



Detaljregulering for Solbakken

Reguleringsbestemmelser 15.03.2021

PlanID 202002

1. Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Ved søknad om bebyggelse skal følgende planer og dokumentasjon legges ved søknaden:

- Situasjonsplan/utomhusplan i egnet målestokk, inkl. overflater, støttemurer og trapper, uteoppholdsareal og grøntareal, garasjeplassering, biloppstillingsplasser og manøvreringsareal, avkjørsel og overvannshåndtering.
- Terrengsnitt som viser tiltaket med eksisterende og fremtidig terreng.
- Plan-, fasade- og snittegninger.
- Redegjørelse for overflatevannshåndtering.

1.2 Renovasjon

Det settes krav om felles nedgravd renovasjonsløsning. Ved søknad om tillatelse skal det foreligge en plan for renovasjon med tilhørende beskrivelse og kapasitetsberegninger mv. Denne skal godkjennes av renovasjonsmyndigheten.

1.3 Avkjørsel

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet (maksimalt) og fra hvilken veg tomte skal ha adkomst fra, er bindende. Ved justering av plasseringen må det dokumenteres at avkjørselen har god sikt, helling og ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur og lignende.

1.4 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drens vann, ved søknad om rammetillatelse.

Så langt det er mulig, tillates takvann og overflatevann ledet ut i bekk eller til terreng.

I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med rammetillatelse/byggesøknad skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning skal begrunnes.

1.5 Kabler og ledninger

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal legges som jordkabler i felles grøft.

1.6 Støy

All bebyggelse skal innfri krav til innendørs og utendørs støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 tabell 3.

Tabell 3: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger etc.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål , lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag
Vei	L_{den} 55 dB	L_{5AF} 70 dB	-		

1.7 Kulturminner

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 fylkeskommunes kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd».

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

2.1 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse

Det skal velges boligtyper som er tilpasset terrengets eksisterende form og omkringliggende boliger.

I skrått terreng skal boligene ha sokkeletasje for å tilpasses terrenget. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde/lengde. Skjemmende skjæringer og fyllinger skal unngås.

Atkomstvegen skal ta opp eventuell høydeforskjell på tomta slik at gangatkomst fra biloppstillingsplass/garasje til boligens inngangsparti blir trinnfri og ikke har større helling enn 1:15.

Boenheter med flere etasjer skal ha samlet alle hovedfunksjoner på ett plan. Det kreves ikke at inngangen er på hovedplanet. Hovedplanet skal være terskelfritt og dimensjonert for rullestol.

Garasjer skal tilpasses bolighuset i utforming, materialbruk og farger. Maks bebygd areal settes til 50 m².

I byggesøknad skal plass for garasje/carport være vist, selv om den ikke skal oppføres samtidig med boligen.

Taktekking med reflekterende materiale tillates ikke..

2.1.1 Leke- og uteoppholdsarealer

Minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet:

Enebolig	MUA= 250 m ²
Tomannsboliger	MUA= 150 m ²
Konsentrert småhusbebyggelse	MUA= 80 m ²
Tillegg for sekundærleilighet	MUA= 50 m ²

For at felles uteareal på bakkeplan og takterasser skal regnes som uteoppholdsareal, må arealet:

- Ha innslag av og deles opp av stedstilpasset naturlig vegetasjon. Møbleres med sittegruppe og utstyr for barns lek.
- Tilrettelegges for barns lek.
- Ha gode lokalklimatiske forhold.
- 50% av arealet skal ha sol kl. 15 ved jevndøgn.
- Ha god sikkerhet og skjermet plassering.
- Være støyskjermet iht. T-1442.

Følgende arealer kan tas med ved beregning av uteoppholdsareal:

- Gressplener med helning inntil 1:5
- Plantefelt i tilknytning til leke- og sitteplasser
- Akebakke
- På kortere strekninger inntil 3,0 m kan stigningen være maksimum 1:12 (jfr. krav i Teknisk forskrift)

Lekearealene må ha en avgrensning og adkomst som er trafiksikkerhetsmessig forsvarlig.

Parkering og kjørearealer kan ikke regnes som uteoppholdsareal.

2.2 Frittliggende småhusbebyggelse (Felt BFS1-5)

I BFS1-3 og 5 skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende garasje/carport.

I BFS 4 skal det oppføres 2-mannsbolig med tilhørende garasje/carport.

For hver bolig skal det avsettes minst 2 biloppstillingsplasser. Minst 1 av plassene skal være i carport/garasje. I tilknytning til innganger, parkeringsareal og/eller utomhusarealer skal det avsettes nødvendig plass for sykkelparkering.

2.2.1 Tilleggsleilighet/hybel/utleieenhet

På tomter hvor det oppføres eneboliger kan det tillates en sekundærleilighet som skal være mindre enn primærbolig og maks. BTA 70 m².

2.2.2 Grad av utnytting

I BFS1-3 og 5 er maksimalt tillatt grad av utnyttelse BYA=25 %.

I BFS4 er maksimalt tillatt grad av utnyttelse BYA=30 %.

For alle tomtene er maksimalt tillatt BYA inkludert garasje/carport og biloppstillingsplasser på terreng. Biloppstillingsplasser i garasje/carport regnes tilsvarende vist fotavtrykk på situasjonsplanen. Biloppstillingsplasser på terreng skal regnes med i bebygd areal med 18m² (6x3m) per oppstillingsplass.

2.2.3 Byggegrenser og garasje

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

Garasje/carport på inntil BYA 50 m² tillates utenfor byggegrensene, men da minimum 1 m fra grense mot naboeiendom og minimum 2 m fra regulert ytterkant grøft mot veg. Hvis utkjøring fra garasje skjer vinkelrett ut i veg er minimum avstand 6 m fra ytterkant regulert grøft. Det skal være nok manøvreringsareal på egen tomt/det tillates ikke rygging ut i veg.

2.2.4 Byggehøyder

Alle høyder nedenfor regnes fra ferdig planert terreng målt fra terreng på høyeste fasade. Som hovedregel kan bebyggelse oppføres med inntil 2 hovedetasjer.

Bebyggelse med saltak: Maks tillatt gesimshøyde er 6,5 meter. Maks tillatt mønehøyde er 8 meter.

Bebyggelse med pulttak: Maks tillatt gesimshøyde er 6,5 meter for nederste gesims og 8 meter for øverste gesims.

Bebyggelse med flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde er 8 meter over ferdig planert terreng.

Der terrenget legger til rette for det, skal boligene ha sokkeletasje av hensyn til terrengetilpasning og unødig oppfylling. Jf. 2.1.

For frittliggende garasjer kan mønehøyden være inntil 6 m og gesimshøyden inntil 4 m. Garasjer, carporter og uthus skal tilpasses bolighusets form, takvinkel og materialbruk. Frittliggende garasjer og uthus skal stå i riktig forhold til og klart underordne seg hovedbygget. Det tillates ikke selvstendig boenhet i garasje.

2.3 Konsentrert småhusbebyggelse (Felt BKS)

I BKS tillates konsentrert småhusbebyggelse sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan.

Byggesøknad i BKS-felt skal omfatte alle boliger i det aktuelle delfeltet, sammen med utomhusplan som viser atkomstløsninger, parkering og vegetasjon.

For hver boenhet skal det avsettes minst 1,5 biloppstillingsplasser. Minst 1 av plassene skal være i carport/garasje og være forberedt for elbillader. I tilknytning til innganger,

parkeringsareal og/eller utomhusareal skal det avsettes minst 3 plasser for sykkelparkering hvorav 1 plass har lademulighet.

2.3.1 Byggegrenser og garasje

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Garasje/carport på inntil BYA 50 m² tillates utenfor byggegrensene, men da med en minimum avstand 1 m til grense mot naboeiendom og minimum 2 m fra ytterkant grøft mot veg.

2.3.2 Grad av utnytting

For området BKS er maksimalt tillatt grad av utnyttelse BYA=40 %.

Maksimalt tillatt BYA inkluderer garasje/carport og biloppstillingsplasser på terreng. Biloppstillingsplasser i garasje/carport regnes tilsvarende vist fotavtrykk på situasjonsplanen. Biloppstillingsplasser på terreng skal regnes med i bebygd areal med 18 m² per oppstillingsplass.

2.3.3 Byggehøyder

Alle høyder nedenfor regnes fra ferdig planert terreng målt fra terreng på høyeste fasade. Bebyggelse kan oppføres med inntil 3 hovedetasjer. Boligene skal ha sokkeletasje av hensyn til terrengtilpasning og unødig oppfylling. Bebyggelse innenfor samme husgruppe skal ha samme takform.

Bebyggelse med saltak: Maks tillatt gesimshøyde er 8 meter. Maks tillatt mønehøyde er 10 meter.

Bebyggelse med pulttak: Maks tillatt høyde er 8 meter for nederste gesims og 10 meter for øverste gesims.

Bebyggelse med flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde er 10 meter over ferdig planert terreng.

2.4 Energianlegg - nettstasjon, BE

Det er avsatt område for nettstasjon/trafo. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal kapasitet på strømtilførsel og ev. nye behov avklares. Ved søknad om tiltak skal alle energianlegg vises med byggegrense og hensynssone.

- Nettstasjon tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense, 3 meter fra vegkant og at det er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. 10 meter byggegrense til bolig.
- Nettstasjoner kan tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

2.5 Kommunaltekniske anlegg, vannforsyning, BVF

Det er avsatt område for vannforsyning hvor det tillates oppført et bygg for trykkøker.

2.6 Kommunaltekniske anlegg, renovasjon, BRE1-2

Det er avsatt områder i planen for avfallsstasjoner med kildesortering i henhold til kommunens renovasjonsforskrift. Løsningen skal ha universell utforming og tilfredsstillende Kongsvinger kommune sine krav til atkomst og betjening ved tømning. Det er krav om nedgravd renovasjonsløsning. Detaljert plan med beskrivelse skal godkjennes av kommunen i forbindelse med rammesøknaden.

Eierform:

- BRE1 skal være felles for boligene i BFS1-2 og tomtene 12-16 i BFS3
- BRE2 skal være felles for boligene i BFS4-5, tomtene 17-20 i BFS3 og BKS

2.7 Lekeplasser, BLK1-3

BLK1-3 er felles for alle boligene i planområdet og skal opparbeides som lekeplasser tilpasset alle aldersgrupper og inneholde minimum lekeapparater som huskestativ/dumphuske, sandkasse og benker (jfr. krav fra kommunen). Det kan oppføres mindre bygg og anlegg med maksimum byggehøyde 2,7 meter som fremmer områdenes bruk som felles lekeområde.

Arealer og lekeapparater skal utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrift ved opparbeidelse. Det skal utarbeides en utomhusplan som viser bruk og overflate på lekeområdene, plassering av utstyr/apparater og sittegrupper, høydesetting og skråningsutslag, samt skjøtsel av vegetasjon. Valg av lekeutstyr godkjennes av kommunen i forbindelse med godkjenning av plan for lekeplassene.

- BLK1 skal planeres og være universelt utformet jfr. gjeldende TEK.
 - Lekeplassen skal avgrenses mot veg med gjerde eller hekk.
- BLK2 skal i hovedsak være en terreng-lekeplass med muligheter for klatring og etablering av hinderløype o.l. Sandkasse, huskestativ og benker skal etableres i nedre(sørvestre) del.
 - Det skal beplantes med busker/trær der hvor en ikke får bevart eksisterende vegetasjon.
 - Lekeplassen skal avgrenses mot veg med gjerde eller hekk.
- BLK3 skal etableres slik at en bevarer noe vegetasjon/trær og opprinnelig skogsgrunn som en del av lekeplassen.
 - Det skal etableres hinderløype og lekeapparater tilpasset treningsøvelser med eks. turnstenger o.l.

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

3.1 Kjøreveger SKV1-4 og fortau SF1-2

3.1.1 Krav til veganleggene

Alle trafikkområdene skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plankartet, og være i henhold til kommunens vegnorm og Statens vegvesens «Veileder N100 Veg- og gateutforming». Alle veganlegg skal opparbeides med fast dekke og utstyres med tilfredsstillende belysning for de aktuelle trafikantgruppene.

Eierform:

Eierform fastsatt i denne paragraf omfatter også tilliggende grøfteareal (formål for annen veggrunn -tekniske anlegg/grøntanlegg, SOSI-kode 2018 og 2019).

Offentlige veier/anlegg:

- SKV1 med tilhørende fortau SF1-2
- SKV2 med tilhørende fortau SF1
- SKV3

Private veier:

- SKV4 er regulert til felles privat adkomstveg for boliger i BFS2.

3.1.2 Annen veggrunn - grøntanlegg

Formålet omfatter grøntarealer i forbindelse veganlegg.

4. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Grønnstrukturen skal være allment tilgjengelig. Det er ikke tillatt med bebyggelse og anleggstiltak, med unntak av nødvendige kommunaltekniske anlegg.

4.2 Turdrag, GTD

Innenfor GTD tillates nødvendig tilrettelegging og vedlikehold for tursti. Turdraget skal holdes åpent og tilgjengelig for allmennheten, for å sikre ferdsel til friluftsområdene Vardåsen og Tjernslåsen

4.3 Turveg, GT

Turveg skal opparbeides innenfor regulert område med hardstampet grus og bredde mellom 1,5 – 2,5 meter. Turveg skal følge terrenget. Mindre, men nødvendige terrengtilpasninger tillates. Det kan tillates fremføring av grøfter for ledningsanlegg (el/tele/TV-kabler, vann, spillvann og overvann) i trase for turveg.

4.4 Friområder GF1-5

Friområdene er i utgangspunktet naturområder, men hvor det tillates noe inngrep for aktiv bruk i tilknytning til nærliggende bebyggelse som fremmer områdets bruk som friområde, så som etablering av stier med møteplasser, plassering av benker, gapahuker, sikre bål- og grillplasser ol. Det kan tillates fremføring av grøfter for ledningsanlegg (el/tele/TV-kabler, vann, spillvann og overvann) i friområder. Disse grøftene skal legges i ytterkant av friområdene.

Bygninger og anlegg som fremmer bruken av formålet kan etter godkjenning av Kongsvinger kommune tillates oppført.

Skogsdrift med flatehogst er ikke tillatt i GF1, GF2 nordre og østre del, GF3 og GF4. Plukkhogst og skjøtsel er tillatt i den grad dette er et naturlig vedlikehold av områdene som naturområder. Tynning inn mot tomteområder for å bedre sol- og lysforhold kan utføres etter godkjenning av kommunen og grunneieres tillatelse. Det er tillatt med flatehogst i vestre del av GF2 ved tomtene 1, 9 og 10 og i GF5 ved BKS. Det skal plantes nye trær etter avskogingen, iht. utbyggingsavtale mellom utbygger og Kongsvinger kommune.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6)

5.1 Sikringszone frisikt, H140

I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vei-ers kjørebaneplan. Arealet må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt forringes eller hindres.

5.2 Faresone ras- og skredfare, H310

Tiltak i sonen må sikres mot ras. Innen området er det ikke tillatt å oppføre bygninger av noen art eller opparbeide arealer for lek, idrett eller annet opphold.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge rammeplan for overvannshåndtering og for vann og avløp for hele planområdet iht. kommunens VA-norm. Rammeplanen skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse.

6.2 Før igangsettingstillatelse

Der kommunen skal overta tekniske anlegg, skal avtale om overtakelse foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anlegg.

Før igangsettingstillatelse for bygging av turveg GT, veger SKV1-3 og tekniske anlegg kan gis, skal det foreligge tekniske planer som er godkjent av kommunen. Tiltakshaver skal redegjøre for hvordan funksjon og kvalitet for overvannstiltak oppfyller krav til lokal overvannshåndtering i gjeldende teknisk forskrift.

Ved søknad om igangsetting av tiltak innenfor planområdet skal det foreligge detaljplaner for vann, avløp og overvann iht. kommunens VA-norm for bebyggelsen anlegget er ment å betjene. Detaljplanene skal godkjennes av kommunen.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Vann-, avløp- og overvannsanlegg skal være driftsklart før det gis brukstillatelse for boliger innenfor hvert delområde jfr. utbyggingsrekkefølge.

6.3.1 Kjøreveger SKV1 med fortau og SKV4, renovasjonsanlegg BRE1, turdrag GTD, turveg GT og lekeplass BLK1 skal være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse kan gis for boliger innenfor BFS1, BFS2 og tomtene 12-16 i BFS3.

6.3.2 Kjøreveg SKV2 med fortau, renovasjonsanlegg BRE2 og lekeplass BLK2 skal være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse kan gis for boliger innenfor BFS3 (tomtene 17-20), BFS4 og BFS5.

6.3.3 Kjøreveg SKV3, lekeplass BLK3 skal være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse kan gis for boliger innenfor BKS.

Ved ferdigstilling av boliger og brukstillatelse om vinteren, skal lekeplasser være ferdig opparbeidet senest påfølgende vår før det utstedes ferdigattest.