



NORD-ODAL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan Garvikåsen, delområde 1

Plannummer: 20180002

- Planen er datert: 13.05.2019
- Bestemmelsene er datert: 13.05.2019
- Vedtatt av kommunestyret i Nord-Odal:

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, miljø og plan v/ kulturvernseksjonen, Hedmark fylkeskommune, j. fr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 1.1 I de enkelte delområder kan bygging ikke finne sted før tekniske anlegg som er nødvendig for utbygging av området er etablert.
- 1.2 Før bygging innenfor delområdene kan iverksettes, skal planer for veg, vann og avløp være godkjent etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven.
- 1.3 Før boenheter i område B1 og B4 tas i bruk skal høgspant H370_8 være lagt under bakken.
- 1.4 Område o_GT2 og o_GT3 skal være ferdigstilt før boenheter innenfor område B1-B4 tas i bruk.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 ledd nr. 1)

Fellesbestemmelser

- 2.1 Ved søknad om tiltak kan kommunen kreve at det utarbeides detaljert utomhusplan. Om kommunen vil kreve slik plan, og hvilke forhold som skal fremkomme av planen avklares i forbindelse med forhåndskonferanse.
- 2.2 Den enkelte bolig skal tilpasses området karakter med hensyn til møneretninger, materialbruk og farger. Frittstående boder, garasjer, gjerder og levegger skal i utforming, materialbruk og farger tilpasses bolighuset. Det skal legges spesiell vekt på at bebyggelsen tilpasses terrengforholdene. Bebyggelsen skal ha ikkereflekterende taktekking.
- 2.3 Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor planens angitte byggegrenser. Frittliggende garasjer/uthus kan etter skjønn fra kommunen tillates plassert inntil 1 meter fra eiendomsgrense mot veg. Dersom garasjen plasseres med innkjøring vinkelrett på vegen skal avstanden likevel være minimum 6 meter fra eiendomsgrense mot veg.
- 2.4 Boenhetene på tomt nr. 1, 2, 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 20 og 21 skal ha hovedfunksjonene på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Av dette følger at kravene til tilgjengelig boenhet gjelder for disse boenhetene, jf. plan- og bygningsloven og byggeteknisk forskrift. Det skal ved søknad om tiltak redegjøres for hvordan disse kravene er ivaretatt.
- 2.5 Skjæringer og fyllinger på den enkelte tomt skal ikke være høyere enn 1,5 m målt vertikalt fra topp til bunn av skjæring / fylling. Fyllingsfot og topp skjæring skal ligge minimum 1 meter fra tomtegrense mot naboeiendom og veg.

- 2.6 Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for lokal overvannshåndtering og sikring av flomveger.
- 2.7 Deler av område BFS1, BFS2 og BFS4 ligger innenfor gul støvsone fra fylkesveg 209. Oppføring av støyfølsom bebyggelse på gnr./bnr: 52/178, 52/180, 52/181, 52/187, 52/190 og 52/213, krever dokumentasjon som viser at kravene til innendørs støynivå er i henhold til gjeldende forskrift på søknadstidspunktet. Det skal ved søknad om byggetillatelse dokumenteres at minimum 100 m² uteoppholdsareal pr. boenhet skal tilfredsstillende kravene til utendørs støynivå, jf. Miljødepartementets retningslinjer.
- 2.8 Fremføring av ledningsnett skal skje ved jordkabel. Luftstrekk er ikke tillatt innenfor planområdet.
- 2.9 Vann- og avløp fra bygningene innenfor planområdet skal sikres gjennom tilkobling til det offentlige vann- og avløpsnettet. Overvann skal håndteres lokalt på den enkelte eiendom.
- 2.10 For eneboligtomter skal det avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser. For tomannsboliger og flermannsboliger skal det avsettes 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
- 2.11 Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal plassering av garasje fremgå av situasjonsplanen, selv om denne ikke skal oppføres samtidig med hovedhuset. Garasje/uthus begrenses til en etasje med maks gesimshøyde på 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Tillatt bruksareal for garasje/uthus skal ikke overstige BRA = 70 kvm.

Område BFS1-BFS6

- 2.12 Innenfor områdene tillates frittliggende ene- eller tomannsboliger med tillatt gesimshøyde inntil 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng (2 etasjer).
- 2.13 Bebyggelsen skal ha saltak/valmet tak med takvinkel mellom 20 og 45 grader.

Område B1-B4

- 2.14 Innenfor områdene tillates ene- og flermannsboliger med tillatt gesimshøyde inntil 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5. ledd nr. 2)

- 3.1 Alle regulerte samferdselsarealer er offentlige.
- 3.2 Kjøreveger, gang- og sykkelveger/fortau skal utformes i henhold til statens vegvesens håndbok N100 og Nord-Odal kommunes veg- og gatenorm.
- 3.3 Kjøreveger skal utformes etter definisjonen boligveg i samsvar med Nord-Odal kommunes veg- og gatenorm.
- 3.4 Gang- og sykkelveg o_SGS2 kan benyttes for kjøring til eiendommene gnr./bnr: 52/189, 52/190, 52/191 og 52/213.

4 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5. ledd nr. 3)

Turveg o GT1 - o GT3

- 4.1 Turvegene skal opparbeides med en grusbredde på 2 meter og med et topplag med sammensetning 0-8 mm. Områdene er offentlige arealer.

Friområde GF1-GF4

- 4.2 Friområdene GF1-GF4 skal være felles lekeområder/rekreasjonsområder for bebyggelsen innenfor planområdet. Området kan opparbeides med anlegg/bygninger som fremmer lek, rekreasjon og aktivitet. Eventuell opparbeidelse innenfor områdene skal skje etter prinsippet om universell utforming. Arealene er private og felles for eiendommene innenfor planområdet.

Vegetasjonsskjerm o GV1 – o GV2

- 4.3 Området GV1-GV2 kan behandles parkmessig og kan opparbeides med jordvoller for skjerming av trafikkstøy. Før tiltak kan settes i verk, skal det utarbeides en detaljert utomhusplan av området som helhet. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor området. Eierforholdet er offentlig areal.

5 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

Frisiktzone (H140 1-7)

- 5.1 Innenfor frisiktzone skal det ikke være sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

Høgspenn (H370 8)

- 5.2 Høgspennanlegg skal legges i bakken og luftlinjen skal fjernes. Når tiltaket er gjennomført skal hensynsonen tas ut av reguleringsplanen.

Egengodkjent av Nord-Odal kommunestyre den

Lise Selnes
ordfører