

Bestemmelser til endring av Reguleringsplan for Rokkehaugen

Bestemmelsene er vedtatt i kommunestyret 23.11.2017

Bestemmelsene er sist revidert i planutvalget 09.11.2017

PLANENS FORMÅL

Hensikten med reguleringsendringen er å sørge for at planens formål er i henhold til ønsket bruk og utvikling av eiendommen, og at utbyggingen til en hver tid skal skje i henhold til godkjent reguleringsplan med bestemmelser.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 29.05.17.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

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

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Annen bebyggelse og anleggsformål – kombinert med andre angitte hovedformål
- Energianlegg
- Naust/ badehus

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

- Kjøreveg – offentlig
- Kjøreveg - privat
- Annen veggrunn – tekniske anlegg - grøft/ avkjørsel – offentlig
- Annen veggrunn – tekniske anlegg - grøft/ avkjørsel – privat

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3):

- Grønnstruktur
- Badeplassområde

Hensynssoner (PBL § 11-8, jf. 12-6):

Skiringssoner

- Frisikt

Faresoner:

- Ras- og skredfare
- Høyspenningsanlegg – Trafo

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

a) Rekkefølgebestemmelser

Krav vedrørende vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

Krav vedrørende vann- og avløp

Før det gis tillatelse til tiltak for byggeområdene BKS1 og BAA1-2 og trafikkområdene, må det for området foreligge godkjent vann- og avløpsplan samt plan for overvannshåndtering, som en del av Teknisk plan – se under pkt. b) Dokumentasjonskrav.

Før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor byggeområdene BKS1 og BAA1-2, må vann- og avløpsanlegget samt anlegg for overvann for planområdet, være ferdig opparbeidet/ anlagt.

Krav vedrørende veger og parkering

Før det kan gis brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor byggeområdene BAA1-2, skal veger og parkering være ferdig opparbeidet.

Grøfter og vegskråninger – skjæringer/ fyllinger, skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgress-frøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det, og etter at veger og plasser innenfor planområde er ferdig bygget.

Krav vedrørende ras- og skredfare

Lokaliseringen av Ras- og skredfareområdene H310_1-2 baseres på rapport fra NGI datert 23.11.2015.

Område H310_1 berører bygge-område BAA1. Byggetiltak som planlegges gjennomført innenfor bygge-område og som ikke berører skredfareområde, kan utføres uten ytterligere vurdering av skredfaren i området.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det i samråd med geoteknisk fagekspertise dokumenteres nærmere hva som er gjort ved oppbygging av skråningene mellom område BAA1 og BAA2 og mellom BAA1 og fylkesvegen. Rapport skal belyse eventuelle avbøtende tiltak. Disse skal sammen med umiddelbare avbøtende tiltak, være gjennomført før brukstillatelse/ ferdigattest gis for de nye byggetiltakene.

Umiddelbare avbøtende tiltak skal være:

- Store steiner skal fjernes fra toppen av skråningen langs nordre adkomstveg til område BAA1. Toppen av skråningen skal rundes av og påføres matjord og tilsås. Et hensiktsmessig autovern skal settes opp på den aktuelle strekningen – lokalisert ca. 2,0 m innenfor sonen der skråningen begynner sin krumning med fall mot nord.
- Det skal også settes opp autovern langs nordsiden av Håvrudvegen på strekningen mellom avkjøring til SKV3 og SKV4.
- Skråningene skal tilplantes med egnet vegetasjon for stedet.

Krav vedrørende opparbeidelse av utomhus-arealer

Utomhus-arealene skal opparbeides i henhold til godkjent landskapsplan - se under pkt. b) Dokumentasjonskrav.

b) Dokumentasjonskrav

Situasjonsplan:

Med søknad om tillatelse til tiltak i byggeområdene BKS1 og BAA1-2 skal det foreligge situasjonsplan for de respektive byggeområdene. Planen skal utformes i målestokk 1:500 og skal vise:

- Lokalisering av bebyggelse som er bygget og som planlegges
- Maks % BYA
- Maks bruksareal – T-BRA
- Byggehøyder – gesims- og mønehøyder
- Nødvendige profiler for å vise terrenginngrepet – med høyder på fylling og skjæring i – visualisert gjennom snitt og/ eller 3D, og som viser bebyggelsens plassering i terrenget
- Avkjørsler, veier og parkeringsplasser

Teknisk plan:

Med søknad om tillatelse til tiltak i byggeområdene BKS1 og BAA1-2 skal det foreligge godkjent Teknisk plan. Planen skal utformes i målestokk 1:500 og skal vise:

- Bebyggelse
- Avkjørsler, veger og plasser
- Vann og avløpsledninger - avløpsanlegg
- Renovasjonsløsning
- Lokalisering av transformatoriosk og el-kabler, fibernettkabler og annet nødvendig kabelnett som skal legges i bakken
- Veglys
- Håndtering av overvann – takvann, overflatevann og drenevann.
- Sikre og trygge busslommer, eventuelt kantstopp, for kollektivreisende

Landskapsplan/ utomhusplan:

For opparbeidelse av utearealene innenfor planområdet, skal det foreligge landskapsplan/ utomhusplan som spesielt tar for seg utforming av terreng og vegetasjonsbruk knyttet til byggetiltakene i områder BKS1, BAA1-2, BUN1 og grønnstruktur-områdene G1-8. Planen skal utformes i målestokk 1:500 og skal vise:

- Lokalisering av bebyggelse som er bygget og som planlegges
- Utforming av veger og plasser med stigningsforhold, samt materialvalg ved overflatebehandling
- Parkerings- og biloppstillingsplasser
- Belysning og andre markfaste installasjoner
- Lokalisering av Renovasjonsanlegg
- Grøntarealer
- Terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder
- Hvordan universell utforming er i varetatt
- Eksisterende vegetasjon
- Ny overordnet vegetasjon som er klimatisk egnet for stedet.

c) Vegetasjon.

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades. Ny overordnet vegetasjon skal være klimatisk egnet samt være estetisk tilpasset stedet. Det er viktig at de bratte skråningene innenfor planområdet, som avbøtende tiltak mot lokal snøskredfare, beplantes for rask etablering og som sikrings tiltak mot lokalt snøskred.

d) Avkjørsler

Avkjørsler skal utformes slik planen viser.

e) Utforming av bygninger og anlegg

Nybygg skal tilpasses bygningsmiljøets karakter, men bør gis et moderne uttrykk slik at det framgår hva som er nytt. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.

Bygninger/anlegg i samme del-felt skal estetisk tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming. Det skal likevel være variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni.

Ved prosjektering av nye bygg skal det velges miljøvennlige energiløsninger som gir lavest mulig energiforbruk per bebygd areal.

Byggene skal ha takvinkel større enn 22 grader. Mindre tak over inngangspartier o.l. kan ha annen takvinkel.

f) Kulturminner

Varsling

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemmer automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Oppland fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

g) Miljøforhold

Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det der det er mulig ut fra terrengmessige forhold, sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper.

Kabler og ledninger

Fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

Støy fra bygg- og anleggsvirksomhet

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstillende kravene i T-1442/2012 kapittel 4: *Retningslinjer for begrenning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.*

Avløpsforhold

Avløp fra byggeområdene BKS1 og BAA1-2, skal føres til godkjent avløpssystem.

Renovasjon

Renovasjonsordning skal være i tråd med VKR sine renovasjonsregler.

h) Geotekniske vurderinger

Det skal dokumenteres fra geoteknisk fagkompetanse at byggegrunnen har tilstrekkelig stabilitet – i henhold til kravene i TEK10.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

a) Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse - område BKS1

Arealbruk

Område BKS1 omfatter tomt for konsentrert småhusbebyggelse – 2-mannsbolig. Alternativt kan det føres opp 2 boenheter med frittliggende småhusbebyggelse.

Plassering og utforming av bygg, terrengendringer, belysning med mer

- Hovedmøneretning på hovedhus skal ligge parallell med terrengkotene.
- Maksimalt etasjetall skal være 2. Hovedhus skal ha underetasje.

Gesimshøyden skal ikke overskride 4,8 m over laveste terreng ved husvegg. Mønehøyden skal ikke overskride 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

- Det skal utarbeides situasjonsplan for hver tomt. Planen skal tilfredsstillende de kravene som planutvalget i kommunen har til slik plantype, og skal legges ved byggemeldinga.
- Plassering av garasje skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding. Dette selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med hovedhuset.
- På tomten kan en etablere inntil to boenheter – som 2-mannsbolig eller enkeltstående hus. Tomten kan deles på hensiktsmessig sted avhengig av valg av type bebyggelse. Uthus/garasje skal knyttes til den enkelte boenhet, og skal tilpasses hovedhus i størrelse og form, materialbruk og fargebruk. Bebygd areal "BYA" skal for område være lik eller mindre enn 20 % av tomtearealet. Samlet bruksareal BRA, skal gå fram av situasjonsplan ved byggemelding.
- Høyde på fylling og dybde i skjæring kan maksimalt avvike 2,0 m fra eksisterende terreng. Bygningene skal på en god måte tilpasses terrengforholdene på tomten.
- Det skal være oppstillingsplasser for 2 biler knyttet til den enkelte boenhet.

b) Annen bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål - områdene BAA1-2

Arealbruk

Områdene BAA1-2 er kombinerte byggeområder, og skal sikre ønsket arealbruk innenfor de respektive områdene.

Område BAA1 skal sikre etablering av følgende formål:

- Boligbebyggelse
- Garasjeanlegg
- Veksthus
- Forsamlingslokale – kongresshall
- Næringsbebyggelse – leilighetsbygg for utleie
- Hotell/ overnatting
- Bevertning
- Lager
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveier
- Parkering
- Fjernvarmenett
- Vann- og avløpsnett
- Overvannsnett

Område BAA2 skal sikre etablering av følgende formål:

- Næringsbebyggelse – hytter for utleie
- Lager
- Fjernvarmeanlegg
- Fjernvarmenett
- Renovasjonsanlegg
- Gårdsplass
- Kjøreveier
- Parkering

- Vann- og avløpsnett
- Overvannsnett

For område BAA1 gjelder følgende:

Ekisterende hovedhus - nytt tilbygg

Nytt tilbygg til eksisterende hovedhus - som er under oppføring, og som omfatter nytt inngangsparti/foaje med garderober, kongress-sal, bowlinghall og garasjeanlegg, skal tilpasses tilliggende terreng og eksisterende hovedhus hva gjelder utforming, materialbruk og fargebruk. Bebygd areal – BYA, for nytt tilbygg skal ikke overstige 1200 m². Totalt bebygd areal for hovedhus med tilbygg skal ikke overstige bebygd areal – BYA= 2000 m². Hovedhus med tilbygg skal tilpasses innenfor en byggehøyde på 16 meter og maksimal gesimshøyde 11,0 meter – målt over terreng på nordsiden av bygget.

Leilighetsbygg

2 nye leilighetsbygg skal plasseres innenfor byggeområdet BAA1 i henhold til godkjent situasjonsplan. Leilighetsbyggene skal ha maks BYA på 800 m². Maksimal bygghøyde skal være 11,0 meter og maksimal gesimshøyde 8,0 meter – målt over grunnmur.

Kongresshall

Ny kongresshall skal plasseres innenfor byggeområdet BAA1 i henhold til godkjent situasjonsplan. Ny kongresshall skal ha maks BYA på 2600 m². Maksimal bygghøyde skal være 11,0 meter og maksimal gesimshøyde 8,0 meter – målt over grunnmur.

Annen bebyggelse

Nye tiltak som vedrører eksisterende bebyggelse innenfor byggeområde BAA1– bolighus og garasjeanlegg, skal underlegges ordinær byggesaksbehandling. Andre mindre byggetiltak som oppføring av lysthus, garasjebygg, veksthus, boder med mer, skal byggemeldes på vanlig måte og vises på situasjonsplan.

Samlet bebygd areal

Samlet tillatt bebygd areal - BYA, for område BAA1, BYA= 35 % - inkl. parkeringsplasser på grunnen.

For område BAA2 gjelder følgende:

Ekisterende lagerbygg og garasjeanlegg - Fjernvarmeanlegg

Eksisterende lagerbygg og garasjeanlegg skal være som bygget. Maks bebygd areal – BYA, skal være 1650 m².

Næringsbebyggelse – hytter for utleie

Det kan etableres hytter for utleie nord for østre lagerbygg innenfor område BAA2. Hyttene skal plasseres innenfor byggeområdet BAA2 i henhold til godkjent situasjonsplan. Maks BYA skal med parkeringsplasser være på 480 m². Maksimal bygghøyde skal være 6,0 meter og maksimal gesimshøyde 4,5 meter – målt over grunnmur.

Samlet bebygd areal

Samlet tillatt bebygd areal - BYA, for område BAA2, BYA= 40 % - inkl. parkeringsplasser på grunnen.

Energianlegg - område BE1

Arealbruk

Område BE1 omfatter område for energianlegg – trafostasjon, innenfor planområdet.

c) Naust/ badehus - område BUN1

Arealbruk

Område BUN1 omfatter område for eksisterende naust/ badehus, innenfor planområdet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikkformålene.

a) Kjøreveg – område SKV1-5

Arealbruk

Område SKV1 - fylkesveg 261, er offentlig veg og samleveg for planområdet. SKV1 er vist som bygget.

Område SKV2 – Håvrudvegen, er felles privat veg og hovedatkomstveg for planområdet.

Byggegrenser i forhold til midtlinje veg for veg SKV2 skal være 12,5 m.

SKV3-5 er private veger og atkomstveger til tilstøtende eiendommer og byggeområder innenfor planområdet.

b) Annen veggrunn – tekniske anlegg – grøft – område SVT1-3, og SVT

Arealbruk

Annen veggrunn er tekniske anlegg/ grøfteområde for vegen innenfor planområdet. Områdene SVT1-3 er offentlige sidearealer til fylkesveg 261. Områdene merket SVT er sidearealer for øvrige veger innenfor planområdet.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

a) Grønnstruktur – område G1-9

Arealbruk

Områdene G1-9 er grønnstruktur og omfatter vegetasjonssoner, grønnkorridorer, stier med mer innenfor planområdet.

Området skal sikre tilgjengeligheten til omkringliggende landbruks-, natur- og friluftsområder, samt verne om mest mulig av terreng og vegetasjon i området.

Eksisterende vegetasjon skal skjøttes på en skånsom måte. Det skal etableres ny vegetasjon innenfor områdene i samsvar med landskapsplan som er et dokumentasjonskrav i bestemmelsene.

Områdene kan nyttes til framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler.

b) Badeplassområde – område GB1

Arealbruk

Område GB1 er badeplassområde knyttet til bade-område VB1. Opparbeidelse av område GB1 skal skje i henhold til landskapsplan som er et dokumentasjonskrav i bestemmelsene.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

a) Friluftsområde – område VFR1

Arealbruk

Område VFR1 er friluftsområde som skal sikre badeaktivitet innenfor planområdet. Området kan markeres med sikringsbøyer for badeaktivitet.

b) Småbåthavn – område VS1

Arealbruk

Innenfor område VS1 kan det etableres småbåtbrygge knyttet til område for naust/ badehus – område BUN1.

§ 8 HENSYNSSONER

a) Sikringssoner

Frisikt - område H140_1-2

Arealbruk

Områdene H140_1-2 gjelder er frisiktsone ved krysset mellom fylkesveg 261 – veg SKV1 og Håvrudvegen – veg SKV2.

Sikttrekanten skal være 10 meter inn i avkjøringen fra vegkanten og 90 m etter veg SKV1 i begge retninger. Innenfor frisiktsone skal det ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers vegbanenivå.

For øvrige avkjørslar til byggeområde BFS1 og BAA1-2, skal sikttrekanten være 4 m inn fra kanten av veg SKV2 og 40 m etter vegen i hver retning.

b) Faresoner

Ras- og skredfare – område H310_1-2

Arealbruk

Hensynssone H310_1-2 viser faresone – Ras- og skredfare, innenfor planområdet. Se under a) Rekkefølgebestemmelser.

Høyspenningsanlegg – Trafo – område H370_1

Arealbruk

Hensynssone H370_1 viser fareområde 5 meter ut fra hver side av transformatoriosk.