

**DETALJREGULERING FOR EPLEHAGEN, SKARNES****PlanID: 0419 2015 01****REGULERINGSBESTEMMELSER**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: (15.4.2016 Forslag)

Dato for tilhørende reguleringsplankart : (22.3.2016 Forslag)

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) :

§ 1 GENERELT

Disse bestemmelser gjelder for det område som er avsatt innenfor planens begrensning på plankartet. Bestemmelsene er juridisk bindende bestemmelser til planen i medhold av PBL 2008.

§ 2 AREALBRUK

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg;
 - Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
 - Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-12)
 - Energianlegg - Høyspenningsanlegg (BE)
 - Renovasjonsanlegg (f_BRE)
 - Lekeplass (f_BLK)
 - Annet uteoppholdsareal - Eplehager (f_BAU1-6)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (o_SKV, f_SKV))
 - Gang- og sykkelveg (o_SGS1-4)
 - Annen veggrunn – Tekniske anlegg (f_SVT1-6, o_SVT01-13)
 - Annen veggrunn – Grøntanlegg (f_SVG1-3)
 - Parkering (f_SPA1-4)
- Hensynssoner
 - Sikringsone Frisikt (H140_1-15)
 - Faresoner Flomfare 200års flom (H320_1), 500års flom (H320_2-7)
 - Støysoner -Gul sone iht. T-1442 (H220_1-7)
- Grøntområder
 - Friområde (o_GF1-2)

Regulering av eierskap er angitt på planen ved f_ foran feltnavn for fellesområder og o_ foran feltnavn for offentlige områder. Øvrige områder skal ha annet eierskap.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse

3.1.1 Grad av utnytting

Tillatt bebygd areal i % av den enkelte tomt er:

Områder for frittliggende småhusbebyggelse: %-BYA = 30 %

Områder for konsentrert småhusbebyggelse: %-BYA = 50 %

3.1.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene.

Foran garasjeporter skal det minimum være 5 m til biloppstillingsplass.

3.1.3 Utforming

Det skal oppføres 29 boenheter innen planområdet hvorav min.1/3 del (10 boenheter) skal tilrettelegges for universell utforming. Universelt utformet bolig skal kunne oppføres i alle feltets boligområder. Bebyggelsen skal oppføres som rekke eller kjedehusbebyggelse men enkeltboliger kan og tillates oppført frittstående innenfor den enkelte boligrekke, da dette gir mulighet for økt grunnflate til heis og universell utforming.

Det tillates flatt tak eller pulttak. Takløsninger og takvinkel skal være like innen BKS03-05-06-07-08 og BKS 01-02-04.

Ved pulttak skal takvinkel være mellom 3-7 grader. Over gjennomsnittlig planert terreng skal den maksimale gesimshøyde ikke overstige 9 m.

Fastsatt høyde ferdig gulv på hovedplan/inngangsnivå er påført plankartet som c+ (kotehøyde) iht. vertikaldatum NN54. Fastsatt høyde tillates avveket med inntil +/- 0,5 m. Ferdig gulv på laveste plan skal ikke komme lavere enn kote 136 moh. NN54

Det skal utarbeides en material/fargemal for bebyggelsen som skal godkjennes av kommunen. For boliger med pulttak er det krav til bruk av lik takfarge i hele feltet, alternativt innen hver gruppe BKS 03-05-06-07-08 og BKS 01-02-04.

3.2 Felles lekeplass

Område f_BLK skal være nærlekeplass for boligene innen planen.

Området skal opparbeides med sandkasse, sittegruppe, huskestativ og en annen lekeinnretning samt sikres med gjerde mot Damlibekken. Området skal være ferdig anlagt innen det utstedes ferdigattest for første bolig innen planen.

3.3 Felles uteoppholdsareal

3.4 Det enkelte område benevnt f_BAU skal være felles eplehage for de boligeiendommer som grenser inntil området. Hvert område skal opparbeides med gressplen og epletrær sammen med boligene som området er felles for. Innen området kan plasseres lekeanlegg o.l.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR I

4.1 Kjøreveg

Området o_SKV skal være for offentlig kjøreveg.
Felles kjørevei f_SKV er felles for eiendommer innen planen.

4.2 Gang- og sykkelveg

Områdene o_SGS_1-4 skal være offentlige gang- og sykkelveger.

4.3 Annen veggrunn - Tekniske anlegg

Områder avsatt til annen veggrunn skal være for tekniske veganlegg ss. veggrøfter for tilstøtende kjøreveg.

§ 5 GRØNTANLEGG

§ 5.1 Område o_GF1-2 skal være offentlige friområder. Damlibekken skal holdes åpen og trevegetasjonen skal søkes bevart.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Sikringssoner - Frisiktsoner (H140 1-15)

Innenfor frisiktsonene merket H140 skal det til enhver tid være fri sikt ned til 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Dette gjelder også midlertidige sikthindre ss. vegetasjon, snøopplag og hensetting av gjenstander som kan være til hinder for den frie sikt.

6.2 Støysoner – Gul støysone jfr. T-1442 (H220 1-8)

Innen støysonene skal retningslinje T-1442 legges til grunn for etablering av boliger med tilhørende utendørs anlegg for opphold.

6.3 Faresoner – Flomsoner (H320 1-7)

Innen faresonene tillates ikke etablert bygninger eller tekniske innretninger som kan utsettes for skadepåvirkning fra flom.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Tekniske planer

Ved søknad om byggetiltak skal det foreligge godkjente tekniske planer for veg-, vann og avløp. Overvannsløsninger skal ved dimensjoneres ta høyde for evt. økte vannmengder / mer ekstremvær fram i tid. Ved utarbeidelse av VA-plan skal det legges til rette for overvannsløsninger som hindrer støtbelastninger til Damlibekken. Eksempelvis kan dette skje ved bruk av fordrøyningsbassenger anlagt i grunnen under felles eplehager eller i vegunderbygning.

7.2 Bygge- og anleggsfasen

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.

7.3 Renovasjon

Innen område f_BRE skal plasseres semi nedgravde avfallskontainere for felles avfallsordning for boligområdet.

7.4 Gang- og sykkelveger

Felles gang- og sykkelveger skal opparbeides som vist på planen. f_SGS3 og 4 skal opparbeides samtidig med tilknyttede deler av f_SKV1.

7.5 Utomhusplan

Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan/situasjonsplan før ferdigattest (evt. brukstillatelse) gis.

7.6 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 Hedmark fylkeskommunes kulturminneavdeling, jf. lov om kulturminner §8, annet ledd.
