



## NORD-ODAL KOMMUNE

### Reguleringsbestemmelser i tilknytning til detaljregulering for MELLOM-VIK BOLIGOMRÅDE, DEL AV GNR. 13 BNR. 4 M.FL.

Plannummer: 20190001

- Planen er datert: 09.12.19
- Bestemmelsene er datert: 09.12.19
- 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 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL**

- 1.1 Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende veger, anlegg og grønnstruktur på del av eiendommen gnr. 13 bnr. 4.
- 1.2 I planen er det regulert områder for følgende arealformål (PBL § 12-5):
- 1: Bebyggelse og anlegg
    - Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 – BFS2)
    - Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 – BKS2)
    - Lekeplass (Lek)
  - 2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
    - Veg (SV1 –SV3)
    - Gangveg (GV)
  - 3: Landbruks-, natur- og friluftformål
    - Landbruksområde (L)
  - Hensynssoner (PBL § 12-6, punkt a og punkt c)
    - Sikringssone; Frisikt (H140\_1 – 2)
    - Infrastruktursone; krav vedrørende infrastruktur (H410\_3)

## **2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- 2.1 I de enkelte delområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som er nødvendig for utbygging av området er etablert.
- 2.2 Før bygging innenfor delområdene kan iverksettes, skal tekniske planer for veg, vann, avløp, overvann være godkjent etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven.
- 2.3 Felles lekeplass skal opparbeides før nye boliger i område BFS1 tas i bruk. Arealet skal planeres og tilsås, og tilrettelegges med minimum et lekeapparat og sitteplasser. Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest 15. juni etter at boligene er tatt i bruk.
- 2.4 For BKS1 og BKS2 skal felles parkering, felles renovasjonsanlegg og felles uteoppholdsarealer være etablert før nye boliger innenfor disse feltene tas i bruk. Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest 15. juni etter at boligene er tatt i bruk.

## **3 FELLESBESTEMMELSER**

- 3.1 Ved søknad om tiltak skal det foreligge detaljert utomhusplan. Hvilke forhold som skal redegjøres for i planen avklares i forbindelse med forhåndskonferanse.
- 3.2 Det skal innenfor område BKS1 og BKS2 utarbeides en helhetlig illustrasjonsplan. Hvilke forhold som skal redegjøres for i planen avklares i forbindelse med forhåndskonferanse.
- 3.3 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.
- 3.4 Kommunen skal påse at bebyggelsens form, fasader og materialbruk gir gode estetiske løsninger, er godt terrengetilpasset og at området framstår med et helhetlig uttrykk. Frittstående garasjer, bodar, legger og gjerder skal ha materialbruk og farger tilpasset bolighuset. Bebyggelsen skal ha ikkereflekerende taktekking.
- 3.5 Siktlinjer, solforhold og utsikt er viktige elementer ved byggingen av nye boenheter, og det skal ved søknad om tiltak redegjøres for hvordan disse forholdene er ivaretatt, også for bakenforliggende bebyggelse. Kommunen kan stille krav om at det utarbeides en sol-/skyggeanalyse som viser tiltakets virkning på utearealer og bebyggelse.
- 3.6 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.
- 3.7 Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for lokal overvannshåndtering og sikring av flomveger. Overvann skal håndteres lokalt på den enkelte eiendom
- 3.8 Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2016, skal følges ved realisering av reguleringsplanen.
- 3.9 Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge dokumentasjon om sikker byggegrunn.
- 3.10 Fremføring av ledningsnett skal skje ved jordkabel. Luftstrek er ikke tillatt innenfor planområdet.

- 3.11 Avløp fra bygningene innenfor planområdet skal sikres gjennom tilkobling til det offentlige avløpsnett. Bygningene skal tilkobles felles vannverk.

### **Parkering**

- 3.12 For frittliggende småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser. For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
- 3.13 Der det ifølge TEK er krav om parkering for forflyttingshemmede gjelder følgende norm: For parkering med inntil 10 biloppstillingsplasser skal det være avsatt minimum 1 parkering for forflyttingshemmede. For parkering med flere enn 10 biloppstillingsplasser skal minimum 10 % være reservert forflyttingshemmede. Biloppstillingsplass for forflyttingshemmede skal ha en bredde på 4,5 meter og en lengde på 6 meter.
- 3.14 Biloppstillingsplass skal utformes i henhold til statens vegvesen håndbok N100 og Nord-Odal kommunes veg- og gatenorm. I beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning skal det legges til grunn 18 kvm pr. biloppstillingsplass på bakkeplan. Parkeringsarealer i p-kjeller inngår ikke ved beregning av grad av utnyttning.
- 3.15 For konsentrert småhusbebyggelse skal det være sykkelparkering tilsvarende 2 plasser pr. boenhet. Sykkelparkeringen kan opparbeides som fellesanlegg, men skal fortrinnsvis plasseres nær boligens inngang.

## **4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 ledd nr. 1)**

### **Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS4)**

- 4.1 Innenfor områdene tillates frittliggende ene- eller tomannsboliger med tillatt gesimshøyde inntil 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- 4.2 Boenhetene på tomt nr. 4, 5 og 6 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 byggt teknisk forskrift. Det skal ved søknad om tiltak redegjøres for hvordan disse kravene er ivaretatt.
- 4.3 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  $BRA = 70 \text{ m}^2$ .

### **Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS2)**

- 4.4 Innenfor områdene tillates det konsentrert småhusbebyggelse i form av flermannsboliger, kjede- og rekkehus samt tunbebyggelse. Minimums utnyttelse skal være %-BYA = 30%.
- 4.5 50% av boenhetene innenfor områdene 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 byggt teknisk forskrift. Det skal ved søknad om tiltak redegjøres for hvordan disse kravene er ivaretatt.
- 4.6 Boliger kan oppføres med gesimshøyde på inntil 7,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- 4.7 Det skal utformes en helhetlig illustrasjonsplan for området der tomteinndeling skal fremgå. Fradeling skal skje i henhold til illustrasjonsplanen.
- 4.8 Nedgravde avfallsbrønner skal benyttes som renovasjonsløsning innenfor områdene.

- 4.9 Innenfor området er det krav om minimum 40 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav minimum 10 m<sup>2</sup> skal være privat og minimum 20 m<sup>2</sup> skal være felles. Uteoppholdsarealet kan løses på bakkeplan, som balkong eller terrasse. Uteoppholdsarealet skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk. Som en del av felles uteoppholdsareal skal det for hver bygningsgruppe etableres en felles møteplass inkludert nærlekeplass for de minste barna. Møteplassen skal ha en størrelse på minimum 200 m<sup>2</sup> og være godt egnet til formålet. Nærlekeplassen skal minimum inneholde sandkasse, lekeapparat, benk og bord. Arealet tilknyttet hver bygningsgruppe skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk
- 4.10 Gjennom BKS1 skal det sikres og opparbeides adkomst for myke trafikanter mot Viksbakken.

#### **Lekeplass (f Lek)**

- 4.11 Lekeplassen er felles for eiendommene innenfor BFS1. Lekeplassen skal planeres og tilsåes, og tilrettelegges med minimum et lekeapparat og sitteplasser. Eventuell opparbeidelse innenfor områdene skal skje etter prinsippet om universell utforming. Lekeplassen skal være tilgjengelig for allmennheten.

### **5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNIKS INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5. ledd nr. 5)**

- 5.1 Vegene skal ha åpne grøfter for sikring av flomveger. Det tillates rør/kulverter ifm. kryssing av vegger.
- 5.2 Veg o\_SV1 og o\_SV2 er offentlig veg.
- 5.3 Veg SV3 er privat veg.
- 5.4 o\_GV er offentlig gangveg.

### **6 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)**

#### **Frisiktzone (H140 1-2)**

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

#### **Infrastruktursone (H410 3)**

- 6.2 Innenfor H410\_3 skal det sikres åpne flomveger gjennom planområdet.

Egengodkjent av Nord-Odal kommunestyre den

\*\*.\*\*.\*\*, sak \*\*\*/\*\*

---

ordfører