



**SØR-ODAL KOMMUNE**

2100 SKARNES

**Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan**

# **0419201403 Ullern 2**

Planen med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret: "dato", "sak"

-----  
ordfører

## **§ 1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **1.1 Rekkefølgekrav for utbygging innenfor planområdet**

Følgende tiltak må opparbeides og ferdigstilles før ny boenhet tas i bruk:

- Felles f\_Lekeklass 2 og Turdrag o\_TD 2 skal være ferdig opparbeidet før boliger i BK 1 eller BB kan tas i bruk.
- Felles f\_Lekeklass 3 og Friområde f\_F2 skal være ferdig opparbeidet før boliger i BK 2 kan tas i bruk.
- Felles f\_Lekeklass 4 skal være ferdig opparbeidet før boliger i BF 7, 8 eller 9 kan tas i bruk.
- Nødvendige atkomstveger (f\_Veg 2-4) skal være opparbeidet for tilliggende boenheter i BF 1-9 og BK 1-4.
- Nødvendige atkomstveger (f\_KV 7-11) skal være opparbeidet for tilliggende boenheter i BF-1-7.
- Nødvendige atkomstveger og internveger skal prosjekteres og opparbeides for bebyggelse i BB.
- Nødvendige garasjeanlegg skal være ferdigstilles før boenheter i BK 1-2 og BB kan tas i bruk.
- Nødvendige felles renovasjonsløsninger skal etableres før boenheter i BK 1-4 og BB kan tas i bruk.

Illustrasjonsplan for lekeklass(-ene) må være godkjent av kommunen før første byggesøknad innenfor de respektive utbyggingsområdene godkjennes.

## § 2 FELLES BESTEMMELSER

### 2.1 Byggesøknad

Byggesøknaden skal inneholde:

- Situasjonsplan – gjelder for BK 1-4 og BB
- Utomhusplan som viser atkomst, biloppstillingsplasser, uteplasser og garasjer.
- Terrengsnitt som viser eksisterende terreng og opparbeidet terreng.
- Skjæringer, fyllinger og terrengarbeider over 0,5m skal vises på snitt og i situasjons-/utomhusplan.
- Plan-, fasade- og snittegninger.

Det skal gis en kort redegjørelse for hvordan prosjektet ivaretar kravene til tilgjengelig boenhet og universelt utformede felles- og utearealer.

### 2.2 Renovasjon

Beholdere for renovasjon skal bygges inn med god estetisk utforming.

Tegninger/redegjørelse vedrørende dette skal følge eventuell byggesøknad. Det er avsatt fellesområde for renovasjon f\_ØKA 2 hvor felles renovasjonsløsninger kan etableres for BF 1-5.

### 2.3 Gjerder

Høyde på gjerder skal ikke overstige 1,0 m.

### 2.4 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. For BK 1-4 og BB skal det redegjøres for behandling av alt overflatevann; både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om byggetillatelse.

### 2.5 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon som kan ha verdi i boligområdet, skal i størst mulig grad bevares. Dette gjelder særskilt for arealer avsatt til lekeplass og turdrag. Vegetasjonen som skal bevares, men som kommer i konflikt med anleggsvirksomheten, skal beskyttes i byggeperioden.

### 2.6 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 samferdsel, kulturminner og plan, Hedmark Fylkeskommune, j.fr. lov om kulturminner § 8, annet ledd."

## § 3 Bebyggelse og anlegg

### 3.1 Generelt

Det skal velges boligtyper tilpasset terrengets eksisterende form. I skrått terreng skal boligene ha underetasje for å tilpasses terrenget. Med skrått terreng menes terreng som faller minst 1,5 m i boligens bredde/lengde. Skjemmende skjæringer og fyllinger skal unngås.

Atkomstveg frem til innganger skal ta opp eventuell høydeforskjell på tomte slik at gangatkomst fra biloppstillingsplass/garasje til boligens inngangsparti blir trinnfri og ikke har større stigning enn 1:20.

Boliger innenfor hvert delfelt i formålsområdene BK samt innenfor BB skal ha samme takvinkel, takform og taktekking.

Fargesettingen av de enkelte bygg (hovedfarger) velges innen skalaen neddempede jordfarger, samt gråskalaen. Mindre bygningsdeler kan fargesettes med andre farger. Taktekking skal være av materialer som gir en matt og ikke lysreflekterende overflate.

Avkjøringspiler er veiledende og angir hvilken side av eiendommen avkjørsel skal opparbeides. Der det er vist to avkjøringspiler på plankartet skal kun en av disse opparbeides og benyttes.

### 3.2 Byggegrenser

Der hvor eksisterende bebyggelse allerede går utover maksimalt tillatt bebygd areal (% BYA) er utbygging tillatt opp til maksimal gesims- og mønehøyde på hele den eksisterende grunnflaten.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrensene som er angitt på plankartet. Der byggegrenser ikke er angitt følger byggegrenser plan og bygningsloven.

### 3.3 Frittliggende småhusbebyggelse (BF A-G og BF 1-9)

Områdene skal bebygges med frittliggende eneboliger eller tomannsboliger. I eneboliger tillattes én tilleggsenhet. På tomter større enn 1000 m<sup>2</sup> tillates tomannsboliger innenfor områdene BF 1-BF 5.

Boenheter i BF 1, 2, 3, 4 og 5 samt BF A-E skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, bad, toalett, soverom/-mulighet. Av dette følger at kravene til tilgjengelig boenhet gjelder.

Boenheter i BF 6, 7, 8 og 9 samt BF F og G med sokkel og som har innkjøring fra oversiden eller fra siden av tomta – samt boenheter uten sokkel – skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, bad, toalett, soverom/-mulighet. Av dette følger at kravene til tilgjengelig boenhet gjelder.

Boenheter med sokkeletasje og atkomst fra nedsiden av tomta skal ha hovedfunksjoner på ett plan. Det kreves ikke at hovedplanet er på inngangsplanet. Hovedfunksjonene skal være i henhold til tilgjengelighetskrav.

Innenfor formålsområdene BF 1-5 er tillatt BYA = 30 % med maksimal gesimshøyde 6,0 m og mønehøyde 9,0 m over snitt eksisterende terreng.

Innenfor formålsområdene BF A-F og BF 6-9 er tillatt BYA = 25 % med maksimal gesimshøyde 5,6 m og mønehøyde 8,0 m over snitt eksisterende terreng.

Takvinkel tillates mellom 15 og 35 grader. Hovedform tak skal være av typen saltak. Garasjer og tilbygg på tomter med eksisterende bolig hvor takvinkelen er brattere, kan utføres med tilsvarende vinkel.

Møneretning på boliger tilstrebes å være parallell med eiendomsgrensene.

Garasjer skal tilpasses bolighuset i utforming, materialbruk og farger. Maksimum tillatt gesimshøyde på garasje 2,8 m og mønehøyde 4,5 m fra overkant gulv. Synlig grunnmur kan kun være 0,5 m høy.

Garasje mindre enn 50 m<sup>2</sup> med utkjøring vinkelrett på veg kan plasseres 5,0 m fra eiendomsgrense.

Garasje mindre enn 50 m<sup>2</sup> med utkjøring parallellt med veg kan plasseres 2,0 m fra eiendomsgrense. I siktsoner gjelder ikke bestemmelsene.

I byggesøknad skal plassering av garasje/carport være vist, selv om den ikke skal oppføres samtidig med boligen.

### **3.4 Konsentrert småhusbebyggelse (BK 1-4)**

#### **3.4.1 Rekkehus (BK 1-2)**

Områdene BK 1-2 skal bebygges med rekkehus.

Boenheter skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, bad, toalett, soverom/-mulighet. Av dette følger at kravene til tilgjengelig boenhet gjelder.

Hver boenhet skal ha mulighet for biloppstillingsplass i nærheten av inngang.

Rekkehusene skal utformes med sprang i fasaden, eller være forskjøvet for hverandre slik at private områder oppstår langs fasadene.

Innenfor formålsområdene BK 1-2 er maks tillatt BYA = 40 % med maksimal gesimshøyde 6,0 m og mønehøyde 8,5 m over snitt eksisterende terreng. For pulttak tillates en gesimshøyde på 8,5 m. Takvinkel boenheter tillates mellom 0 og 30 grader.

Boenhetens grunnflate kan ikke overstige BYA 100 m<sup>2</sup>.

Det skal etableres et garasjeanlegg med nødvendige garasjer eller carporter inne på formålet. Maksimal gesimshøyde 2,8 m og mønehøyde 4,8 m fra innvendig gulv/asfalt i garasjer/carporter. For pulttak garasje, tillates en gesimshøyde på 3,5 m.

Det skal etableres en felles renovasjonsløsning i nærheten av garasjeanlegget.

*Se rekkefølgebestemmelse 1.1*

#### **3.4.2 Firemannsboliger (BK 3-4)**

Områdene BK 3-4 skal bebygges med firemannsboliger.

Boenheter skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, bad, toalett, soverom/-mulighet. Av dette følger at kravene til tilgjengelig boenhet gjelder.

Hver boenhet skal ha mulighet for biloppstillingsplass i nærheten av inngang.

Innenfor formålsområdene BK 3-4 er maks tillatt BYA = 45 % med maksimal gesimshøyde 6,5 m og mønehøyde 9,5 m over snitt eksisterende terreng. Boenhetens grunnflate kan ikke overstige BYA 165 m<sup>2</sup>. Takvinkel tillates mellom 0 og 30 grader. For pulttak tillates en gesimshøyde på 9,5 m.

Det skal etableres en felles renovasjonsløsning maksimum 4 m fra kjørbare veg.

*Se rekkefølgebestemmelse 1.1*

### **3.5 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)**

Området skal bebygges med lav blokkbebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse.

Boenheter skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, bad, toalett, soverom/-mulighet. Av dette følger at kravene til tilgjengelig boenhet gjelder.

Innenfor formålsområdet BB er maks tillatt BYA = 45 % med maksimal gesimshøyde 9,5 m og mønehøyde 12,5 m over snitt eksisterende terreng. Takvinkel på saltak blokkbebyggelse tillates mellom 15-30 grader. Takvinkel på pulttak blokkbebyggelse tillates mellom 0-20 grader. Maksimum 3 etasjer.

Det skal etableres et garasjeanlegg med nødvendige garasjer eller carporter inne på formålet. Maksimal gesimshøyde 2,8 m og mønehøyde 4,8 m fra innvendig gulv/asfalt i garasjer/carporter. Ved pulttak på garasjer tillates en gesimshøyde på 3,5 m.

Det skal etableres en felles renovasjonsløsning i nærheten av garasjeanlegget.

Se rekkefølgebestemmelse 1.1

### 3.6 Parkering

For den planlagte bebyggelsen innenfor planområdet skal det legges til rette for parkeringsplasser etter følgende normer:

Virksomhet	Enhet	Antall bilplasser pr. boenhet
Enebolig	Bolig	2
Rekkehus	Boenhet	1,5
Firemannsbolig	Boenhet	1,5
Leilighet > 60 m <sup>2</sup>	Boenhet	1,5
Leilighet < 60 m <sup>2</sup>	Boenhet	1,0
Tilleggsenhet	Boenhet	1,0

Minimum 5 % av parkeringsplassene for områdene BK 1-4 og BB skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

Lokalisering av større parkeringsanlegg som garasjer/carporter skal skje i nær tilknytning til samlevegnettet (f\_Veg 2-4).

### 3.7 Tekniske anlegg

Åpne anlegg over tak tillates ikke. Tekniske anlegg skal være en del av bygningskroppen og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder.

### 3.8 Uteoppholdsarealer

Alle boenheter innenfor planområdet skal ha minst tilgang til egnet uteoppholdsareal (MUA) pr. enhet slik:

Enebolig:	MUA = 80 m <sup>2</sup>
Rekkehus:	MUA = 60 m <sup>2</sup>
Firemannsbolig:	MUA = 60 m <sup>2</sup>
Tomannsbolig:	MUA = 60 m <sup>2</sup>
Leilighet:	MUA = 40 m <sup>2</sup>
Tilleggsenhet	MUA = 40 m <sup>2</sup>

Minimum 12 m<sup>2</sup> pr. boenhet skal være privat. Platting, terrasse eller balkong vil normalt tilfredsstille bestemmelsen.

Minimum 5 m<sup>2</sup> pr boenhet for BB skal etableres som fellesarealer tilrettelagt for lek. Slike fellesarealer må være på minst 120 m<sup>2</sup> sammenhengende flate og inneholde:

- Møblering med minimum to sittegrupper/benker
- Tilrettelegges for småbarns lek med bl.a. sandkasse
- Ha en skjermet plassering
- Være støyskermet iht. T-1442/12

Parkering og kjørearealer kan ikke regnes som uteoppholdsareal.

Dersom det er konflikt mellom tillatt grad av utnyttning og krav til uteoppholdsareal, skal krav til uteoppholdsareal gå foran tillatt utnyttingsgrad.

### **3.9 Lekeplasser (f\_Lekeklass 1-4)**

Lekeplassene skal ha en parkmessig opparbeiding og minimum inneholde huskestativ, sandkasse og sittegruppe. Lekeapparater skal plasseres i terrenget slik at flest mulig kan benytte dem. Alle lekeapparater funksjonshemmede kan benytte skal ha universelt utformet tilkomst.

f\_Lekeklass 2 og 3 skal i tillegg innehold et større lekestativ med bl.a. sklie.

Bygninger og anlegg som fremmer bruken av formålet kan i samråd med Sør-Odal kommune tillates. BYA = 6 % med tilhørende maksimal gesimshøyde på 2,7 m snitt planert terreng.

Området f\_Lekeklass 1 er felles for boenhetene i BF A-E og BF 4.

Området f\_Lekeklass 2 er felles for boenhetene i BF 1, 2, 3 og 5, BK 1 og BB.

Området f\_Lekeklass 3 er felles for boenhetene i BF F, BF 6 og BK 2.

Området f\_Lekeklass 4 er felles for boenhetene i BF G, BF 7, 8 og 9 og BK 3 og 4.

### **3.10 Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØKA 1-4)**

Området ØKA 1 er forbeholdt trafostasjon o.l. tilknyttet nødvendig infrastruktur. Det skal være mulig bilatkomst til området – knyttet til drift/vedlikehold etc.

Områdene f\_ØKA 2-4 er forbeholdt trafostasjon o.l. tilknyttet nødvendig infrastruktur. Det skal være mulig bilatkomst til området – knyttet til drift/vedlikehold etc.

På f\_ØKA 2 er det også avsatt plass til felles renovasjonsløsninger. Mellom renovasjon og tomtegrense skal det etableres vegetasjon eller skjermvegg for lett skjerming mot renovasjonsløsning.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Generelt**

Offentlige veger og fortau skal utformes i henhold til enhver tid gjeldende formingsveileder og Statens vegvesens håndbok N100 "Veg- og gateutforming".

### **4.2 Kjøreveg (o\_KV 0 og f\_KV 1-12)**

Ved utforming av veger, kryss og avkjørsler langs o\_KV 0 skal disse være i henhold til Statens vegvesens håndboks krav til Sa2 – Samleveger i boligområder, fartsgrense 50 km/t.

Ved utforming av veger, kryss og avkjørsler langs f\_KV 1-12 skal disse være i henhold til Statens vegvesens håndbok N100s krav til A1 – Atkomstveger i boligområder, fartsgrense 30 km/t.

### **4.3 Veg (o\_Veg 1-4)**

Ved utforming av veger, kryss og avkjørsler langs o\_Veg 1-4 skal disse være i henhold til Statens vegvesens håndbok N100s krav til A2 – Atkomstveger i boligområder, fartsgrense 30 km/t. Ved nyanleggelse skal vegskjæringer/fyllinger beplantes eller behandles på en tiltalende måte.

### **4.4 Fortau (o\_Fortau 1-3)**

Fortau skal opparbeides med fast dekke og kantstein mot kjørefelt. Opparbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 – Veg og gateutforming.

### **4.5 Annen veggrunn (o\_AVG)**

Arealene skal opparbeides og vedlikeholdes på en parkmessig måte.

#### **4.6 Gangvei (f\_GV 1-5)**

Gangveier skal ha en jevn, hard overflate egnet for rullestol. Avslutning av gangvei mot kjøreareal skal markeres. Ved behov skal gangveier kunne benyttes til gjennomkjøring.

### **§ 5 GRØNNSTRUKTUR**

#### **5.1 Turdrag (f\_TD 1 og TD 4)**

Områdene skal benyttes til allmenn ferdsel hele året. Kjøretøy som gagnar bruken av området og tilrettelegger for allmenn ferdsel kan tillates.

På områdene f\_TD 1,2 og 3 tillates det anlagt turstier og disse skal være dimensjonert for løypemaskiner, minimum bredde 2,0 m. Turstiene skal tilpasses terrenget og skal ha toppdekke av grus eller subbus.

#### **5.2 Turveg (f\_Turv. 1-4)**

Områdene skal benyttes til allmenn ferdsel hele året. Det kan anlegges fast dekke i form av grus/subbus eller annet fast dekke for å lette kryssingen av områdene. Kjøretøy som gagnar bruken av området og tilrettelegger for allmenn ferdsel kan tillates.

På området Turv. 4 tillates kjøretøy i forbindelse med jordbruk og tilgang til ØKA 1.

#### **5.3 Friområde (f\_F 1-2)**

Områdene f\_F 1 og 2 skal i størst mulig grad beholde sin eksisterende vegetasjon. Det tillates anlagt turstier, og disse skal tilpasses terrenget og ha et toppdekke av grus/subbus eller annet fast dekke.

#### **5.4 Vegetasjonsskjerm (VS 1-4)**

Formålet skal tilsås og vegetasjon holdes nede og skal være en buffersone mellom jordbruksareal og eneboligtomter. Tomteeier skal så til og skjøtte vegetasjon.

### **§ 6 HENSYNSSONER**

#### **6.1 Sikringssone frisikt**

Primærvegens kjørebane, sett fra sekundærvegen, skal være synlig i hele siktretkanten. Innenfor frisiktsonene skal det over en høyde på 0,5 m være fri sikt over de tilstøtende vegers plan.

Enkeltstående trær i siktretkanten skal plasseres slik at trekrona ikke hindrer sikt.