

Reguleringsplan for Tetentunet

Område:	Planområdet omfatter del eiendommen gnr./bnr: 93/16, 93/22-23.
PlanID:	20210002
Saksnummer	20/650

1 Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å etablere et boligområde ved tidligere Toten Fetivitetslokale, som bygger på lokal byggeskikk. Boligområdet skal være tilpasset ulike aldersgrupper og familiesituasjoner, i form av tomannsboliger, flermannsboliger, kjedede eneboliger og eneboliger.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Krav til situasjonsplan og utomhusplan

Før byggearbeidene kan påbegynnes skal det foreligge godkjent situasjonsplan for det enkelte BKSformål med tilhørende nødvendig tilhørende parkering og felles uteoppholdsareal. Den skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, plassering og utforming av adkomst, parkering- og biloppstillingsplasser, uteoppholdsarealer, sykkelparkering, gangsoner, felles renovasjonsløsning, og andre markfaste installasjoner, samt oppstillingsplasser for brannbil. Planen skal videre vise terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, eventuelle forstøtningsmurer, tomtegrenser, planting av vegetasjon m.m.

Kartgrunlaget for situasjonsplan skal være i målestokk minimum 1:500.

For felles uteoppholdsareal f_BUT skal det utarbeides en egen utomhusplan (målestokk 1:200) som viser:

- Terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder
- Stigningsforhold
- Eventuelle forstøtningsmurer
- Vegetasjon
- Materialbruk
- Utforming og plassering av lekeapparat, benker og annen innredning.
- Håndtering av overvann

2.2 Krav til tilgjengelige boenheter og universell utforming

Teknisk forskrift skal legges til grunn ved utforming av ny bebyggelse og uteoppholdsplasser.

Minimum 50 % av alle boenheter innenfor det enkelte delfelt skal ha alle hovedfunksjoner på boligens inngangsplan. Dette skal framkomme på situasjonsplan for hvert delfelt, jf. 2.1.

2.3 Varsling og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeid straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene, eller deres sikringssone på fem meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Varsel skal sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet Fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befarings- og avklarende tiltak som kan gjennomføres, og eventuelle vilkår for dette.

2.4 Tekniske anlegg

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

2.5 Overflatevann

Håndtering av overvann skal baseres på tretrinnsstrategien. Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt på egen grunn. Takvann skal slippes ut på terreng og infiltreres på terreng. Overvann fra veinett og parkering skal samles opp og ledes via sluk til fordrøyningsmagasin.

Maksimalt tillatt utslipp fra planområde og ut i tilstøtende bekk er 10 l/s.

2.6 Utnyttelse

Tillatt bebyggt areal (BYA) regnes i % i henhold til veileder Grad av utnyttning (H-2300).

2.7 Brannsikkerhet

Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at sannsynligheten for brannspredning til andre byggverk blir liten. Det skal legges til rette for at brannvesenet skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr, jf. Krav til sikkerhet ved brann gitt i Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK-17).

I forbindelse med rammesøknad skal det, for de delfelt som omsøkes, utarbeides brannkonsept med tilhørende brannplan som viser oppstillingsmulighet for brannvesenets slukkeredskap.

2.8 Parkering

Det skal etableres parkeringsplasser etter følgende norm:

Type	Parkeringskrav bil Min maks	Parkeringskrav sykkel
Enebolig	1-2 plasser pr. enhet	Ikke relevant
Tomannsbolig og rekkehus inntil 95 kvm BRA	1,5-2 plasser pr. enhet	Ikke relevant
Tomannsboliger og rekkehus over 95 kvm BRA	2 plasser pr. enhet.	Ikke relevant

Flermannsbolig – leilighet, inntil 65 kvm BRA	1,0-1,5 plasser pr. leilighet	1 plass pr. boenhet
Flermannsbolig – leilighet, over 65 kvm BRA	1,5-2 plasser pr. leilighet	1 plass pr. boenhet

Gjesteparkering inngår i parkeringskravet i tabellen over.

2.9 Estetisk utforming

Det skal tillegges vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg innenfor planområdet. Ny bebyggelse skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, terrasser, utvendige ramper, trapper, bygningsdeler, konstruksjoner, materialbruk og fargesetting, utformes slik at de er godt tilpasset bygningens arkitektur og terrenget og har et enhetlig preg. Området skal samlet fremstå med et godt helhetlig preg innenfor hvert enkelt delfelt.

Materialer på fasader og tak skal bestå av matte overflater.

Det tillates bruk av energiproduserende vegg- og takflater, for eksempel solceller, som en integrert del av fasaden. Solcelleanlegg på frittstående stativ tillates ikke.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 BKS1-5

Innenfor BKS1-5 kan det oppføres frittliggende og kjedede eneboliger, rekkehus og tomannsboliger og flermannsboliger.

a. Utforming av ny bebyggelse

Det skal tillegges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal fremstå med god sammenheng og høy estetisk verdi.

Det skal benyttes trekledning som det dominerende fasadematerialet.

b. Utnyttelsesgrad og byggehøyder

Byggehøyder beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

Ark/oppløft skal ikke hensyntas i beregning av gesimshøyde.

Tillatt maksimal % BYA = 40 % for det enkelte delfelt.

c. Byggegrenser

Byggegrenser for bolig fremkommer av plankartet. Boder må plasseres innenfor angitte byggegrenser.

Terrasser og verandaer tillates plassert utenfor angitt byggegrense.

d. Minimum antall boenheter innenfor planområdet (BKS 1-5):

Delfelt	Min. antall boenheter	Max. antall boenheter
BKS1	2	4
BKS2	5	10
BKS3	2	4
BKS4	3	6
BKS5	2	3
SUM	14	27

e. Minimum antall enheter innenfor planområdet er 14, maksimum antall boenheter er 27 enheter for området samlet.

f. Minimumskrav til privat uteoppholdsareal

Alle boenhetene skal sikres uteoppholdsareal (MUA) gjennom private hager, balkonger/ altaner, terrasser (også overbygde) og/eller andre uteplasser på bakkenivå. Den ubebygde del av tomta skal benyttes til uteoppholdsareal.

Det skal avsettes privat uteoppholdsareal etter følgende faktor:

Type	Minimum privat uteoppholdsareal
Enebolig	150 kvm
Konsentrert småhusbebyggelse (f.eks. rekkehus og eneboliger i kjede)	50 kvm
Flermannsbolig / leilighet	6 kvm

g. Minimumskrav til felles uteoppholdsareal

Krav til felles uteareal skal sikres innenfor f_BUT. jf. § 3.1.4. f_BUT skal ivareta kravet om nærlekplass på minimum 1 50 kvm.

h. Utforming av garasjer og carporter

Garasjer/carport og uthus innenfor BKS 1-5 skal fremstå som underordnet i forhold til boligene og materialbruken og fargevalg skal tydelig harmonere.

Garasjer og uthus tillates ikke benyttet til boligformål. Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde er 5 meter.

i. Takvinkler og utforming

Det tillates kun saltak innenfor planområdet.

Maksimal gesimshøyde for BKS1,3,-5 er 7 meter, og maksimal mønehøyde 9 meter.

Maks gesimshøyde for BKS2 er 8,5 meter, og maksimal mønehøyde 12,5 meter.

Unntak gjelder for bebyggelse nærmere Tetenvegen en 40 meter. Bebyggelse innenfor denne grensen skal ha høydebestemmelser som for BKS1.

Saltak skal ha takvinkel mellom 15 og 45 grader.

j. Utforming av verandaer:

Verandaer skal ikke være sammenhengende over mer enn 2 av boligens fasader.

3.1.2 Energianlegg, BE1-2

- BE1: Formålet Videreføre eksisterende trafo
- BE2: Formålet regulerer areal for ny trafo.

3.1.3 Renovasjonsanlegg, felles, f_BRE

Det skal etableres felles renovasjonsanlegg for BKS1-4 innenfor området innenfor f_BRE. Det tillates benyttes frittstående avfallsbeholdere. Disse skal disse skjermes i form av skjermvegg og beplantning.

Det skal etableres et skjermskur med tosidig betjening fra planområdetets beboere. Henting av renovasjonsavfall skal skje via f_SKV1.

3.1.4 Uteoppholdsareal, felles, f_BUT1 f_BUT1 er felles uteoppholdsareal for hele planområdet, med unntak av BKS5.

Adkomst til områdene f_BUT skal være universelt utformet når det gjelder stigningsforhold og fast dekke.

Minimumskrav til utforming:

F_BUT skal opparbeides med vekt på å skape en sosial møteplass for beboerne med bla. bål plass og sittebenker. I tillegg skal den inneholde lekeelementer beregnet på barn fra 1-7 år.

Uteoppholdsarealet skal opparbeides med bruk av varige materialer og det skal benyttes variert vegetasjon.

Områdene tillates benyttet som en del av overvannshåndtering.

Området skal gjerdes inn med et gjerde på minimum 0,9 meter.

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

3.2.1 Kjøreveg, felles og offentlig, f_SKV1-3, o_SKV4-5

- f_SKV 1 skal være atkomstvei for BKS1-3. Vegen skal opparbeides med en bredde på 4 m, inkludert vegskulder.
- f_SKV 2 skal være atkomstvei for BKS4. Vegen skal opparbeides med en bredde på 4 m, inkludert vegskulder.
- f_SKV3 skal være adkomstveg til eksisterende trafo.
- o_SKV 4 er regulert del av eksisterende offentlig kjøreveg. (Tetenvegen).
- o_SKV 5 er regulert del av eksisterende offentlig kjøreveg. (Nylinna).

3.2.2 Annen veggrunn grøntareal, offentlig og felles, SVG1, o_SVG2-5

SVG1 og o_SVG2-5 skal benyttes til opparbeiding av grøfter, skjæringer, fyllinger og andre sidearealer langs vegformål. Arealene skal planeres, dekkes med jord og tilsås.

3.2.3 Kollektivholdeplass, o_SKH1-2

Formålene skal benyttes til kollektivholdeplasser og skal være 5 m lange og 2,7m brede. Holdeplassene skal etableres med kantstein på 18cm i holdeplassens lengderetning.

3.2.4 Parkering, felles, f_SPA1-2

Innenfor f_SPA1-2 skal det etableres felles gjesteparkeringsplasser for BKS1-4.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Naturområde, GN

Området skal etableres som slåtteng. Registrerte rødlistearter innenfor planområdet skal flyttes hit. ‘

Det tillates etablert kjørbart areal for tilkomst til BE1.

Området skal gjerdes inn etter samme utførelse som gjerde rundt f_BUT1. Det skal etableres informasjonsskilt om slåttenges kvaliteter innenfor området.

4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Frisikt H140_1-5

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

4.1.2 Andre sikringssoner, H190

Bebyggelse innenfor sonen tillates ikke oppført med underetasje.

4.1.3 Hensynssone flomfare, H320

Hensynssonene viser arealer utsatt for 200-års flom, inkludert 20% klimapåslag. Det skal ikke anlegges ny bebyggelse innenfor flomsonen, med mindre denne plasseres over beregnede vannstander ved 200 års flom + 20% klimapåslag, dvs. kote 227,4. jf. Flomberegninger for reguleringsplan Tetentunet, utarbeidet av Sweco Norge AS, datert 06.01.2022.

For sonen gjelder rekkefølgekrav § 5.2 e).

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse (felt BKS1-10)

a) Tekniske detaljplaner:

Før det kan gis byggetillatelse for tiltak på det enkelte delfelt skal Teknisk detaljplan for veg, vann- og avløp og plan for overvannshåndtering for det aktuelle delfelt være godkjent av Østre Toten kommune.

b) Godkjent situasjonsplan:

Før det kan gis byggetillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal det foreligge godkjent situasjonsplan for det aktuelle delfeltet. Situasjonsplan skal være i samsvar med krav til innhold gitt i § 2.1.

c) Krav til tilgjengelighet:

Før byggetillatelse kan gis skal det foreligge en redegjørelse for hvordan krav til tilgjengelighet er ivaretatt for fremtidig bebyggelse på det aktuelle delområdet med tilhørende uteoppholdsarealer.

d) Tomtedeling og utforming i hvert delområde

Før det kan gis byggetillatelse til bolig i et delområde (BKS1-4) skal det foreligge en felles plan for tomtedeling. Den skal vise parkeringsløsning og fordeling, utnyttingsgrad og utforming i hele det aktuelle delområdet.

e) Krav til brannvannsforsyning:

Før etablering av 4. boenhet må området betjenes med tilstrekkelig slokkevann.

f) Krav til utbedring av avløpsanlegg:

Før byggetillatelse skal det dokumenteres at pumpestasjon har tilstrekkelig kapasitet til å motta avløpsvann fra nye boenheter.

g) Geotekniske undersøkelser innenfor BKS4

Før det kan gis byggetillatelse til bolig i et delområde BKS4 skal det foreligge geotekniske undersøkelser for delfeltet. (Grunnundersøkelse er utført.)

h) Reetablering av naturområde GN

Dersom område GN er opparbeidet iht. 3.3.1 før bebyggelse innenfor BKS 2 er etablert, skal det før det kan gis byggetillatelse innenfor BKS2 foreligge en vurdering av hvordan

GN vil bli berørt i en byggefase. Det skal utarbeides en anleggsplan som viser hvordan flora berøres og ivaretas i anleggsfasen.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKS1-5)

a) Ferdigstilling av anlegg:

Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til nye bygg og anlegg innenfor det aktuelle delfeltet, skal nødvendig, vann- og avløpsnett, overvannssystemer, tilhørende uteområder og parkeringsplasser (bil og sykkel), samt veg og avfallsløsning tilknyttet det aktuelle delfelt være ferdig opparbeidet.

b) Ferdigstilling av privat uteoppholdsareal:

Privat uteoppholdsareal for den respektive boenhet skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest.

Ved ferdigstilling i vinterhalvåret, kan kommunen gi utsettelse for ferdigstilling til påfølgende sommer, senest innen 1. juli.

c) Ferdigstilling av felles uteoppholdsareal, f BUT:

Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til den 1. boenhet på byggeområde BKS1-4 skal f_BUT være ferdig opparbeidet i samsvar med minimumskrav stilt i § 3-1.4.

Ved ferdigstilling i vinterhalvåret, kan kommunen gi utsettelse for ferdigstilling til påfølgende sommer, senest innen 1. juli.

d) Ferdigstilling av felles parkering, f SPA1-2:

Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til nye bygg og anlegg på byggeområde BKS1-4 skal nødvendige parkeringsplasser på f_SPA1-2 være ferdig opparbeidet. e) Flomsikringstiltak:

Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til nye bygg og anlegg innenfor faresone flom skal nødvendige flomsikringstiltak i form av ny stikkrenne under Tetenvegen med n Ø1200 mm være gjennomført.

f) Flytting av kantstopp

Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til 4. boenhet innenfor planområdet skal o_SKH1-2 være opparbeidet i samsvar med bestemmelse 3.2.3.

g) Fartsdempende tiltak og forsterket belysning i krysset Nylinna/Tetenvegen

Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til 10. boenhet innenfor planområdet skal det være etablert en sirkelhump i Nylinna i krysset Nylinna/Tetenvegen og forsterket belysning i krysset, i tråd med krav i hbV124 (Teknisk planlegging av veg- og tunnelbelysning).

h) Etablering av nedgravd avfallsløsning

Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til den 16. boenhet innenfor planområdet skal det være etablert helt eller delvis nedgravd avfallsløsning innenfor f_BRE.

