementets veileder T-1459.

Konsentrert småhusbebyggelse

- 1.10 I områdene B3, B8, B10, B13 og B21 kan boliger med tilhørende anlegg oppføres som konsentrert småhusbebyggelse. Konsentrert småhusbebyggelse defineres her som

firemannsbolig, kjedehus og rekkehus.

- 1.11 For B3, B8, B10, B13 og B21 skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge situasjonsplan i målestokk 1:200 som omfatter hele byggeområdet med tilliggende felles friområde. Planen skal utarbeides av fagkyndige og den skal redegjøre for utførelse og plassering av alle bygninger, adkomst, parkering, opparbeidelse av alle utvendige arealer herunder felles nærlekeplass i henhold til kommuneplanens bestemmelser etc..
- 1.12 I område B3, B8, B10, B13 og B21 kan det tillates inndeling i enkelttomter og oppføring av frittliggende småhusbebyggelse. For B21 må det da utarbeides tomtedelingsplan som skal godkjennes av kommunen før utbygging skjer. Bestemmelsen i punkt 1.9 Område for frittliggende småhusbebyggelse blir da gjeldende for området.

Takform og høydebestemmelser

- 1.13 I områdene B1 -20 kan bebyggelsen ha skråtak med takvinkel 22-40 grader, flatt tak eller pulttak med takvinkler 22 grader eller mindre, men det skal det tilstrebes ensartet takform innenfor delområder. B21 skal bebygges med ens takform, men det kan velges mellom flatt tak, pulttak eller skråtak.
- 1.14 Hus skal maks ha to målbare plan, unntatt hus med sokkel, som kan ha 3 målbare plan. Sokkeletasje bør bygges der hvor terrenget ligger til rette for det. Gesims- og mønehøyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng. På særlig bratte tomter kan det tillates høyder ut over de angitte, når det gir en bedre tilpasning til terrenget.

Maksimalt tillatte byggehøyder for *hus uten sokkel*:

Skråtak: mønehøyde 8,0 meter, gesimshøyde 5,8 meter

Pulttak: gesimshøyde 7,5 meter

Flatt tak: gesimshøyde 6,8 meter

Maksimalt tillatte byggehøyder for *hus med sokkel*:

Skråtak: mønehøyde 9,0 meter, gesimshøyde 7,2 meter

Pulttak: gesimshøyde 9,0 meter

Flatt tak: gesimshøyde 8,3 meter

- 1.15 **Energianlegg, trafo AE.**
I området kan oppføres nettstasjon.

2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1 I områder regulert til trafikkformål kan det anlegges kjøreveg, gang- og sykkelveg, fortau og annet trafikkformål, som det fremgår av plankartet, med tilhørende skjæringer og fyllinger.
- 2.2 Terrenginngrepene skal utføres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes, eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene. Istandsettingen skal utføres samtidig med veganlegget.
- 2.3 I tilknytning til offentlig veg til B10-B16 skal det etableres avskjærende grøfter for å håndtere overvann.

- 2.4 Avkjørsler fra kjørevege er markert på plankartet. Lokalisering av avkjørsler på interne vege er å anse som veiledende.
- 2.5 Avkjørsel FA1 er felles for de eiendommene som i h.h.t. planen deles fra gnr. 416 bnr. 19 og som grenser inntil i B20 og B4.
Avkjørsel FA2 er felles for de eiendommene som i h.h.t. planen deles fra gnr. 416 bnr. 1 og som grenser inntil i B19 og B18.
Avkjørsel FA3 er felles for de eiendommene som i h.h.t. planen deles fra gnr. 416 bnr. 19 og som grenser inntil i B14 og B16.
- 2.6 Avkjørsel FA3 danner også del av gangadkomsten til regulert felles lekeplass FL5.
- 2.7 Avkjørslene FA1 og FA2 er ledd i gangvegssystemet for alle beboere innenfor reguleringsområdet.
- 2.8 Gangarealene FG1 og FG2 er felles for alle boligeiendommene som i h.h.t. planen deles fra gnr. 416 bnr. 19 og til felles bruk som gangforbindelser for alle.

3. GRØNNSTRUKTUR

- 3.1 Eiendommene som har del i fellesområdet er ansvarlig for drift og vedlikehold. Egnede deler av fellesområdene skal ha universell utforming og være tilgjengelige for alle.
- 3.2 Eksisterende vegetasjon med trær og markdekke innenfor formålene lek og annet fellesareal skal bevares under byggeprosessen og senere, så langt som mulig. Nødvendig sikringstiltak for bevaring av vegetasjon skal gjennomføres.
- 3.3 Områdene UL1- UL5 skal brukes til lek og opphold for beboerne i området. Innenfor områdene kan det tillates oppført mindre anlegg som har naturlig sammenheng med bruk som område for lek. Lekearealene UL1 – UL5 skal være opparbeidet med min. sandkasse, huskestativ og benk. Istandsetting skal skje senest når 50% av boligene knyttet til de respektive lekeareal er tatt i bruk. Fellesområdene kan også brukes som turveg, adkomst til omgivelser og lignende.
- 3.4 Lekeplass UL1 er felles for alle boligene i område B1 og B21, gnr. 416 bnr. 19, samt de parseller som senere skilles ut fra bnr. 19.
Lekeplass UL2 er felles for eiendommene i område B2, B3 og B6, gnr. 416 bnr. 19, samt de parseller som senere skilles ut fra bnr. 19.
Lekeplass UL3 er felles for alle boligene i område B20, B19, B4 og B18, gnr. 416 bnr. 19, samt de parseller som senere skilles ut fra bnr. 19.
Lekeplass UL4 er felles for alle boligene i område B5, B7, B9 og B8 gnr. 416 bnr. 19, samt de parseller som senere skilles ut fra bnr. 19.
Lekeplass UL5 er felles for alle boligene i område B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16 og B17, gnr. 416 bnr. 19, samt de parseller som senere skilles ut fra bnr. 19.
- 3.5 Områdene GF1 – GF7 kan brukes til turveg, adkomst til omgivelsene og lignende, og være åpne for allmenn ferdsel til fots. Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det er mulig.
- 3.6 Skjermingsbelte mot landbruk GV1 skal ha et preg av naturlig åkerrand og bestå av trær og busker som naturlig vokser på stedet. Der vegetasjon mangler skal det plantes busker og trær for å etablere en vegetasjonsskjerm tilpasset kulturlandskapet.

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

- 4.1 Landbruksveg L skal anlegges høyere enn dagens terreng som flomvern mot bebyggelse jf. rekkefølgebestemmelse 6.4. Kotehøyder for landbruksveg L fastsettes i teknisk plan jf. bestemmelse 1.3.

5. HENSYNSSONER

- 5.1 *Frisiktsoner.* I soner som er angitt på plankartet skal det være fri sikt i en høyde av min. 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.
- 5.2 *Faresone flom.* Areal innenfor avsatt hensynssone skal skjøttes slik at overvannsystemets og flomveggers funksjon ivaretas.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 6.1 Opparbeidelse av gangveg fram til Brøttum sentrum skal skje samtidig med at området bygges ut og ferdigstilles før boligene tas i bruk.
- 6.2 Utomhusarealer og fellesarealer skal opparbeides samtidig med byggearbeidene for øvrig. Ved etappevis utbygging, kan kommunen godkjenne at en forholdsmessig andel av fellesarealer knyttes til etappen. Utomhusarealene og fellesområdene skal være ferdigstilt senest 1 år etter at brukstillatelse er gitt og før ferdigattest utstedes.
- 6.3 Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor B10-B17 må følgende tiltak være utført i henhold til teknisk plan:
- flomforebyggende tiltak i område GF5 og GF6
 - landbruksveg L anlegges over dagens terreng som flomvern
 - der bekk krysser under landbruksveg L må tiltak gjennomføres for å sikre helårs avrenning.
- 6.4 Elverket må vurdere behovet for flomsikring av nettstasjon i område AE og utføre eventuelle tiltak i forbindelse med etablering av strømforsyning til B10-B17.
- 6.5 Fylkesveg 3/Kløvstadhøgdsvegen, mellom Brøttumsvegen og Almslivegen, skal være ferdig asfaltert før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny boenhet nr. 36 innenfor planområdet, senest juni 2020.

7. FELLESBESTEMMELSER

- 7.1 Strømledninger og ledninger for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler.
- 7.2 Planutvalgets myndighet til å gjøre vedtak om dispensasjon fra reguleringsplanen, etter plan- og bygningslovens § 7, delegeres når det gjelder kurante dispensasjoner, til rådmannen.
- ~~7.3~~ Utfylling i eller legging av bekk i rør gjennom området er ikke tillatt med unntak av kryssing av veg. Naturlig vegetasjon langs bekken i område UL2 og UL4 skal bevares.