

**REGULERINGSBESTEMMELSER****KALVKROKEN BOLIGOMRÅDE**

Planen er datert: 13.11.2017

Sist revidert: 26.01.2018

Planutvalgets vedtak er datert:

**§1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket PlanID 1603, datert 13.11.2017, og omfatter totalt 41,4 daa.

Området reguleres til:

§12-5, nr. 1	<u>Bebyggelse og anlegg</u>		
	Boligbebyggelse - frittliggende,	BF1-11	(16,5 daa)
	Renovasjonsanlegg,	R1	(0,1 daa)
	Telekommunikasjonsanlegg,	T1	(0,2 daa)
	Lekeplass,	LEK1	(0,9 daa)
§12-5, nr. 2	<u>Samferdsel og infrastruktur</u>		
	Offentlig kjøreveg,	o_KV1	
§12-5, nr. 3	Kjøreveg,	KV2-4	(2,8 daa)
	Gangveg,	G1	(0,2 daa)
	Annen veggrunn - grøntareal		(1,9 daa)
	<u>Grønnstruktur</u>		
§12-5, nr. 5	Turveg,	TV1-2	(0,2 daa)
	Vegetasjonsskjerm,	VS1-2	(10,8 daa)
§12-5, nr. 5	<u>Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift</u>		
	Friluftsmål,	LF1	(3,6 daa)
§12-6	<u>Hensynssoner</u>		
	Sikringssone, frisikt		
	Støysone, gul		
	Faresone, flomfare		
	Hensynssone, kulturmiljø		

## **§ 2 FELLESBESTEMMELSER**

### **2.1 Kulturminner**

2.1.1 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 fylkeskommunes kulturminneavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

### **2.2 Estetikk**

2.2.1 Kommunen skal ved sin behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel, møneretning, fargesetting og materialvalg.

### **2.3 Terreng**

2.3.1 Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte. Bebyggelse og andre tiltak skal planlegges slik at det blir minst mulig synlige sår i terrenget. Under byggearbeider skal det etterstrebtes å ta vare på eksisterende terreng og vegetasjon. Sår i terrenget skal arronderes og revegeteres.

### **2.4 Tekniske anlegg og overvann**

2.4.1 Detaljplaner for alle tekniske anlegg (veg, vann og avløp) skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang. Stikkrenner skal dimesjoneres for 200 årsflom pluss sikkerhetsmargin. Framføring av elektrisitet, fiber, mm skal skje med jordkabel. Teknisk infrastruktur bør legges i vegtrasé for å unngå unødvendige terrenginngrep.

2.4.2 Overvann forutsettes ført til terreng.

### **2.5 Støy**

2.5.1 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T1442 gjelder.

## **§3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

3.1 Utbygging av byggeområdet kan ikke finne sted før utbyggingsområdet har etablert veg, vann-, avløpsanlegg og el-forsyning.

- 3.2 Før første ferdigtillatelse skal gang- og sykkelveg med sikker kryssing av fv 752 til det eksisterende gang- og sykkelvegnettet være etablert.
- 3.3 Før første ferdigtillatelse skal lekeplass være etablert. Lekeplassen skal ha en enkel opparbeidelse i form av terrengutforming, utstyr og møbler.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 *Fellesbestemmelser*

- 4.1.1 Bygningers form og plassering skal tilpasses terrenget på den enkelte tomta på en best mulig måte. Fylling/skjæring skal ikke overstige 1,5 meter i vertikal høyde i forhold til eksisterende terreng.
- 4.1.2 Hovedbygningen på hver tomt skal ligge med lengderetningen i flukt med terrenget; nord-syd. Møneretning skal alltid følge den enkelte bygnings lengderetning. Mindre utbygg og mindre bygninger som garasjer og anneks tillates med lengderetning på tvers av terrenget.
- 4.1.3 Takform. Bygningene skal i hovedregel ha skråtakform med takvinkel minimum 18 grader. Kommunen kan godkjenne annen takform etter søknad. Taktekking skal ha en matt, mørk overflate i gråfargeskalaen. Torvtak tillates.
- 4.1.4 Utvendig veggkledning skal i hovedsak være av tre. Utvendige farger skal følge jordfargeskalaen.
- 4.1.5 Ved søknad om tiltak skal det vedlegges situasjonsplan og terrengsnitt som viser planlagt bebyggelse, behandling av eksisterende vegetasjon, terrengbearbeiding, avkjørsel og parkeringsløsning. Det skal kort redegjøres for tiltakets terrengtilpasning og estetiske sider i forhold til byggeskikk, omgivelser og fjernvirkning. (Jfr. § 2.2 og 2.3)
- 4.1.6 Deler av sideareal til veg (skjæring/fylling) tillates lagt innenfor regulert boligformål. Dette skal gjøres slik at det på best mulig måte fremmer boligformålet.

### 4.2 *Boligbebyggelse - frittliggende, BF1-10*

- 4.2.1 Innen området tillates frittliggende boligbebyggelse med maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%BYA) = 25% inkludert garasje / uthus / anneks. Det tillates inntil 5 bygninger pr. tomt. Tomtene kan ikke deles opp.
- 4.2.2 For å sikre en best mulig terrengtilpasning skal hovedbygning på

tomtene BF1, BF2, BF6, BF7, BF8, BF9 og BF10 oppføres med sokkeletasje. Hovedbygning med sokkeletasje tillates oppført med gesimshøyde inntil 5,0 meter og mønehøyde inntil 7,0 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates takopplett / tverrøster / arker inntil 1/3 av bygningens lengde, eller i maksimalt 4,5 meters lengde. Takopplett / tverrøster / arker skal ikke overstige husets mønehøyde.

4.2.3 På de flatere tomtene BF3, BF4 og BF5 kan hovedbygning tillates uten sokkeletasje. Hovedbygning tillates oppført med gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 8,5 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates takopplett/ tverrøster/arker inntil 1/3 av husets lengde, eller i maksimalt 4,5 meters lengde. Takopplett/tverrøster/arker skal ikke overstige husets mønehøyde.

4.2.4 Frittliggende garasje/uthus/anneks skal underordne seg hovedbygningen, og tillates oppført med mønehøyde inntil 5,0 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

4.2.4 Det skal anlegges minimum 2 biloppstillingsplasser pr. tomt. Garasje / carport regnes som biloppstillingsplass. Nødvendige biloppstillingsplasser utenom dette skal regnes med i bebygd areal med 18 m<sup>2</sup> pr. oppstillingsplass.

### **4.3 Boligbebyggelse - frittliggende, BF11**

4.3.1 Innen den eksisterende boligtomten tillates frittliggende boligbebyggelse med maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%BYA) = 30% inkludert garasje / uthus / anneks. Det tillates inntil 5 bygninger. Tomten kan ikke deles opp.

4.3.2 Det tillates hovedbygning uten sokkeletasje. Hovedbygning tillates oppført med gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 8,5 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates takopplett/tverrøster/arker inntil 1/3 av husets lengde, eller i maksimalt 4,5 meters lengde. Takopplett/tverrøster/arker skal ikke overstige husets mønehøyde.

4.3.3 Frittliggende garasje/uthus/anneks skal underordne seg hovedbygningen, og tillates oppført med mønehøyde inntil 5,0 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

4.3.4 Det skal anlegges minimum 2 biloppstillingsplasser på tomta. Garasje / carport regnes som biloppstillingsplass. Nødvendige biloppstillingsplasser utenom dette skal regnes med i bebygd areal med 18 m<sup>2</sup> pr.

oppstillingsplass.

#### **4.4 Kombinert formål - Frittliggende / Konsentrert småhusbebyggelse, BFK1-2**

4.4.1 Innen området tillates frittliggende enebolig, alternativt konsentrert småhusbebyggelse / flermannsboliger med maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%BYA) = 35% inkludert garasje/uthus/anneks.

4.4.2 Hovedbygning uten sokkel tillates oppført med gesimshøyde inntil 4,5 meter og mønehøyde inntil 6,5 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Hovedbygning med sokkel tillates oppført med gesimshøyde inntil 5,0 meter og mønehøyde inntil 7,0 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det tillates takopplett/tverrøster/arker inntil 1/3 av husets lengde, eller i maksimalt 4,5 meters lengde. Takopplett/tverrøster/arker skal ikke overstige husets mønehøyde.

4.4.3 Frittliggende garasje / uthus / anneks skal underordne seg hovedbygningen, og tillates oppført med mønehøyde inntil 5,0 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

4.4.4 Det skal anlegges minimum 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. Garasje /carport regnes som biloppstillingsplass. Nødvendige biloppstillingsplasser utenom dette skal regnes med i bebygd areal med 18 m<sup>2</sup> pr. oppstillingsplass.

#### **4.5 Lekeplass, LEK1**

4.5.1 Innen området tillates oppsetting av lekeapparater, samt etablering av installasjoner og møbler som fremmer området funksjon som nærlekeplass.

#### **4.6 Renovasjonsanlegg, R1**

4.6.1 R1 er felles areal for avfall for tomtene B1-10, BFK1-2 samt garden Utheim gnr. 131, bnr. 92. Eksisterende garasje tillates restaurert/ ombygget til søppelskur, alternativt tillates riving av garasje og oppføring av nytt søppelskur.

#### **4.7 Telekommunikasjonsanlegg, T1**

4.7.1 Innenfor området tillates anlegg og installasjoner for telekommunikasjon.

## **§5 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR**

### **5.1. Kjøreveg, KV1-KV4**

5.1.1o\_KV1 omfatter fv 752 Midtre Dalsbygdveg, regulert fra senterlinje veg. Det forutsettes fotgjengerovergang, fortrinnsvis i forhøyet utførelse, der gangvegen G1 krysser fv 752 og kobler seg inn på eksisterende gang- og sykkelvegnett.

5.1.2 KV2 omfatter den eksisterende avkjørsel til eiendommen gnr. 131, bnr. 92, Utheim, samt ny atkomstveg til det nye boligområdet. Avkjørselen utvides til også å gjelde boligtomtene BF1-10 og BFK1-2. Regulert vegbredde 5,0 m. Veggen dimensjoneres for lastebil med kjøremønster B (brannbil). Veggen skal vinterbrøytes.

5.1.3 KV3 omfatter stikkveg i boligområdet. Regulert vegbredde 4,0 m. Veggen dimensjoneres for lastebil med kjøremønster B (brannbil). Veggen skal vinterbrøytes

5.1.4 KV4 omfatter stikkveg i boligområdet. Regulert vegbredde 5,0 m. Den tillates benyttet som vendehammer for trafikk innen boligområdet. Veggen dimensjoneres for lastebil med kjøremønster B (brannbil). Veggen skal vinterbrøytes

### **5.2 Gangveg, G1**

5.2.1 G1 omfatter ny gangveg fram til kryssing fv 752 Midtre Dalsbygdveg, samt sammenknytning mellom denne og eksisterende gang- og sykkelvegnett i Dalsbygda. Regulert vegbredde 3,0 m. Veggen skal vinterbrøytes.

### **5.3 Annen veggrunn - grøntareal**

5.3.1 Annen veggrunn omfatter sideareal og grøfter langs kjørevegene innen planområdet.

## **§6 GRØNNSTRUKTUR**

### **6.1 Turveg, TV1-2**

6.1.1 Turvegene danner gangforbindelser innen planområdet. De skal opparbeides og vedlikeholdes i form av stier / gjeler. Turvegene tillates gruset. Regulert bredde 3,0 m.

### **6.2 Vegetasjonsskjerm, VS1-2**

6.2.1 Vegetasjonsskjermen skal skjerme boligområdet visuelt fra det omkringliggende kulturlandskapet og samtidig virke som en

klimaskjerm for boligområdet og den omkringliggende bebyggelsen. De deler av området hvor det i dag ikke er vegetasjon skal beplantes med stedlig vegetasjon. Flatehogst er ikke tillatt. Plukkhogst, tynning og skjøtsel er tillatt i den grad dette er et naturlig vedlikehold av områdene som naturområder, eller for å bedre sol- og lysforhold. Tiltak og byggverk som fremmer området bruk, som f.eks. en gapahuk, kan oppføres etter godkjenning fra kommunen.

## **§7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT**

### **7.1 Friluftsmål, LF1**

7.1.1 Innen området har allmennheten fri tilgang til lek og friluftsliv. Normal drift / skjøtsel for opprettholdelse av områdets karakter tillates.

## **§8 HENSYNSSONER**

### **8.1 Sikringssone frisikt**

8.1.1 Sikringssone frisikt knyttes til vegkryss innen planområdet. Innen sikringssonen tillates ikke sikthindrende etableringer høyere enn 50 cm over tilstøtende vegs nivå.

### **8.2 Støysone gul**

8.2.1 Ved tiltak/bygging innenfor hensynssonen bør støydempende fasadetiltak vurderes mot fylkesvegen (eksempelvis vinduer og ventiler), dette jfr. Bestemmelse 2.5.1.

### **8.3 Hensynssone flomfare**

8.3.1 Hensynssonen skal sikre minimum 20 meter avstand til eksisterende bekker og byggeområder. Det tillates ikke etablert ny bebyggelse innen området ut over enklere innretninger i tråd med grøntområdet.

### **8.4 Hensynssone kulturmiljø**

8.4.1 Hensynssonen omfatter løe og steingjerde. Disse skal ivaretas som en del av grøntområdet.