

Reguleringsplan for Bildenmoen

Reguleringsbestemmelser

PlanID: E283

Bestemmelsene er datert: 24.02.2021, sist revidert: 17.11.2021

Politisk behandling		
Førstegangsbehandling i Planutvalget	10.03.2021	PLU 12/21
Andregangsbehandling i Planutvalget	01.12.2021	PLU 69/21
Vedtak i Gran kommunestyre	16.12.2021	KST 147/21

1 HENSIKT

- 1.1 Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligbebyggelse på Bildenmoen.
- 1.2 Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og begrensning på plankartet. Innenfor området er arealet detaljregulert iht. PBL § 12-3 til følgende formål:

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

1111 Frittliggende småhusbebyggelse: BFS1-6

1550 Renovasjonsanlegg: f_BRE1-2

1610 Lekeplass: f_BLK

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

2010 Kjørveg, privat veg: f_SKV1-4, o_SKV5

2019 Annen veggrunn-grøntareal, f_SVG1-8, o_SVG9-10

2027 Teknisk bygg/konstruksjoner, o_STB

Grønnstruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

3031 Turveg, f_GT1-2

3110 Infiltrasjon/fordrøyning/avledning, f_GIF1

Hensynssoner (pbl §12-6)

H140 Frisikt

H220 Støy

H410 Krav vedrørende infrastruktur

H560 Bevaring naturmiljø

2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 **Krav til situasjonsplan for planområdet:** Utnyttelse av hele planområdet skal vises i situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, plassering og utforming av adkomst, parkering -og biloppstillingsplasser, nærlekeplass, renovasjonsanlegg, brannhydranter, areal for snøopplag, nødvendige overdekte areal, trafo og andre markfaste installasjoner. Planen skal videre vise terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, støttemurer, tomtegrenser, bevaring/planting

av vegetasjon m.m. Illustrasjonsplan datert 23.02.2021 er veiledende når det gjelder plassering av bebyggelse, terrengbearbeiding og utforming av lekeplass og område for infiltrasjon/fordrøyning/avløsing. Høydetilpasning skal være vist med fotomontasjer eller perspektivskisser skal også vise håndtering av overvann, iht. veiledende overvannsplan datert 03.02.2021.

2.2 Teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett: Det skal utarbeides teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett. Håndtering av overvann skal også inngå i denne planen. Planen skal omfatte hele planområdet og skal vise plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige tiltak.

2.3 Krav til situasjonsplan for boligtomt: Som del av rammesøknad for den enkelte tomt skal det foreligge en situasjonsplan i målestokk 1:200 for den aktuelle eiendom/tomt. Situasjonsplanen skal vise planlagt bebyggelse, fasadetegninger, utforming av adkomstveger og interne gangveger, garasje/carport, biloppstillingsplasser, boder, overvannshåndtering, terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder og eventuelle støttemurer.

Søknad om enebolig med sekundærleilighet skal vise uteoppholdsareal på minimum 50 m² for sekundærleiligheten. Søknad om tomannsbolig skal vise uteoppholdsareal på minimum 80 m² per boenhet.

Garasje/carport må inntegnes på situasjonsplan ved rammesøknad, selv om den ikke omsøkes, og snuplass må vises på egen grunn.

2.4 Overflatevann: Utbygging innenfor planområdet skal ikke medføre raskere avrenning til overvannsnett eller vassdrag enn det som var tilfelle før utbyggingen. Nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering iht. prinsipper i overvannsplan datert 03.02.2021. Tiltak for overvannshåndtering skal gjennomføres iht. gjeldende teknisk forskrift (PBL). Overvann skal håndteres på den enkelte tomt, gjennom lokal infiltrering og fordrøyning. Overvann skal i hovedsak håndteres gjennom åpne løsninger eller infiltrasjon, i form av å bevare eksisterende åpne områder med vegetasjon, ved å anlegge for eksempel regnbed eller forsenkninger. Alle stikkrenner og grøfter for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 40% eller iht. gjeldende teknisk forskrift. Flomveier og avrenning ved ekstremnedbør skal sikres. Planlagt overvannshåndtering og sikring av flomveier skal vises i situasjonsplan og utomhusplan for hele planområdet og for den enkelte boligtomt, samt teknisk plan jf. 2.1, 2.3 og 2.2.

2.5 Kulturminner (PBL §12-7 nr. 6): Dersom det i forbindelse med planleggingen eller tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturarv i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2.6 Arkitektur og estetikk (PBL 12-7 nr. 1): Alle tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter både som enkeltobjekt og i forhold til omgivelsene i planområdet. Ved utarbeiding av tiltak skal det fokuseres spesielt på plassering, størrelse og utforming/fargebruk, høyder og materialbruk.

Planområdet ligger innenfor det utvalgte kulturlandskapet Granavollen – Tingelstad- Røykenvik. Ved etablering av ny bebyggelse hensyntas områdets eksisterende bebyggelsesstruktur og landskapets hel-

hetlige karakter. Bygg skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i terrenget og bygningsmiljøet i planområdet. Det skal legges vekt på helhetlig estetisk utforming av bebyggelse på den enkelte tomt. Mønelinje på hovedvolum skal følge kotene i kartet.

Det tillates saltak, pulttak og flatt tak. Fargevalg, formspråk, takvinkel og materialvalg på bolig og garasje/uthus skal harmoniseres. Ved flatt tak er gesimshøyde maksimal takhøyde.

2.7 Terrenginngrep (PBL 12-7 nr. 1): Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig, og inngrep skal tilsås/beplantes. Vegfyllinger og -skjæringer skal revegeteres ved at eksisterende toppdekke tas av, mellomlagres og legges tilbake. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes, planeres og tilsås/beplantes på en slik måte at stedegen vegetasjon i størst mulig grad kan bli reetablert. Ved midlertidig lagring av masser skal det tas hensyn til total terrengbearbeiding. Mellomlagring kan ikke skje på arealer som senere ikke skal bebygges.

2.8 Universell utforming og tilgjengelige boenheter (PBL 12-7 nr. 4): Lekeplassen skal tilfredsstille krav til universell utforming i henhold til gjeldende teknisk forskrift, så langt terrenget tillater det.

Tomtene 1, 8, 11, 13 og 14 skal være tilgjengelige boenheter med alle hovedfunksjoner på inngangsparti.

2.9 Byggegrenser: Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. Byggegrenser går fram av plankartet. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense, men må ligge minst 15 meter fra senterlinje for fylkesveg 2314 Julibakka.

2.10 Energiforbruk, -forsyning og miljø (PBL §12-7 nr.8): Byggeområder og byggverk skal utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Gjeldende teknisk forskrift skal som minimum følges ved valg av energiforsyning.

Solcellepanel tillates kun på takflater vendt mot sør.

Energiforbruk og klimautslipp i forbindelse med anleggsaktiviteten skal begrenses mest mulig gjennom redusert transportomfang og valg av materialer og utstyr som gir lavt energiforbruk og utslipp. Totalentreprenør skal før anleggsstart dokumentere hvordan prosjektet bidrar til å nå klimamålene.

2.11 Vann og avløpsnett: Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsledning.

2.12 Forurenset grunn (PBL 12-7 nr. 3): Dersom det under anleggsarbeidene avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningslovens § 7.

2.13 Kabler og ledninger: Alle kabler og ledninger, både de som føres inn til planområdet og internt i området skal legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

2.14 Fremmede arter: Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-4, BFS6

- a) Innenfor områdene BFS1-4 og BFS6 tillates det oppført følgende type boliger ihht. illustrasjonsplan datert 23.02.2021:

Tomt 1,3, 8, 9, 10, 11, 12, 13 og 14: enebolig eller enebolig med sekundærleilighet

Tomt 2, 4, 5, 6, 7, 15 og 16: enebolig, enebolig med sekundærleilighet eller tomannsbolig

Den regulerte tomt kan ikke deles opp. Eventuelt nødvendig grøfteareal ut over det som er regulert til annen vegggrunn, skal legges innenfor byggeområdet. Innenfor områdene kan terrenget tilpasses slik at bebyggelse kan plasseres jamfør veiledende illustrasjonsplan datert 23.02.2021.

For eneboliger med sekundærleilighet kan ikke sekundærleiligheten være større enn hovedenheten eller større enn maksimalt 60 m² BRA.

- b) Grad av utnytting (PBL 12-7 nr. 1)

Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 30 % inklusive parkering innenfor hver tomt. Maksimalt bebygd bruksareal er 440 m².

Frittstående carport/garasje/uthus kan føres opp på med BYA inntil 50 m². Garasje/carport kan tiltales som en del av hovedbygningen.

- c) Høyder (PBL 12-7 nr. 1)

Maksimal gesimshøyde for bebyggelse er 7 meter. Maksimal mønehøyde for bebyggelse er 9 meter. Maksimale gesimshøyder ved pulttak er 8 m. For sammensatte pulttak, gjelder maks mønehøyde for den høyeste gesimsen. Ved flatt tak er gesimshøyde maksimal takhøyde.

For carport/garasje/uthus gjelder maksimal gesimshøyde 3,5 meter og maksimal mønehøyde 5,5 meter.

Høydene måles over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

- d) Terrengetilpasning

Bygningers plassering og utforming skal tilpasses tomta. Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 1,5 m fra eksisterende terreng. Følgende tomter skal ha sokkeletasje: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11 og 15.

- e) Parkering (PBL 12-7 nr. 7)

Det skal etableres biloppstillingsplasser iht. følgende tabell:

Bolig \geq 60 m ² BRA	Min. 1,5 – maks. 2
Bolig $<$ 60 m ² BRA	1 plass

Kravene gjelder per boenhet. Boliger med sekundærleilighet skal anlegges med ytterligere 1 parkeringsplass.

3.2 Renovasjonsanlegg, f_BRE1-2

Innenfor områdene f_BRE1 og f_BRE 2 skal det etableres felles renovasjonsløsninger. Avfallshus skal være del av godkjent situasjonsplan.

Tomt 1-7 og 16, samt gnr/bnr 62/38, 62/37 og 62/35, eier f_BRE1.
Tomt 8-15 eier f_BRE2.

Type renovasjonsanlegg skal godkjennes av renovasjonsselskapet i området. Størrelse og plassering på avfallshusene er veiledende. Avfallshuset innenfor område f_BRE2 (langs f_SKV1) kan ha en maksimal størrelse på 24 m². Avfallshuset innenfor område f_BRE1 kan ha en maksimal størrelse på 40 m². Maksimal høyde på avfallshusene er 2,20 meter.

3.3 Lekeplass, f_BLK

Innenfor område f_BLK skal det etableres lekeplass.

Lekeplassen skal som minimum inneholde:

- Minimum tre lekeapparater (huske, sklie osv)
- Minst to naturlige elementer
- Benk, bord eller lignende

Lekeplassen skal opparbeides med stedefegen vegetasjon. Ved utforming av lekeplassen skal det tilstrebes størst mulig bruk av naturlige materialer i elementer og apparater. Falldekke skal være gress, sand eller bark.

Det tillates ikke tiltak innenfor området som ligger i hensynssone H540 innenfor området f_BLK, men det kan fortsatt være del av lekeplassen.

Tomtene 1-16 markert i plankart/veiledende illustrasjonsplan er ansvarlig for drift og vedlikehold av lekeplassen.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)

4.1 Kjøreveg, f_SKV1-4, o_SKV5

Områder merket f_SKV er privat veg, mens o_SKV5 er offentlig veg. Kjørebanelen for f_SKV1-4 er 5 m, i tillegg kommer nødvendige breddeutvidelser. Veger skal sikres mot utforkjøring med rekkverk iht. Statens vegvesens vegnormaler.

Eierskap til kjøreveg, sammen med tilhørende annen veggrunn:

Tomt 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 og 15 eier f_SKV1.

Tomt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 16 eier f_SKV2. Eiendommene gnr/bnr 62/38, 62/37 og 62/35 skal ha bruksrett til f_SKV2.

Tomt 1, 2 og 16 eier f_SKV4.

Tomt 2, 3, 4, 5 og 7 eier f_SKV5.

Avkjørselspiler er veiledende plassert.

Der det brukes støttemur må dette være ved bruk av naturstein når det gjelder form og farge.

4.2 Annen veggrunn, grøntareal, f_SVG1-8, o_SVG9-10

Nødvendig areal til skjæring/fylling utover det som er regulert som annen veggrunn, skal være del av områdene regulert til boligformål, jf. bestemmelse 3.1.1 a).

I områdene kan det anlegges avkjørsler med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak mv. Innenfor områdene kan terrenget tilpasses slik at bebyggelse kan plasseres jamfør veiledende illustrasjonsplan datert 23.02.2021. Områdene skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.

Innenfor f_SVG2 skal det tilrettelegges for trafikkikkert areal foran avfallshuset, med mulighet for kort stopp for biler ved levering av avfall. For å sikre infiltrasjon, skal dette området ikke asfalteres.

Områdene avsatt til annen veggrunn, grøntareal, samt areal utenfor byggegrenser på boligtomter, kan benyttes til snøopplag, men da sør for vegene, slik at snøen ikke havner hos beboere i fallende terreng fra vegen. Avrenning skal ledes til fordrøyningsanlegg, jf. overvannsplan datert 03.02.2021.

Innenfor område f_SVG3 skal det etableres en snarveg/turveg som forbinder f_SKV1 og f_SKV3.

På tomt 15 skal det etableres forbindelse til turveg/snarveg innenfor f_SVG3.

4.3 Tekniske bygg/konstruksjoner – trafo, o_STB

Området markert o_STB er satt av til trafo. Plassering og størrelse på området er veiledende, og kan justeres innenfor område f_SVG7. Trafoen skal plasseres og utformes slik at den fremstår mest mulig i harmoni med omgivelsene. Den kan plasseres delvis inn i terrenget. Trafoen skal ha adkomst fra f_SKV4.

Rundt trafo skal det etableres faresone på 5 m fra bolighus. Veg og garasje/uthus kan plasseres innenfor faresonen, men ikke nærmere enn 3 meter. Plassering skal for øvrig gjøres i henhold til gjeldende forskrifter. Dersom faresone strekker seg inn på naboeiendom, skal det foreligge skriftlig samtykke.

5 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

5.1 Turveg, f_GT1-2

Innenfor område f_GT1 skal det etableres turveg fra f_SKV1 til f_SKV4 iht. illustrasjonsplan datert 23.02.2021. Det er ikke krav til at stien skal ha universell utforming.

Innenfor område f_GT2 skal det etableres turveg/tursti iht. illustrasjonsplan datert 23.02.2021.

Tomt 1-16 eier turvegene.

5.2 Infiltrasjon/fordrøyning/avledning, f_GIF1

Området er satt av som areal for overvannshåndtering, jf. veiledende overvannsplan, datert 03.02.2021. Nødvendig terrengbearbeiding for å etablere overvannshåndtering tillates. Området skal revegeteres med egnede arter. Ved eventuell utforming av overvannsbasseng, må det vurderes om det er behov for sikringsgjerde. Eventuelt nødvendig grøfteareal ut over det som er regulert til annen vegggrunn, skal legges innenfor området. Adkomst skal plasseres ved veiledende adkomst-pil, ved siden av avfallshus. Området kan benyttes til snøopplag.

Tomtene 1-16 markert i veiledende illustrasjonsplan/plankart eier område f_GIF1 og er ansvarlig for vedlikehold av overvannshåndteringen i området.

6 HENSYNSSONER (§§12-6, 12-7 og 11-8)

6.1 Sikringssone frisikt (H140_1 - 4)

I frisiktsoner som er vist på plankartet skal det være frisikt 0,5 m over nivå på tilstøtende vegbaner. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt. Terrengtet innenfor frisiktsonene kan ikke forhøyes.

6.2 Hensynssone støy (H220)

Hensynssonen er gul støysone for dagens situasjon. Bebyggelse som føres opp innenfor støysonen skal følge retningslinjer for behandling av innen- og utendørs støy iht. grenseverdier i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2016 og Teknisk forskrift til plan - og bygningsloven NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv, skal følges.

For bebyggelse i gul støysone gjelder at minst 50 % av rom med støyfølsomt bruksformål vender mot stille side.

6.3 Hensynssone krav vedrørende infrastruktur (H410)

Hensynssonen er avgrenset fire meter på hver side av vannledning som går gjennom planområdet. Innenfor sonen er det ikke lov å oppføre byggverk. Dersom det skal gjøres terrengendringer over VA-ledningene må det godkjennes av kommunen.

6.4 Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)

Hensynssonen markerer område registrert som naturtype kalkskog. Tiltak er ikke tillatt innenfor hensynssonen, men den kan være del av lekeplassens lekeareal.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL §12-7 NR. 10)

7.1 Krav til byggeplan for vegkryss

Byggeplan for vegkryssene mellom fylkesveg 2314 Julibakka og henholdsvis f_SKV1 og f_SKV2 må godkjennes av fylkeskommunen før det gis igangsettingstillatelse til bygging av veg, VA, lekeplass, renovasjonsanlegg, fordrøyningsanlegg og boligbebyggelse innenfor planområdet, jf. bestemmelse 2.2 og 2.4. Dette inkluderer også nødvendig utbedring av vegkryss f_SKV2 x fv. 2314, inkludert utbedring av sikthold.

7.2 Krav til trase for flomvei

Trase for flomvei nord for planområdet må sikres iht. overvannsnotat datert 03.02.21. Grøft langs fv. 2314 Julibakka fra krysset ved nordvestre del av planområdet og krysset mellom Tomtebråtan og Julibakka må utbedres og dimensjoneres til min. 1,5 meter bredde før det gis igangsettingstillatelse til bygging av veger og bebyggelse innenfor planområdet. Før graving langs eller ved kryssing av, fv. 2314, skal det søkes til Innlandet fylkeskommune, som skal godkjenne tiltakene før igangsetting.

7.3 Krav til opparbeiding av veger og vann- og avløpsnett

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til lekeplass, renovasjonsanlegg og boligbebyggelse innenfor planområdet, skal veg, vann- og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

7.4 Krav til opparbeiding av renovasjonsanlegg

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet, skal renovasjonsanlegg være opparbeidet iht. godkjent situasjonsplan, jf. 2.1.

7.5 Krav til opparbeiding av energinett

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet, skal energinett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og bygninger skal være koblet til energinettet via anlegg i bakken.

7.6 Krav til opparbeiding av veger og vann- og avløpsnett

Før det gis byggetillatelse til boliger på tomtene 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 og 15 må veg f_SKV1 være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer inkludert sikring med rekkverk.

Før det gis byggetillatelse til boliger på tomtene 1, 6 og 16 må vegene f_SKV2 og f_SKV3 være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.

Før det gis byggetillatelse til boliger på tomtene 2, 3, 4, 5 og 7 må veg f_SKV2 og f_SKV4 være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest til boligbebyggelse innenfor planområdet, skal vann- og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

7.7 Krav til istandsetting av skjæringer og fyllinger

Alle sideinngrep i form av skjæringer og fyllinger langs vegene i området skal istandsettes og revegeteres snarest og senest 1 år etter at vegen er etablert.

7.8 Krav til lekeplass

Det skal utarbeides utomhusplan for lekeplassen i tråd med bestemmelse 3.3 før det kan gis igangsettelse for boligbebyggelse i planområdet.

Før det kan gis byggetillatelse for boliger skal lekeplass være etablert i tråd med bestemmelse 3.3 og turveg f_GT1 være ferdigstilt.

7.9 Krav til opparbeiding av turveg

f_SKV2, f_SKV3 og f_SKV4 skal ferdigstilles før f_SKV1.

Turveg f_GT1 skal ferdigstilles samtidig med f_SKV1.

Turveg f_GT2 skal ferdigstilles senest samtidig med kjøreveg f_SKV1.

Snarveg/turveg innenfor f_SVG3 skal ferdigstilles samtidig med f_SKV1.