

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL

DETALJREGULERING FOR SØNSTERUD VEST – DELER AV GNR. 39 BNR. 1., M.FL.

Plan-ID: 2020003

Plankartet er datert 26.10.2020, sist revidert 19.02.2021

Bestemmelsene er datert 26.10.2020, sist revidert 19.02.2021

Planen er behandlet første gang i Formannskapet 08.02.2021, sak 005/21

Vedtatt av Kommunestyret dd.mm.åååå (sak .../...)

ordfører

1 GENERELT

1.1 Formål med planen – overordnede bestemmelser

Formålet med planen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter, samt relevante forskrifter og normer for Åsnes kommune.

1.2 Planformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

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

- Boligbebyggelse-frittliggende BFS1-4, 1111
- Energianlegg BE, 1510

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

- Kjøreveg o_SKV1 og f_SKV1-5, 2011
- Gang-/sykkelveg o_SGS1-2, 2015
- Annen veggrunn, SVT, 2018

Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr. 3):

- Turdrag GTD1-3, 3030
- Friområde GF1-2, 3040

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (pbl § 12-5, nr. 5):

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk L, 5100

Hensynssone (pbl § 12-6):

- Frisikt, 140.

2 OVERORDNEDE REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Veg- og trafikkanlegg

Før oppgradering/bygging av kjørevegene f_SKV1-5 i planen iverksettes, skal kommunen ha godkjent en byggeplan for anleggene. Ved tilknytning av f_SKV2 til fv. 2088 skal byggeplan være godkjent av fylkeskommunen før igangsetting.

Veganleggene f_SKV1-5 og tilknytningen av f_SKV1 til o_SKV1/fv. 2088 skal være godkjent som driftsklare, og ha midlertidig brukstillatelse før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse.

Anleggene skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før bebyggelse tas i bruk.

2.2 Vann, avløp og overvann (VAO)

Det skal utarbeides en Vann-, avløp- og overvanns-plan (VAO-plan) for planområdet. Denne VAO-planen skal godkjennes av kommunen før bygging av nye anlegg starter.

Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Løsninger for infiltrasjon/fordrøyning av denne type avløpsvann skal beskrives i VAO-planen.

Anleggene som inngår i VAO-planen, skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk.

2.3 Renovasjon

Renovasjon løses iht. gjeldende renovasjonsforskrift for Åsnes kommune. Brannkrav må ivaretas.

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav til dokumentasjon ved søknad om tiltak

3.1.1 Situasjonsplan (i egnet målestokk)

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en situasjonsplan for vedkommende boligeiendom, som skal vise følgende:

- Bebyggelsens plassering (koordinater på hjørner) og relevante høyder
- avstander til tiliggende bebyggelse, senterlinje veg og grenser
- adkomst og trafikkarealer/parkering
- uteoppholdsarealer/grøntarealer
- høydesatte koter for eksisterende og nytt terreng.

3.1.3 Utomhusplan (i egnet målestokk)

Det skal i tillegg til situasjonsplan utarbeides en utomhusplan som skal vise følgende:

- Håndtering av overvann med fallretninger, kummer/sluk, regnbed o.l.
- markdekke/belegg/overflater
- eksisterende vegetasjon som bevares og ny vegetasjon angis med type
- overganger og kanter (trapper, murer, kantstein o.l.)
- snøopplag.

3.1.4 Profiler/snitt og illustrasjoner

For å dokumentere utbyggingen kan det i tillegg til situasjonsplan og utomhusplan stilles krav om følgende:

- Profiler/snitt som viser eksisterende og nytt terreng i forhold til tiliggende veger og naboarealer
- illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse, og som redegjør for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter
- sol-/skyggediagram.

Situasjonsplan og utomhusplan med tilhørende profiler og illustrasjoner skal utarbeides av fagkyndige.

3.2 Universell utforming og tilgjengelighet

All ny bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal så langt mulig utformes etter prinsippene om universell utforming. Gjeldende byggeteknisk forskrift legges til grunn.

3.3 Estetikk

Alle tiltak skal innordnes i landskapet på en måte som gir sammenheng og som tilpasser seg områdets omgivelser og topografi. Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at den framstår med arkitektonisk helhet innenfor området. Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming i samsvar med byggets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Bebyggelsen skal ha gunstig orientering i forhold til lys og sol.

Ny bebyggelse skal legges og utformes med rimelig hensyn til utsikt, solforhold m.v. overfor de bestående boligene/boligtomtene innenfor planområdet og utenfor dette. Det skal videre vises hensyn til bebyggelsen på Sønsterud Gård hva gjelder møneretning, takform, høyde, materialbruk, farger, m.v. på ny bebyggelse, nærmere om dette i kap. 4.

3.4 Utearealer

Uteoppholdsarealer skal lokaliseres slik at områdene har gode miljø- og solforhold. Alle utearealer skal holdes i ryddig og ordentlig stand.

3.5 Støy

Bebyggelsen skal innfri krav til innendørs og utendørs støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, tabell 3. For anleggsfasen gjelder tabell 4 i T-1442/2016.

3.6 Geotekniske forhold

Geoteknisk dokumentasjon kan kreves framlagt ved prosjektering av tiltak.

3.7 Overvann

All overvannshåndtering skal skal skje lokalt på hver enkelt eiendom. Grøfter langs veganlegg kan inngå i den samlede overvannshåndteringen.

3.8 Massehåndtering

Det skal i forbindelse med søknad om tiltak redegjøres for hvordan eventuelle overskuddsmasser håndteres og hvor de i tilfelle blir levert.

Det skal ved utbygging sørges for at matjord utnyttes på beste måte.

3.9 Elektriske anlegg

Alle nye elektrisitetsanlegg skal bygges iht. gjeldende forskrifter, bransjepublikasjoner og nettselskapets spesifikasjoner.

3.10 Tekniske anlegg

Vann- og avløpsledninger, kabler for tilførsel av strøm, telefon, mv. skal i størst mulig grad legges i tilknytning til adkomstveg og fellesgrøfter. Det kan tillates luftstrek.

3.11 Miljøforhold

Ved utbyggingen skal det så langt mulig legges til grunn miljø- og energibesparende tiltak, bruk av miljøvennlige materialer m.v.

3.12 Sikkerhet i anleggsfasen

I anleggsfasen skal det forsøkes unngått graving i perioder med stor nedbør. Anleggsaktiviteter skal generelt unngås på søndager og helligdager.

3.13 Automatisk fredete 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. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl 12-5, nr. 1)

4.1.1 Type bebyggelse

Innenfor feltene BFS1-4 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse som en- og tomannsboliger i samsvar med disse bestemmelsene og i tråd med de føringene som ligger i plankart datert 26.10.2020/revidert: 19.02.2021 og planbeskrivelse datert 29.10.2020 /revidert: 19.02.2021

4.1.2 Grad av utnytting

Maks. bebygd areal skal være %-BYA = 30 %. I beregningen av BYA er minst 2 biloppstillingsplasser hvorav 1 i garasje medregnet.

4.1.3 Plassering av bebyggelse og anlegg

Boligebyggelsen skal plasseres inntil 4 m fra regulert tomtegrense. Garasjer kan tillates plassert 6 m fra vegkant når den ligger vinkelrett på vegen og 1 m fra regulert tomtegrense når den ligger parallelt med vegen. I felt BFS1 skal hovedmøneretning på ny bebyggelse være som angitt i kartet. Arker og utbygg med saltak på tvers av hovedretningen kan tillates.

4.1.4 Takform og byggehøyder

Byggene skal ha mønetak. Maks. tillatt byggehøyde settes til 1½ etasje og møne inntil 7,5 m over topp grunnmur. Høyde fra underkant panel til ferdig planert terreng skal ikke være over 1,2 m. Der terrengforholdene tilsier det og stigningen kan være over 1:7, kan det kreves at bygningen skal ha sokkeletasje.

4.1.5 Materialbruk og farger

Det skal tilstrebes en enhetlig material- og fargebruk på vegger og tak i en skala som kan harmonere med bebyggelsen på Sønsterud Gård – dette gjelder i særlig grad bebyggelsen i felt BFS1.

4.1.6 Parkeringskrav

All parkering av biler skal skje på hver enkelt eiendom og det skal være plass til minimum 2 p-plasser pr. boenhet hvorav 1 p-plass kan være i garasje.

Garasjer skal tilpasses bolighusets utførelse med hensyn til form, materialer, farge m.v.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl 12-5, nr. 2)

5.1 Kjøreveg

Kjørevegene f_SKV1,2,4,5 er atkomstvegene til bestående og nye boliger i planområdet. De skal ligge som vist i planen og tilfredsstille kommunens vegnorm. f_SKV3 er en avkjørsel til tunet på Sønsterud Gård (stengt for gjennomkjøring). o_SKV1 er del av fv. 2088 og skal ligge som den gjør i dag. Tilknytningen for f_SKV1 til o_SKV1 skal utformes som avkjørsel slik den er vist i planen og tilfredsstille vegvesenets håndbok N100's krav til avkjørsel.

Snuplassene/vendehammerne som inngår i planen, skal tilfredsstille kommunens vegnorm.

Alle kjørevegene skal være bygd slik at de tilfredsstiller standard for lastebil (L) og at de tåler kjøring og oppstilling av brannbil.

5.2 Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkelvegene o_SGS1-2 er to deler av bestående gang- og sykkelveg og skal ligge som de gjør i dag.

5.3 Annen veggrunn

Annen veggrunn f_SVT er grøfter, snøopplag m.v. for alle veganleggene i planen. All Annen veggrunn skal holdes i ryddig og ordentlig stand og tillates ikke beplantet.

6 GRØNNSTRUKTUR (pbl 12-5, nr. 3):

6.1 Turdragene GTD1-2

Turdraget GTD1 er en forbindelse fra veg f_SKV1 ut i den tilliggende skogen. Det kan etableres en sti i dette turdraget.

Turdraget GTD2 er forbindelse fra veg f_SKV2 retning Sønsterud Gård. Det kan etableres en sti i dette turdraget.

6.2 Turdraget GTD3

Turdraget GTD3 knytter veg f_SKV1 og f_SKV2 sammen slik at det dannes en god forbindelse innad i planområdets boligbebyggelse. Forbindelsen samsvarer med tidligere reguleringer og det kan etableres en sti i dette turdraget.

6.3 Friområdene GF1-2

Friområdene GF1 og GF2 er felles lokale arealer til bruk for alle beboere innen planområdet.

I friområdet GF1 kan det settes opp benker o.l. for uteopphold og det kan monteres leke- og aktivitets-utstyr som øker anvendelsen av arealet.

I friområdet GF2 kan det settes opp benker o.l. for uteopphold og området kan nyttes til lek. Det kan ikke etableres bygningsmessige konstruksjoner eller faste innretninger som leke- og aktivitets-utstyr o.l. i friområdet.

7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl 12-5, nr. 5):

7.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilnyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

L er et areal for jordbruk med noe skog helt i nord. Arealet er i plan stadfestet 29.11.1982 avsatt til vegformål og friområde og blir iht. denne reguleringen tilbakeført til landbruk.

8 HENSYNSSONER (pbl 12-6)

8.1 Frisiktsoner

Frisiktsoner skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende elementer (vegetasjon, gjerder, murer o.l.) høyere enn 50 cm over tilstøtende vegers kjørebanelnivå.