

Reguleringsbestemmelser

0. Reguleringsformål

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
 - Lekeplass (BLK)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Veg (SKV)
 - Annen veggrunn (SVG)
 - Gang-/sykkelveg (SGS)
 - Fortau (SF)
 - Energinett (SE)

3. Grønnstruktur (§12-5 nr.3)
 - Turdrag (GTD)

4. Landbruks-, natur- og friluftsområder (§ 12-5 nr. 5)
 - Friluftsmål (LF)
 - Landbruksformål (LL)

Hensynssoner

- Frisikt (H140)
- Faresone høyspenningsanlegg (H370)

Bestemmelsesområde

- Kombinert adkomstveg og gangveg #1
- Høyspentledning #2

1. Rekkefølgebestemmelser

1.1. Før igangsettingstillatelse

1.1.1 Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det utarbeides situasjonsplan iht. pkt. 3.1.1 for hele den aktuelle tomten.

1.1.2 Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av nye boliger skal krysset Fv. 2442 - være utbedret i tråd med vegnormalene.

1.1.3 Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse på tomtene BFS 9- BFS 22 skal høyspentlinjen innenfor bestemmelsesområde #2 være lagt i bakken.

1.1.4 Før tomtene BFS 21 og 22 kan opprettes, skal eksisterende landbruksveg som går over disse tomtene i dag flyttes ut på tilstøtende LNFR-areal.

Med unntak av punkt 1.1.1, gjelder ikke disse kravene for BFS1.

1.2. Før bebyggelse tas i bruk

1.2.1 Før det gis brukstillatelse for bygg og anlegg på den enkelte tomt skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger i tråd med godkjent vann- og avløpsplan. Det skal også være etablert tilfredsstillende adkomst, parkering, renovasjonsløsning og tekniske anlegg for elektrisitet.

1.2.2 Før det gis brukstillatelse til nye boliger skal:

- Omlegging av SKV1 og SGS1-2 være ferdig etablert.
- I tilknytning til avkjøring til SKV 3 skal det etableres trygg kryssing med fotgjengerfelt på Marsteinvegen.

1.2.3 Før det gis brukstillatelse til den første boligen, skal lekeplass BLK1 være opparbeidet i tråd med punkt 3.2.

Med unntak av punkt 1.2.1, gjelder ikke disse kravene for BFS1.

1.3 Opparbeidelse av gangveg og fortau

Samtidig som kjørevegene o_SKV1 og o_SKV3 opparbeides, skal også gangveg/fortau o_SF1, o_SGS1 og o_SGS2 opparbeides på tilsvarende strekning.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet (§ 12-7 nr. 4 og 6)

2.1 Alle nye eiendommer skal knytte seg til det offentlige nettet for vann og avløp, jfr. pbl §§ 27-1 og 27-2, jfr. § 30-6.

2.2 Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til

kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2.3 Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av trafikkanlegg og felles utearealer.

2.4 Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål.

2.5 Ved utbygging skal eksisterende terreng i størst mulig grad bevares. Maksimal tillatt fylling i skrått terreng er 1,5 meter fra opprinnelig terreng. På tomt 2 og 3 er det tillatt å fylle opp til samme nivå som tilstøtende kjøreveg.

3. Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

3.1. Boligbebyggelse (§12-7 nr. 1, 2, 4, 5, 7 og 8.)

3.1.1. Krav til utomhusplan

Ved søknad om tiltak for den enkelte tomt skal det utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200 for tomten. Planen skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal utnyttes. Planen skal i tillegg til bygningsplassering angi planlagt terrengbehandling på tomten, adkomst, parkering, overvannshåndtering, ledningsgrøfter, støttemurer og material- og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Det skal anlegges snuplass for kjøretøy på egen tomt.

3.1.2. Utnytting og byggehøyder

Tabellen viser tillatt boligtype og tillatt grad av utnytting på tomtene. Utnyttelsesgraden omfatter alle bygninger inklusivt areal til parkering på den enkelte tomt (i eller utenfor garasje). Det skal opparbeides antall parkeringsplasser ihht. kommunens parkeringsnorm.

Tomt	Boligtype	Grad av utnytting	Maks. mønehøyde ¹	Maks. gesimshøyde ¹
BFS4-22	Enebolig en enhet per tomt)	BYA=25%	8 m	6,5 m

BFS2 -3	To/flermannsboli g	BYA=30%	10 m	8,5 m
BFS1	Enebolig og/eller to/flermannsbolig	Enebolig: BYA=25% Tomannsbolig : BYA=30%	8 m (eneb.) 10 m (to/fler)	6,5 m (eneb.) 8,5 m (to/fler)

¹ Byggehøyder beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.3. Garasje/uthus

Det kan bygges 1 garasje/carport og 1 uthus per boenhet.

Garasje skal være maks. 50 m² BYA og ha maks. mønehøyde på 5,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bod/uthus skal være maks. 25m² BYA og ha maks. mønehøyde på 4,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

På tomter for to/flermannsbolig er det tillatt å samle garasje/carport og boder.

3.1.4. Byggegrenser

Byggegrense langs veg er 4 m fra formålsgrensen. Garasje/carport kan plasseres inntil 1 m fra arealer regulert til annen veggrunn om de ligger langsmed vegen. Garasje/carport kan plasseres inntil 2 m fra formålsgrenser mot grøntstruktur og lekeplass.

3.1.5. Utforming

Garasje/bod skal være tilpasset bolighuset med hensyn til form, farge og materialvalg.

Bygningen skal ha takvinkel mellom 20 og 40 grader for saltak og mellom 8 og 20 grader for pulttak. Takdekket skal ha avdempede farger. Solceller eller solfangere på tak er tillatt.

Kommunen er positive til spesielle arkitektoniske uttrykk ved utforming av bustader.

3.2. Lekeplasser (§12-7 nr. 4)

BLK1

Lekeplassen skal være universelt utformet med hensyn til tilkomst og sittemøblement. Eventuelle lysanlegg på leikearealene skal ha effektiv skjerming så boliger rundt ikke blir plaget av lyset.

Det skal være fast dekke (stein, asfalt o.l.) for tilkomst for (trehjuls)sykkel, barnevogn, rullestol osv.

Nord-Østre del av lekearealet skal opprettholdes som akebakke.

Det skal min. etableres sandkasse på min. 10m², huske beregnet på små barn og sitteplass m/bord for voksne. Det er tillatt å etablere lekestativer, pump track ol.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr. 10)

4.1. Fellesbestemmelser (§12-7 nr. 1 og 14)

Området regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter veger, fortau og gang- og sykkelveger og energianlegg med tilhørende anlegg.

4.1.1. Kjøreveg (§12-7 nr. 1, 2 og 4)

Kjøreveg SKV1 (Marsteinvegen) er regulert med kjørebanebredde 5 meter. Øvrige veger i planområdet er tilsvarende regulert med 4m bredde.

4.1.2. Fortau

Fortau er regulert med 2m bredde.

4.1.3. Gang- og sykkelveg (§12-7 nr. 1)

Området omfatter arealer avsatt til gang og- sykkelveg, regulert med 3m bredde.

4.1.4. Annen veggrunn (§12-7 nr. 1 og 2)

Der det ikke er til hinder for funksjonalitet og vedlikehold, skal arealer avsatt til annet trafikkareal få en grønn utforming.

4.1.5. Energianlegg

Områdene er satt av til energianlegg - trafo

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1. Turdrag (§12-7 nr. 1, 2 og 4)

Formålet skal benyttes til turdrag, og skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel. Det er tiltatt å fjerne vegetasjon. Dekke kan legges i maks. 1,5m bredde.

6. Landbruks-, natur- og friluftsområder (§ 12-5 nr. 4)

6.1. Friluftsmål

Det er tillatt med tiltak for å legge til rette for stier og løyper, samt rasteplasser ol. Det er ikke tillatt med privatiserende tiltak. Områdene skal være tilgjengelige for allmenn ferdsel. Friområdene skal beholde sin naturkarakter, men det er tillatt å hogge trær for å bedre solforhold.

7.2 Landbruksformål

På arealet kan det drives landbruksdrift med hovedvekt på skogbruk. Det kan anlegges landbruksveger på arealet.

7. Hensynssone

7.1. Frisiktsone H140

Innenfor frisiktsoner skal det være frisikt over 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

8. Bestemmelsesområde

#1 Felles bruk gang- og sykkelveg

BFS1 kan benytte gang- og sykkelveg som tilkomstveg.

#2 Høyspentledning

Før tomtene BFS9-BFS kan etableres skal høyspentledning være lagt i bakken.