

Områderegulering for Korsmo

Reguleringsbestemmelser - områderegulering

PlanID 3415202104

Saksnummer 21/418

1 Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av Korsmo-området på Skarnes, for å utvikle et fremtidsrettet nabolag med flere typer boliger.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Estetikk, folkehelse og miljø (§ 12-7 nr. 1, 3 og 4)

Bygninger skal underordne seg hovedlinjer og karaktertrekk i det eksisterende landskapet. Sammenhengene i landskapet skal bevares.

Det skal i byggesaker stilles krav til estetisk kvalitet og god materialbruk tilpasset nabobebyggelse. Utendørsanlegg skal ha god estetisk kvalitet og klimatilpasset materialbruk. Det må utformes sol/skyggediagram som viser solforhold på forskjellige tider av døgnet, på forskjellige deler av året. Nye bygg skal bygges av naturlige materialer som fortrinnsvis kan gjenbrukes eller gjenvinnes. Bebyggelse skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele byggets levetid. Eventuelle solcellepaneler skal følge tak og vegger og skal være en integrert del av bebyggelsen.

Sykkelparkering skal være et klart definert areal som er lett tilgjengelig fra byggets inngangsparti. 50% av sykkelparkeringsplassene skal ha overdekking.

Ved beplantning skal det i størst mulig grad benyttes lokale stedegne sorter, det skal under ingen omstendighet benyttes fremmedarter eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser. Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Fremmedarter skal kartlegges før anleggsstart.

Det er utarbeidet en egen visuell veileder, datert 06.05.11. Ved behandling av byggesaker skal veilederens anbefaling vektlegges mht. bebyggelse, anlegg og uteområder. Bebyggelsen skal ha god form og materialbehandling, og bygninger skal ha en harmonisk og god utførelse med hensyn på form, takvinkel, møneretning, materialvalg med mer. Kravet gjelder også uthus og garasjer. Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, dette kan gjøres skriftlig, eller ved hjelp av illustrasjoner, plan, snitt, fasader, 3D-modeller el.

Det er ikke tillatt å benytte ubebygde del av tomt eller fellesområder til utendørs lagring som er sjenerende for nabolaget. Avfallsbeholdere skal plasseres i forbindelse med varemottak. Oppstillingsplass for avfallsbeholdere skal skjermes for innsyn på en estetisk tilfredsstillende måte.

2.2 Takform

Ny bebyggelse skal i all hovedsak ha skråtak. I dette ligger det ulike former for skrå flater, pulttak, saltak og lignende. Takvinkel skal være mellom 22 og 40 grader, dersom ikke annet er bestemt for konkrete områder. Det tillates kun takoppløft og arker tilsvarende 1/3 av takflatens lengde. I særlige tilfeller kan kommunen vurdere å tillate flate tak. Flate tak skal kunne begrunnes med særlig god arkitektur, materialbruk og detaljering tilpasset tilliggende bebyggelse ut ifra en estetisk vurdering av stedstilpassede kvaliteter. Kommunen skal da kunne sette byggehøyder ut ifra hva som harmonerer med tilliggende bebyggelse.

2.3 Universell utforming og tilgjengelighet (§ 12-7 nr. 4)

Ved opparbeidings- og utbyggingstiltak i planområdet skal prinsippet om universell utforming ivaretas så langt det er mulig. Uteoppholdsareal, nærlekeplasser, interne gangstier/veger og parkeringsareal skal tilfredsstillende krav til utforming i henhold til gjeldende teknisk forskrift §§8-1 og -2.

Det skal tilstrebes flest mulig tilgjengelige boliger. Min. 60 % av boenhetene innenfor området B/T1-3 skal utformes som tilgjengelige boliger iht. gjeldende teknisk forskrift. Min. 50% av boenhetene innenfor BK3 skal utformes som tilgjengelige boliger iht. gjeldende teknisk forskrift. Min. 30 % av boenhetene innenfor områdene BK1-2 skal utformes som tilgjengelige boliger iht. gjeldende teknisk forskrift.

For bygg i offentlige formål gjelder krav i TEK17 § 12-1, eller gjeldende teknisk forskrift.

2.4 Støy (§ 12-7 nr. 3)

Vedrørende støy skal enhver gjeldende versjon av rundskriv T-1442, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, legges til grunn ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Grenseverdiene i tabell 2 i retningslinjen skal gjøres gjeldende for planen. Uteoppholdsareal skal legges utenfor støyutsatte områder.

2.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Byggegrense mot fylkesveger skal følge vegloven hvis ikke avsatt i plankartet. Byggegrense mot kommunale hovedveger er som avsatt i plankartet.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, mens p-plasser på terreng, mindre bygg og støttemurer med inntil 1 meters høyde, kan ligge utenfor byggegrensa, så lenge det ikke er til hinder for friskt.

2.6 Uteoppholdsareal og lekeplasser

Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteplass. Leke- og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 dB). Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning og trafikkfare.

Det skal avsettes minimum 20% av BRA innenfor hvert utbyggingsområde til uteoppholdsareal/ grøntareal. Minst. 50 % av uteoppholdsarealene og lekearealer skal ha solinnfall i minimum 3 timer imellom kl. 12 og 18 ved vår-/høstjevndøgn.

Lekeplassene skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelse. Uteområdene skal utformes i henhold til gjeldende krav om universell utforming. Lekeplass skal avsettes i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter.

Lekeplasser skal minimum inneholde følgende elementer for barn:

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

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

Private balkonger kan medregnes i uteoppholdsarealene.

2.7 Parkering

2.7.1 Parkeringsdekning for bil

For boliger innenfor BK1 og BF1-7 skal det etableres biloppstillingsplasser iht. følgende oversikt:

Boenheter i rekke-/kjedehus og leiligheter inntil 50 m ² :	0,7-1 p-plass
Boenheter i rekke-/kjedehus og leiligheter over 50 m ² :	Min. 1 plass
Eneboliger/tomannsboliger:	1,5-2 plasser pr. boenhet
Gjesteparkering for rekke-/kjedehus og leiligheter:	min. 0,1 p-plass pr. boenhet
10 % av disse skal være HC-tilpasset.	

For eneboliger med sekundærenhet tillates 1 ekstra biloppstillingsplass.

For boliger innenfor BK2-3, B/T1-3 og KBA1 skal det etableres biloppstillingsplasser iht. følgende oversikt:

Boenheter i rekke-/kjedehus og leiligheter inntil 50 m ² :	0,4-1 p-plass
Boenheter i rekke-/kjedehus og leiligheter over 50 m ² :	0,7-1,5 plass
Gjesteparkering for rekke-/kjedehus og leiligheter:	min. 0,1 p-plass pr. boenhet
10 % av disse skal være HC-tilpasset.	

Ved etablering av overflateparkering i område BK1-5 skal arealene deles opp i mindre flater.

Beplantning i form av markdekke, busker og trær skal inngå og skape skille mellom parkeringsarealer og omkringliggende funksjoner.

For forretning/kontor/tjenesteyting skal det etableres biloppstillingsplasser iht. følgende oversikt:

Forretning/kontor/tjenesteyting:	1 plass per 100 m ² BRA.
10 % av disse skal være HC-tilpasset.	

For offentlig tjenesteyting skal det etableres biloppstillingsplasser iht. følgende oversikt:

Omsorgsbolig:	1 plass pr. boenhet
Øvrig offentlig tjenesteyting:	1 plass pr. 100 m ² BRA
10 % av disse skal være HC-tilpasset.	

Parkeringsplasser i nye boligbygg skal ha nødvendig elektrisk infrastruktur for lading framført til hver parkeringsplass, med tilstrekkelig kapasitet.

Det skal etableres sykkeloppstillingsplasser iht. følgende oversikt:

Bolig:	min. 2 plasser pr boenhet
Offentlig tjenesteyting, forretning, kontor osv.:	min. 1,5 plasser pr. pr. 100 m ² BRA

Løsning av kravet til oppstillingsplasser for bil og sykkel skal foreligge ved søknad om byggetillatelse og vises i situasjonsplan.

For skoler, forsamlingshus og andre typer bebyggelse som ikke er nevnt over skal behovet for bil- og sykkeloppstillingsplasser vurderes særskilt i dialog med kommunen.

2.7.2 Sambruk av parkeringsplasser

For boligprosjekter hvor det etableres løsninger for delt mobilitet (eks. bil- og sykkeldeling) kan det i reguleringsplan vurderes redusert krav til parkeringsplasser. Ved sambruk og fellesløsninger for offentlig tjenesteyting, kontor, forretning, industri og annen type bebyggelse kan kommunen redusere parkeringskravet hvis fordelene med sambruk kan sannsynliggjøres - for eksempel ved at virksomheter har besøkende til forskjellige tider på døgnet. Slik form for sambruk må oppfylle følgende vilkår:

- Avtale om parkeringsanlegg utenfor egen eiendom må være tinglyst.
- Parkeringsanlegg skal være permanent og i samsvar med vedtatt arealplan.
- Parkeringsanlegg skal være bygget, eller under bygging.

Parkeringskravet kan reduseres inntil 20 %.

2.8 Renovasjon

Det skal legges til rette for renovasjonsordning iht. kommunens renovasjonsforskrift. Plassering, antall og utforming avklares ved arbeidet med detaljplanlegging av området, og type renovasjonsanlegg skal avtales med renovasjonsselskapet i området. Planer for tilrettelegging av renovasjon skal behandles og godkjennes av kommunen iht. rammesøknad.

2.9 Energikrav og miljø

Som byggemateriale skal tre benyttes i størst mulig grad.

Bebyggelse skal utføres med en miljømessig god energiløsning. Bebyggelsen skal kunne koble seg til vannbåren varmesentral innenfor planområdet.

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.

2.9.1 Belysning

Samleveger og adkomstveger skal være belyst. Utebelysning ved boliger tillates kun ved inngangsdører, verandaer og ved garasje. Belysning bør være tids- eller sensorstyrt belysning.

2.9.2 Ladeinfrastruktur – elbiler

I nye utbyggingsprosjekter skal det etableres ladeinfrastruktur for elbiler. Andelen av ladepunkter må vurderes i hvert enkelt utbyggingsprosjekt.

2.10 Gjerder

Det tillates oppført gjerder inntil 1,1 m høyde. Gjerde, støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak over 1m. skal godkjennes av kommunen, etter søknad. Støyskjermer tillates over 1 m og skal tilpasses nødvendig skjermingshøyde.

2.11 Brann

Tilfredsstillende slukkevannskapasitet og trykkforhold, samt tilgjengelighet og framkommelighet for brann-/redningsmannskapets innsats skal dokumenteres ivaretatt i forbindelse med byggesak.

2.12 Vann- og avløp

GIVAS' VA-norm skal legges til grunn ved prosjektering. Ny bebyggelse skal plasseres minimum 4 meter fra ytterkant på kommunale hovedledninger. Påkoblingspunktet og planlagte tiltak skal godkjennes av kommunen. VA-planen skal også vise at nødvendige tiltak for slukkevann er ivaretatt.

2.13 Overvann

Overflatevann/takvann/drensvann skal primært søkes behandlet i henhold til prinsippet om lokal overvannshåndtering internt på området basert på 3-trinnsstrategien. Dersom overvann tilknyttes kommunal overvannsledning, skal det fordrøyes før det slippes inn på det kommunale nettet. Drensvann kan kobles til overvannsnettet.

Løsninger for overvannshåndtering skal etableres i henhold til VAO-plan, datert 18.09.2025.

2.14 Blågrønn faktor

Overvannshåndtering beregnes samlet for følgende felt med minimumskrav til blågrønn faktor (BGF):

- BF1-7: 0,8
- BK1-3: 0,8
- B/T1: 0,7
- B/T 2-3: 0,8
- Allment tilgjengelige gater og plasser: 0,3

Blågrønn faktor beregnes i henhold til NS3845.

2.15 Bevaring av natur

Det skal tilstrebes å bevare nåværende store trær, spesielt av arten lind, innenfor planområdet. Det skal etterstrebes å minimere negativ effekt på slike trær. Inngrep bør unngås i et område som er minst dobbelt så stort som treets kronestørrelse, for å unngå skade på rotsystemer. Det bør heller ikke lagres gjenstander innenfor denne sonen.

2.16 Adkomst

Tomtene skal ha adkomst slik det framkommer av adkomstpiler på plankartet. Sideveis forskyvning av adkomstpunkt langs tomtegrense mot veg tillates.

2.17 Anleggsfasen

Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen. Planen skal minimum gjøre rede for:

- beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og evt. andre ulemper.
- kjøremønstre for anleggstrafikk og trafikkavvikling i anleggsfasen.
- trafiksikkerheten for gående og syklende, og beskrive eventuelle avbøtende tiltak.
- massehåndtering, inkl. inn/ut transport og mellomlagring av masse.
- plassering av rigg- og anleggsområder.
- driftstider.
- brannsikkerhet i og rundt eksisterende bygg og bygg underoppføring.
- geoteknisk sikring i anleggsfasen.
- ivaretagelse av eksisterende teknisk infrastruktur.
- hensyn til kulturminner.

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsgjennomføring ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko eller unødvendige ulemper/plager for omgivelsene.

Sikkerhet for omgivelsene, inkl. trafiksikkerhet for gående/syklende skal ivaretas under anleggsperioden i samsvar med krav i Byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028).

2.17.1 Klima og miljøhensyn i anleggsarbeidet.

Det skal legges vekt på energieffektivitet i anleggsarbeidet. Belysning under anleggsarbeidet skal være energieffektiv, f.eks. LED. Belysningen skal også være tids- eller sensorstyrt. Det tillates ikke belysning nattetid/når det ikke foregår arbeid. Minst 85 % av avfallet i anleggsarbeidet skal sorteres. Det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å unngå spredning av fremmede arter, jf. «Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter» M-982/2018.

2.18 Geoteknikk

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge geoteknisk vurdering av byggegrunnen innenfor planområdet. Ved søknad skal det dokumenteres sikker fundamentering til kvalitetsmasser for å unngå setnings-skader på bygg/anlegg.

2.19 Utbyggingsavtaler

Kommunen kan kreve utbyggingsavtale. Behov for utbyggingsavtale avklares ved planoppstart for de ulike detaljreguleringsplanene.

2.20 Rammesøknad

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge situasjonsplan/illustrasjonsplan for det aktuelle tiltaket med tilhørende areal, som det søkes om. Situasjonsplanen/illustrasjonsplanen skal følge med som vedlegg til nabovarsel i forbindelse med rammesøknad/søknad om tillatelse til tiltak. Sammen med beskrivelsen skal den gjøre rede for:

- Bebyggelsens plassering, høyder, takform, takvinkel og møneretning.
- Beskrivelse av materialbruk og farger på fasadene.
- Atkomst til bebyggelsen og internt kjøremønster med snuplass.
- Parkeringsplasser.
- Grøntarealer.
- Terrengendringer.

- Opplegg for renovasjon.
- Perspektivtegninger eller fotodokumentasjon.
- Håndtering av overvann.

Søknad om igangsettingstillatelse skal inneholde utomhusplan for feltene BK, BF, B/T, KBA, SF og BAA. Utomhusplanen med beskrivelse skal gjøre rede for:

- Utforming av uteområder med detaljert høydesetting, materialbruk, angivelse av høybrekk/lavbrekk, overvannshåndtering, sluk, overflatebehandling, eventuelle forstøtningsmurer, utforming av grøntanlegg, gjerder og støyskjermer.
- Utvendig belysning og møblering.
- Utforming av uteområder og evt. lekeareal.
- Opplegg for renovasjon.
- Eksisterende og ny vegetasjon.
- Synliggjøring av løsninger mtp. universell utforming.

2.21 Skilt, reklame og markiser

- Skilt, reklameinnretninger o.l. kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt tillatelse. Tillatelse kan bare gis inntil videre eller for et bestemt tidsrom. Skilt og reklameinnretninger skal ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.
- Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningen og miljøet forøvrig. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger tillates ikke.
- Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates ikke plassert på møne, takflater eller gesims.
- Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert på gjerder eller stolper.
- Løs fotreklame er ikke tillatt i gangsoner og annet ferdselsareal for fotgjengere.

2.22 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturarv i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd.

3 Krav om detaljregulering

3.1 Krav om detaljregulering

Innenfor områder avsatt til utbyggingsformål kan det ikke utføres arbeider eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 før det er vedtatt detaljregulering. Følgende områder må detaljreguleres før tiltak kan igangsettes. Dette gjelder både byggetiltak og fradeling:

- Felt BK1
- Felt B/T 2
- BAA1 og SF (H810_01)

For områdene B/T 1 og B/T3 er det krav til detaljregulering dersom det kun skal nyttes til boligformål.

4 Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse /BF1-6

Innenfor BF-områder tillates det oppført frittliggende småhusbebyggelse; eneboliger og/eller tomannsboliger med tilhørende garasje/uthus, veger, parkeringsplasser, uteoppholdsareal og grøntområder.

Grad av utnytting

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige %-BYA = 35%. Biloppstillingsplass skal inkluderes i beregningsgrunnlaget med 18 m² pr. plass. Biloppstillingsplassene som skal regnes med kan enten være åpne eller inngå i carport/garasje. Manøvreringsarealet skal ikke inngå i beregningen.

Takvinkel/takform

Takvinkel og takform iht. §2.2.

Byggehøyde

Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer pluss loft. Mønehøyden kan være inntil 9,0 m og gesimshøyden inntil 7,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Parkering

Parkeringsdekning iht. § 2.7.

4.1.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse /BK1-3

Innenfor BK-områder tillates det oppført konsentrert bebyggelse; blokkbebyggelse/leiligheter eller rekkehus med tilhørende carporter/uthus, veger, parkeringsplasser, uteoppholdsareal og grøntområder. Det er krav til detaljplan for utbygging på BK1, jf. fellesbestemmelse § 3.1.

Grad av utnytting

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige %-BYA = 40%. Biloppstillingsplass skal inkluderes i beregningsgrunnlaget med 18 m² pr. plass på terreng eller 25 m² i carport/p-kjeller. Biloppstillingsplassene som skal regnes med kan enten være åpne eller inngå i carport/p-kjeller.

Takvinkel/takform

Takvinkel og takform iht. § 2.2 for BK1-2.

Takvinkel og tak for BK3: Ny bebyggelse skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 15 og 30 grader. Det tillates kun takoppløft og arker tilsvarende 2/3 av takflatens lengde. Takoppløft, arker og heis/trappehus kan ha lavere takvinkel.

Byggehøyde

Bebyggelsen kan oppføres med følgende byggehøyder;

- BK1 Bøssmyra: Leilighetsbygg og rekkehusbebyggelsen kan oppføres i 2-3,5 etasjer. Den høyeste bebyggelsen/leilighetsbygg kan ligge mot nord og øst. Møne- og gesimshøyde fastsettes ved detaljregulering.
- BK2 Lehmanns veg: Tomannsboliger/rekkehus kan oppføres i 2,5 etasjer. Mønehøyden kan være inntil 9,0 m og gesimshøyden inntil 7,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- BK3 Søstertunet: Leilighetsbygg og rekkehus.

- Bebyggelsen mot veg skal være 2 etasjer, i nordre del av området kan bebyggelsen være 3,5 etasjer inkludert takopplett. Parkeringskjeller kommer i tillegg til nevnte etasjeantall.
- Mønehøyden kan være inntil 13 m og gesimshøyden inntil 11 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved 3,5 etasje. Mønehøyden kan være inntil 9,5 m og gesimshøyden inntil 7,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved 2 etasjer.
- Gesims-/mønehøyde for heisoppbygg tillates inntil 13 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- I detaljprosjekteringen må det sikres en gangforbindelse mellom Lehmanns veg og Sykehusvegen jf. H410_4

Leilighetsfordeling

Minimum 50% av enhetene innenfor hvert delområde (BK1-3) skal etableres i leilighetsbygg, hvorav:

- Ingen av leilighetene skal være mindre enn 32 kvm eksklusiv bodareal
- For BK1-2 skal minst 75% av leilighetene være 3-roms eller større.

Parkering

Parkeringsdekning iht. § 2.7. Parkering for BK1-3 kan være i parkeringskjeller og på terreng. Gjesteparkering og HC-parkering kan være på terreng for alle felt.

4.1.3 Sentrumsformål (SF)

Område SF er regulert til sentrumsformål. Innenfor området skal det etableres sentrumsformål og park. Gjennom detaljregulering av transformasjonsområdet (H810_1) kan det etableres funksjoner innenfor sentrumsformål. Med hovedvekt på formålene bolig, kontor og forretning. Bebyggelsen skal utformes med variasjon i fargebruk, utforming av passasjer, plassering av vinduer, dører og balkonger. Det tillates ikke svalganger mot offentlige vegger og gang- eller sykkelveger.

Grad av utnytting

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige %-BYA = 65%. Biloppstillingsplass skal inkluderes i beregningsgrunnlaget med 18 m² pr. plass på terreng eller 25 m² i p-hus.

Takvinkel/takform

Takvinkel og takform iht. § 2.2.

Byggehøyde

Bebyggelsen kan oppføres i 3,5 etg. Bebyggelsen kan oppføres med tillatt mønehøyde inntil 13 meter og maks tillatt gesimshøyde inntil 11 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng, jf. TEK.

Parkering

Parkeringsdekning iht. § 2.7. Parkering skal etableres i parkeringskjeller for beboere og ansatte. Gjesteparkering og HC-parkering kan være på terreng.

4.1.4 Offentlig og privat tjenesteyting, T1-2

Innenfor området T1-2 kan det oppføres bebyggelse for offentlig tjenesteyting: legesenter, tannlegesenter, fysioterapi etc., samt helseinstitusjon, sykehjem, aldersbolig, omsorgsboliger, boliger med service og kulturinstitusjoner med tilhørende parkeringsarealer og grøntarealer.

Grad av utnytting

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige %-BYA = 65%. Biloppstillingsplass, inkl. manøvreringsareal skal inkluderes i beregningsgrunnlaget med 18 m² pr. plass på terreng eller 25 m² i p-kjeller.

Biloppstillingsplassene som skal regnes med kan enten være åpne eller inngå i p-kjeller.

Takvinkel/takform

Takvinkel og takform iht. §2.2.

Byggehøyde

Bebyggelsen kan oppføres i 3,5 etg. Bebyggelsen kan oppføres med tillatt mønehøyde inntil 13 meter og maks tillatt gesimshøyde inntil 11 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng, jf. TEK.

Tekniske installasjoner på tak tillates over tillatt byggehøyde, men kan ha maks høyde på 2,5 meter.

Parkering

Parkeringsdekning iht. § 2.7. Parkeringsdekningen kan være lavere hvis dette utredes.

4.1.5 Undervisning, UN

Innenfor UN1-3 tillates etablert skolebygg og øvrige anlegg som naturlig hører til en skole.

Innenfor området, UN3 (eksisterende bebyggelse «biblioteket og tannklinikk») tillates det etablert innendørs skytehall.

Utnyttelsesgrad og parkering

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 40% BYA.

Biloppstillingsplass, inkl. manøvreringsareal skal inkluderes i beregningsgrunnlaget med 18 m² pr. plass. Biloppstillingsplassene skal være åpne og ligge på terreng. For UN1-2 skal parkering løses på P2.

Byggehøyder og takform

Bebyggelsen kan oppføres i 3 etg. og med flat takkonstruksjon. Tillatt gesimshøyde settes til 15 meter over bestående gjennomsnittlig terrenghøyde med tillegg for eventuelle tekniske installasjoner på taket.

Sykkelparkering

Det skal opparbeides sykkelparkering for minst 50 % av antall elever/ ansatte. Disse skal ha plassering nær hovedinngang, elevinngang og fotballbane. Minst 50 % av disse skal ha tak.

Uteoppholdsareal

Minimum uteoppholdsareal (MUA) er 25 m² per elev og skal regnes ut fra maksimal elevkapasitet for skolebygget. Utearealene skal ha høy estetisk kvalitet.

4.1.6 Helse-/omsorgsinstitusjon, HOM1

Innenfor området HOM kan det oppføres bebyggelse for helse- og omsorgsinstitusjon:

helseinstitusjon, aldersbolig, omsorgsboliger, boliger med service og kulturinstitusjoner med tilhørende parkeringsarealer og grøntarealer.

Grad av utnytting

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige %-BYA = 65%. Biloppstillingsplass, inkl. manøvreringsareal skal inkluderes i beregningsgrunnlaget med 18 m² pr. plass på terreng eller 25 m² i carport/p-kjeller. Biloppstillingsplassene som skal regnes med kan enten være åpne eller inngå i carport/p-kjeller.

Takvinkel/takform

Takvinkel og takform iht. § 2.2.

Byggehøyde

Bebyggelsen kan oppføres i 3,5 etg. Bebyggelsen kan oppføres med tillatt mønehøyde inntil 13 meter og maks tillatt gesimshøyde inntil 11 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng, jf. TEK.

Parkering

Parkeringsdekning iht. § 2.7.

4.1.7 Nærmiljøanlegg – NMA

Innenfor området kan det etableres skatepark.

4.1.8 Energianlegg - trafo (EA1-3)

Innenfor feltene EA tillates oppført nettstasjon. Nettstasjoner skal oppføres med god estetisk utforming og plasseres slik at de ikke er til fare eller unødig hinder for omgivelsene. Sikringssonen skal være 5,0 meter fra nærmeste bygningsdel.

4.1.9 Fjernvarmeanlegg (FVA)

Innenfor feltene FVA tillates oppført fjernvarmeanlegg.

4.1.10 Kombinerte formål, KBA1: Bolig, forretning, kontor og tjenesteyting

Innenfor området KBA1 kan det oppføres bebyggelse for bolig, forretning, kontor og tjenesteyting, herunder servering/bevertning. Bebyggelsen skal utformes med variasjon i fargebruk, utforming av passasjer, plassering av vinduer, dører og balkonger. Det tillates ikke svalganger mot offentlige veger og gang- eller sykkelveger.

Grad av utnytting

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige %-BYA = 65%. Biloppstillingsplass skal inkluderes i beregningsgrunnlaget med 18 m² pr. plass på terreng eller 25 m² i carport/p-kjeller. Biloppstillingsplassene som skal regnes med kan enten være åpne eller inngå i carport/p-kjeller.

Bebyggelse skal plasseres i byggelinjen inntegnet i plankartet mot Oslovegen/E16.

Takvinkel/takform

Takvinkel og takform iht. § 2.2.

Byggehøyde

Bebyggelsen kan oppføres i 3,5 etg. Bebyggelsen kan oppføres med tillatt mønehøyde inntil 13 meter og maks tillatt gesimshøyde inntil 11 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng, jf. TEK.

Parkering

Parkeringsdekning iht. § 2.7.

Parkeringsanlegget skal underordnes det estetiske uttrykket i bebyggelsen. Fasadebekledning skal harmonere med det som er vanlig i øvrige bygg. Det kan bygges parkeringskjeller. Ved bygging av parkeringskjeller skal parkering på terreng begrenses. Parkeringsplasser på terreng skal plasseres tilbaketrukket, fortrinnsvis i gårdsrom mellom bebyggelsen, slik at den ikke dominerer sentrumsmiljøet.

4.1.11 Kombinerte formål, KBA2: Idrettsstadion og nærmiljøanlegg

Innenfor området KBA2 tillates det etablert til idrettsanlegg, fotballbaner, nærmiljøanlegg og lysløype med tilhørende anlegg. Etablering av fotballbaner, lysløyper og andre enkle nærmiljøanlegg, samt oppføring av mindre bygg som er en del av driften av lysløypa tillates uten krav til detaljreguleringsplan. Dersom det skal gjøres større endringer, som etablering av en idrettshall innenfor området KBA2 er det krav til detaljreguleringsplan.

4.1.12 Bolig/tjenesteyting (B/T)

Innenfor området B/T 1 kan det oppføres bebyggelse for konsentrert boligbebyggelse og offentlig tjenesteyting: helseinstitusjon, sykehus, sykehjem, aldersbolig, omsorgsboliger, boliger med service og kulturinstitusjoner med tilhørende parkeringsarealer og grøntarealer. For B/T1 er det krav til situasjonsplan/utomhusplan i forbindelse med utvidelser og nybygg. Det er krav til detaljplan for utbygging, dersom det kun skal etableres boliger innenfor området.

Innenfor området B/T 2-3 kan det oppføres bebyggelse for konsentrert boligbebyggelse og offentlig tjenesteyting: omsorgsboliger og boliger med service med tilhørende parkeringsarealer og grøntarealer. For B/T 2 er det krav til detaljplan for utbygging jf. Krav til detaljregulering pkt. 3, For B/T3 er det krav til situasjonsplan/utomhusplan i forbindelse med utvidelser og nybygg. Det er krav til detaljplan for utbygging, dersom det kun skal etableres boliger innenfor området.

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige %-BYA = 65% for B/T1.

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige %-BYA = 40% for B/T2-3.

Biloppstillingsplasser skal inkluderes i beregningsgrunlaget med 18 m² pr. plass.

Takvinkel/takform

Takvinkel og takform iht. §2.2.

Byggehøyder:

Bebyggelsen kan oppføres i 3,5 etg. Bebyggelsen kan oppføres med tillatt mønehøyde inntil 13 meter og maks tillatt gesimshøyde inntil 11 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng, jf. TEK.

- B/T1 Mosstunet: Leilighetsbygg kan oppføres i 2-3,5 etg. Bebyggelsen nærmest Sykehusvegen kan ha maks 2,5 etasjer og i nord kan den være maks 3,5 etg. Maks møne- og gesimshøyde i nord er hhv. 13 og 11 meter. Maks møne- og gesimshøyde i sør/nærmest Sykehusvegen er hhv. 7 og 9 meter.
- B/T2 Området nord for Graner: Rekkehus/leilighetsbygg kan oppføres i maks 3 etg, + loft. Mønehøyde fastsettes ved detaljregulering.
- B/T3 Graner: Leilighetsbygg og mikrohus kan oppføres i 1-3,5 etasjer. Maks møne- og gesimshøyde er hhv. 13 m og 11 m.

Parkering:

Parkeringsdekning iht. § 2.7. Parkering skal være i parkeringskjeller for beboere og ansatte. Gjesteparkering og HC-parkering kan være på terreng.

Uteoppholdsareal

Innenfor områdene skal det avsettes areal for uteoppholdsareal, iht.§. 2.6.

4.1.13 Kombinerte formål (BAA1): Sentrumsformål og park

Område BAA1 er regulert til en kombinasjon av sentrumsformål og park. Gjennom detaljregulering av transformasjonsområdet (H810_1) kan det etableres funksjoner innenfor sentrumsformål og park. Med hovedvekt på formålene park, bolig, kontor og forretning, der det skal etableres forretning i 1 etg. mot sentrumsformålet (SF). Bebyggelsen skal utformes med variasjon i fargebruk, utforming av passasjer, plassering av vinduer, dører og balkonger. Det tillates ikke svalganger mot offentlige veger og gang- eller sykkelveger.

Grad av utnytting

Utnyttelsesgrad skal ikke overstige %-BYA = 65%. Biloppstillingsplass skal inkluderes i beregningsgrunnlaget med 18 m² pr. plass på terreng eller 25 m² i p-kjeller

Takvinkel/takform

Takvinkel og takform iht. § 2.2.

Byggehøyde

Bebyggelsen kan oppføres i 3,5 etg. Bebyggelsen kan oppføres med tillatt mønehøyde inntil 13 meter og maks tillatt gesimshøyde inntil 11 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng, jf. TEK.

Parkering

Parkeringsdekning iht. § 2.7. Parkering skal etableres i parkeringskjeller for beboere og ansatte. Gjesteparkering og HC-parkering kan være på terreng.

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

4.2.1 Kjøreveg, (KV1-18)

Omfatter veganlegg med krav til utforming og opparbeiding i samsvar med Statens vegvesen håndbok N100. Avkjøringer/ kryss til offentlig veg skal utformes i henhold til håndbok N100 og godkjennes av vegmyndighetene før byggestart.

f_KV7 er felles adkomst for Gbnr. 84/41, 84/88, 84/101 og 84/102.

f_KV18 er felles adkomst for Gbnr. 85/2, 85/12 og 85/19.

4.2.2 Fortau, FO

Omfatter fortau med krav til utforming og opparbeiding i samsvar med gjeldende veinorm.

4.2.3 Gatetun, GT1

Omfatter gatetun med krav til utforming og opparbeiding i samsvar med gjeldende veinorm. Gatetunet er offentlig og en del av gangforbindelsen på Skolevegen til/fra Skarnes sentrum.

Innenfor gatetun er det tillatt å etablere overdekket sykkelparkering, areal til lek og uteopphold, snødeponi og beplantede areal samt gangforbindelser.

4.2.4 Gang- og sykkelveg, GS

Omfatter gang- og sykkelveg med krav til utforming og opparbeiding i samsvar med gjeldende veinorm.

Nye gang -og sykkelveger skal ha minimum 3 meters bredde inkludert skulder.

4.2.5 Annen veggrunn, grøntareal (AVG)

Arealet er avsatt til nødvendig sideareal og skal benyttes til grøfteareal, skjæring og fylling/murer samt areal til annen terrengtilpasning langs vegen. Skjæringer og fyllinger skal sås til eller behandles på annen tiltalende måte. Grøfter og skrån timer skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget. Det tillates tiltak innenfor grøften for å håndtere overvann. Vegetasjon skal holdes nede slik at det ikke hindrer sikt langs vegen og i kryssområdene. Planting av trær utenom frisiktsoner tillates.

4.2.6 Annen veggrunn, tekniske anlegg (AVT)

Arealet er avsatt til nødvendig sideareal og skal benyttes til grøfteareal, skjæring og fylling/murer samt areal til annen terrengtilpasning langs vegen. Skjæringer og fyllinger skal sås til eller behandles på annen tiltalende måte. Grøfter og skrån timer skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget. Det tillates tiltak innenfor grøften for å håndtere overvann. Vegetasjon skal holdes nede slik at det ikke hindrer sikt langs vegen og i kryssområdene. Planting av trær utenom frisiktsoner tillates.

4.2.7 Parkeringsplasser, P1-2

Områdene er avsatt til offentlige parkeringsplasser.

Parkeringsplass P1 er knyttet til de nærliggende institusjonene. Det tillates etablert parkeringskjeller på området.

Gnr/Bnr. 84/140 har kjøreadkomst via P1. Det tillates å etablere nedkjøringsrampe til parkeringskjeller på gnr/ bnr 84/140. Løsningen skal godkjennes av Sør-Odal kommune.

Parkeringsplass P2 er knyttet til Glommasvingen skole og idrettshall, men kan også nyttes til ansattparkering for helseinstitusjonene innenfor planområdet.

4.2.8 Samferdselsanlegg/parkering (SK1)

Området er avsatt til offentlig samferdselsanlegg/parkering. Området kan benyttes som utfartsparkering i forbindelse med lysløypa og marka og bussholdeplass i tilknytning til skoleskyss. Dersom det skal etableres bussholdeplass for skoleskyss på området er det krav til detaljprosjektering som avklares med Innlandet fylkeskommune.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Friområde FRI

Område FRI-1 er felles friområde knyttet til Graner. Flatehogst er ikke tillatt, kun alminnelig skjøtsel som rydding og nødvendig tynning. Det kan etableres en enkel naturlekeplass på området.

4.3.2 Park, PA1-2

Området skal opparbeides som offentlige parker og legges til rette for lek og opphold, og skjøttes i parkmessig stil.

PA1 skal være allment tilgjengelig, og kan benyttes som en utvidet skolegård for skolene i nærområdet. Eksisterende bygningsmasse som skal rives framgår av plankartet. Standard på utførelse skal tilpasses området lokalisering og funksjon. Som grunnlag for opparbeidelsen skal det utarbeides en detaljert utomhusplan. Det skal også utarbeides beplantningsplan med innmålinger av trær og annen vegetasjon som skal bevares, samt plan for etablering av ny vegetasjon. Innenfor parkområdet PA 1 skal det etableres lekeplass som primært skal møte aldersgruppen 0-12 år. Universell utforming skal legges til grunn ved utformingen. Ved utforming av lekeplassen skal det tilstrebes størst mulig bruk av naturlige materialer i elementer og apparater.

PA2 skal være allment tilgjengelig. Standard på utførelse skal tilpasses området lokalisering og funksjon, men skal opparbeides som en felles oppholdsplass med benker/ bord evt. lekeapparater. Det skal etableres en gangforbindelse mellom Lehmanns veg og Sykehusvegen, fra BK3 og gjennom området, iht. pkt. 5.7.

Det er krav til belysning på PA1-2 for å bidra til trygghet i det offentlige rommet.

4.3.3 Vegetasjonsskjerm VS1-2

Innenfor formålet VS1 skal det etableres vegetasjon med varierende høyde med stede egne arter. Vegetasjonen skal ved behov suppleres gjennom tilplanting.

Innenfor formålet VS2 skal eksisterende vegetasjon opprettholdes som en vegetasjonsskjerm mot området for samferdsel/parkering (SK1).

4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

4.4.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - LNFR

I landbruksområdene, LNFR, kan det drives landbruksvirksomhet.

4.4.2 Spredt boligbebyggelse - LSB1

Området er avsatt til spredt boligbygging. Eksisterende eiendommer kan bygges ut i tråd med § 4.1.1 boligbebyggelse - frittliggendes småhusbebyggelse.

Det tillates fradeling av boligtomter på gnr/ bnr 85/23, dersom tomteantallet overstiger 4 tomter må dette tas gjennom egen detaljregulering. Tomtestørrelsens skal ligge mellom 600-800 kvm.

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

5.1 Frisikt, hensynssone, H140

Frisiktsoner er vist på plankartet. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å etablere sikthindrende tiltak som er høyere enn 0,5 m. Vegskilt er tillatt.

5.2 Andre sikringssoner – nedkjøringsrampe p-kjeller, H_190_1

Innenfor sikringssonen er det tillate etablert nedkjøringsrampe til BK3.

5.3 Hensynssone – rød støysone, H210

Det tillates boliger i rød støysone inntil Lden 70 dB ved fasade, dersom boenhetene har en stille side med støynivå under 55 dB og tilgang til egnet uteplass med støynivå under 55 dB. Minst halvparten av rommene som er for varig opphold, inkludert minst ett soverom, skal vende mot stille side.

Det skal etableres støyskjerming som sikrer at støynivå på uteoppholdsareal ikke overskrider Lden 55 dB.

5.4 Hensynssone – gul støysone, H220

Det tillates etablering av boliger i nedre del av gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå under 55 dB der soverom kan plasseres, og tilgang til egnet uteplass med støynivå under 55 dB. Det tillates etablering av boliger i øvre del av gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå under 55 dB der minst ett soverom plasseres, og tilgang til egnet uteplass med støynivå under 55 dB.

5.5 Faresone flom, H330

Hensynssone H320_1 viser aktsomhetssone for 200-års flom. Bebyggelse skal være sikret mot skader fra flom. Bygninger må fundamenteres slik at de tåler en vannstand opp til denne høyden uten fare for setninger eller utglidninger. Dersom gulvhøyden settes lavere, må bygningen/konstruksjonen bygges/innredes slik at flomvann ikke trenger inn i den og slik at den motstår oppdrift.

Parkeringskjellere og nedkjøringsarealer lavere enn satt flomhøyde, må bygges på en slik måte at de tåler å bli satt under vann. Innredninger som for eksempel elektriske anlegg og lignende som ikke tåler vann holdes over denne høyden.

5.6 Infrastruktursone VA-infrastruktur, H410_1-3

Hensynssone H410_1, infrastruktur VA, Eksisterende infrastruktur/ledningsnett. Dersom utbygging medfører behov for omlegging av VA-infrastruktur, må utbygger ta kostnadene. Løsningen må godkjennes av Sør-Odal kommune og det må gis tillatelse av ledningseier.

Hensynssone H410_2-3, overvannshåndtering. Innenfor hensynssonene skal flomveger/ lokal overvannshåndtering holdes åpent. Det kan gjøres tiltak iht. notat for overvannshåndtering datert 18.09.2025. Innenfor hensynssone H410_2 skal det etableres fordrøyningsanlegg for overvann.

5.7 Infrastruktursone – offentlig gangareal, H410_4-7

Innenfor hensynssonene H410_4-7 skal det etableres offentlig gangarealer. Plasseringen av hensynssonen er veiledende, og gangarealer kan justeres ved detaljplanlegging av området.

5.8 Hensynssone Kulturmiljø, H570_1-3

Hensynssone H570 omfatter Skarnes sykehus og sykehjem (H570_1 og 2) og Gamle Korsmo skole (H570_3). Formålet med hensynssonen er å ivareta bygningens kulturhistoriske preg. Tiltak som virker skjemmende eller kommer i konflikt med hensynet til bevaring, tillates ikke innenfor arealet. Bygningen tillates ikke revet, men kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, og materialbruk blir opprettholdt. Tilbygg og

nybygg kan tillates når dette er godt tilpasset i forhold til bygningene og bygningsmiljøets særpreget og tradisjon. Ved byggesøknad for nye søknadspåkrav stilles det krav om arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3.

5.9 Krav om felles planlegging, H810_01

Hensynssone H810 omfatter transformasjonsområdet ved Gamle Korsmo skole og deler av ungdomsskoletomta. Formålet med gjennomføringssonen er at det skal utarbeides en detaljregulering for hele området med tanke på fornyelse og utbygging av området. Området skal ha adgang via Sykehusvegen. I detaljplanleggingen må adgang til området utredes nærmere.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Lekeareal

Lekearealene skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelse. Utforming/innhold og organisering/drift av lekearealene skal fremgå av situasjonsplan og godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse.

6.2 Uteoppholdsreal

Uteoppholdsrealer skal opparbeides samtidig med byggearbeid for øvrig, men kan være ferdig senest sesongen etter ferdigstilling/brukstillatelse, dersom dette skjer på vinteren.

6.3 Fortau/ gang- og sykkelveger

Før det tas i bruk nye boliger på Bøssmyra skal gang- og sykkelvegen (GS2) forlenges helt fram til innkjøringen til BK1, Bøssmyra.

Før det tas i bruk nye boliger på Graner skal fortauet langs Sykehusvegen (FO3) forlenges fram til innkjøringen til B/T3, Graner.

6.4 Grunnundersøkelser

Det må utføres supplerende grunnundersøkelser på tiltaksområdene for å kartlegge dybde til berg, laginndeling og grunnvannstand før innsendelse av rammesøknad. Supplerende grunnundersøkelser er nødvendig for å fastslå endelig fundamentering- og byggeprosløsning.

6.5 Støytiltak

For tiltak der det etter §§ 5.3 og 5.4 er behov for støytiltak, skal nødvendige støytiltak være gjennomført før det kan gis brukstillatelse og ferdigattest for det omsøkte tiltaket.

Ved etablering av aktiviteter som gir økt støy innenfor områder KBA2 (nærmiljøanlegg/idrettsanlegg) må det gjøres en støyvurdering for å ivareta grenseverdi og redusere eller unngå støyplage til nærliggende støyfølsomme bygninger, både eksisterende og nye. I tillegg må det vurderes samlet støybelastning av alle aktuelle støykilder i området.

6.6 Vann- og avløp

I forbindelse med detaljregulering eller byggesak for det aktuelle tiltaket må det lages en VA-plan som viser hvor bebyggelsen skal påkobles ledningsnett for vann, avløp og overvann.

6.7 Overvannshåndtering

I forbindelse med detaljregulering eller byggesak for det enkelte felt, må det gjøres nærmere undersøkelser knyttet til flomveier og eventuelle avbøtende tiltak.

6.8 Nettstasjon

I forbindelse med detaljregulering av BK1, Bøssmyra må det avsettes areal til en framtidig nettstasjon/trafo.

6.9 Matjordplan

I forbindelse med utbygging av B/T3 Graner skal det utarbeides en matjordplan for håndtering av matjord ved omdisponering.