



Detaljregulering for Torstumoen

Reguleringsbestemmelser

Klage tatt til følge – vedtak kommunestyret 26.03.2020, sak 23/20.

Plan-ID	20190001	Behandling	Kommunestyret sak 81/19
Versjon	Vedtatt plan	Vedtaksdato	05.09.19
Utført	TKW	Arkivsaksnr.	19/1757
Kontrollert	HM		

Innhold

1. Beskrivelse	3
1.1 Planens innhold.....	3
1.2 Automatisk fredete kulturminner.....	3
2. Fellesbestemmelser	4
2.1 Bebyggelsens karakter (pbl § 12-7 nr. 1).....	4
2.2 Inngrep (pbl § 12-7 nr. 1).....	4
2.3 Støy	4
2.4 Berggrunn - Radon.....	4
2.5 Universell utforming (pbl. § 12-7, nr. 4)	5
3. Bebyggelse og anlegg	6
3.1 Boligformål B1-B3	6
3.2 Boligformål – eksisterende boligtomter.....	7
3.3 Lekeplass BLK.....	7
4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	8
4.1 Kjøreveger	8
4.2 Gang-/sykkelveg	8
4.3 Annet vegareal.....	8
5. Grønnstruktur	8

1. Beskrivelse

1.1 Planens innhold

Reguleringsplanen inneholder følgende reguleringsformål, soner og linjer:

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

- Boligbebyggelse (B)
- Lekeplass (BLK)

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

- Kjøreveg (SV)
- Gang-sykkelveg / fortau (SGS)
- Annen veggrunn (SVG)

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

- Friområde (GF)

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringsone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2. Fellesbestemmelser

2.1 Bebyggelsens karakter (pbl § 12-7 nr. 1)

Det skal tillegges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Kommunen kan kreve at bygninger i samme gruppe eller etter samme veg skal ha tilnærmet lik takvinkel. Kommunen skal se til at bygninger i samme gruppe eller etter samme veg får en harmonisk plassering og utforming.

2.2 Inngrep (pbl § 12-7 nr. 1)

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Dette skal framgå av situasjonsplanen for tomta.

2.3 Støy

Etablering av ny bebyggelse med støyfølsom bruk skal skje i områder som i utgangspunktet ligger under 55 dBA, og hvor det i henhold til retningslinje T-1442/2012 ikke stilles krav til støyreduserende tiltak.

2.4 Berggrunn - Radon

I alle nye bygg med personopphold skal det gjennomføres nødvendige tiltak mot radon. Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³.

Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen og tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³.

Før eksisterende bygningsmasse godkjennes til boligformål skal radonnivåer måles. Dersom nivåer overstiger 100 Bq/m³ skal det i nødvendig utstrekning gjennomføres tiltak.

Ved sprengning, nedknusing og pigging av mer enn 10 m³ fjell, skal det før tiltak iverksettes foretas en identifisering av bergartene. Dersom det er risiko for forurensning som følge av tiltaket skal det iverksettes nødvendige avbøtende tiltak iht. forurensningsloven.

2.5 Universell utforming (pbl. § 12-7, nr. 4)

Prinsippene for universell utforming og tilgjengelighet for alle skal legges til grunn ved opparbeiding og utforming av bygninger, lekeplasser, gangveger og andre arealer som er åpne for allmennheten.

I områdene B1-B3 skal minst 50 % av nye boenheter være tilgjengelig, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligformål B1-B3

Innenfor disse områdene kan det oppføres bolighus, uthus, garasje og mindre andre bygninger i sammenheng med hovedformålet.

Utnyttelsen (%-BYA) per tomt skal være minimum 25 % og maksimum 35 % av tomtas nettoareal i henhold til forskrift (TEK).

Bebyggelsen innenfor hvert B-område kan føres opp som ett av følgende alternativ:

- 1) 5 eneboliger.
- 2) 4 eneboliger og 1 tomannsbolig.
- 3) 2 eneboliger og 2 tomannsboliger.
- 4) 1 enebolig og 3 tomannsboliger.
- 5) 4 tomannsboliger.

I området B1 kan bebyggelsen føres opp med inntil 1,5 etasjer. Største tillatte gesimshøyde er 3,5 meter og største tillatte mønehøyde er 6 meter.

I områdene B2 og B3 kan bebyggelsen føres opp med inntil 2 fulle etasjer. Største tillatte gesimshøyde er 6 meter, ved flate tak tillates parapet over fastsatt gesimshøyde. Største tillatte mønehøyde for saltak, og øverste gesims for pulttak er 7,6 meter. Maks tillatt kotehøyde topp tak/møne er 152,6 m.

Byggehøyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Takform på boliger skal være saltak, flatt tak eller pulttak. Takvinkel på saltak skal være mellom 19 og 40 grader. Pulttak skal ha vinkel mellom 5 og 20 grader. Dette gjelder også garasjer.

Det tillates ikke kjeller.

I forbindelse med byggesøknad skal det leveres med situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, biloppstilling, parkering, ev. garasje, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser. Situasjonsplanen skal også vise den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep og vise planlagt terrengbehandling inklusive støttemurer. Forholdet til eksisterende trevegetasjon skal vises. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utføres så skånsomt som mulig.

I forbindelse med fradeling av første tomt innenfor hvert B-område skal det følge med en egen situasjonsplan for hele B-området. Denne skal vise tomteinndeling, type bolig på hver tomt og atkomst. Denne skal godkjennes som en del av delingssaken.

Parkering på hver tomt skal anlegges etter følgende krav:

- Boliger < 60 m² bruksareal: 1 plass pr. boenhet.

- Boliger $\geq 60 \text{ m}^2$ bruksareal: 2 plasser pr. boenhet.
- Leiligheter: 1,5 plasser pr. boenhet.

3.2 Boligformål – eksisterende boligtomter

Disse bestemmelsene gjelder ved tilbygg, ombygging og nybygg på eksisterende tomter. Det vil si tomterekken mot Nordligata.

- Bygning skal ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Taket skal være tekket med matt materiale, og takvinkel mellom 20 og 42 grader. Takform skal være saltak.
- Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.
- Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4 meter. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1 meter.
- For eksisterende boligeiendommer skal grad av utnyttning pr. eiendom være maksimalt %-BYA=30%, men m^2 -BYA skal likevel ikke overstige 350 m^2 for noen eiendom, parkeringsareal inkludert.
- Kjeller tillates ikke.

Parkering på hver tomt skal anlegges etter følgende krav:

- Boliger $< 60 \text{ m}^2$ bruksareal: 1 plass pr. boenhet.
- Boliger $\geq 60 \text{ m}^2$ bruksareal: 2 plasser pr. boenhet.
- Leiligheter: 1,5 plasser pr. boenhet.

3.3 Lekeplass BLK

Område merket **BLK** skal benyttes til lekeplass for bebyggelsen i nærområdet. I området tillates bygget lekeapparater, leskur, lekehus og andre installasjoner for formålet.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveger

Området merket **SV1** skal benyttes til offentlig kjøreveg. Innenfor området kan det anlegges kjøreveg med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drengrøfter, murer, stabiliserende tiltak. etc.

Området merket **SV2** skal benyttes til gang og sykkelveg kombinert med adkomst til eiendommen gnr 124 bnr 21. Innenfor området kan det anlegges veg, med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drengrøfter, murer, stabiliserende tiltak. etc.

4.2 Gang-/sykkelveg

Området merket **SGS** skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg.

4.3 Annet vegareal

Området merket **SVG** skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drengrøfter og ledningstrasser

5. Grønnstruktur

I området merket **GF1** tillates etablering av tursti med bredde inntil 3 meter uten vesentlig terrengbearbeiding.



NORDRE LAND
KOMMUNE