

Reguleringsplan for Kongsvegen 78

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering PlanID 202104

Saksnummer xx

1 Planens hensikt

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

Formålet med planen er å tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende utearealer, lekeplass, adkomst og parkering. Regulert område er vist på plankartet.

2 Reguleringsformål

AREALKATEGORI	FELTNAVN
<i>Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse</i>	<i>BKS</i>
<i>Renovasjonsanlegg</i>	<i>BRE</i>
<i>Kjøreveg</i>	<i>SKV</i>
<i>Lekeplass</i>	<i>BLK</i>

HENSYNSSONER	FELTNAVN
<i>Frisikt</i>	<i>H140</i>
<i>Gul støysone iht. T-1442</i>	<i>H220</i>

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Krav til byggesøknad og utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 20-1 skal det legges frem en utomhusplan for den ubebygde delen av tomten. Utomhusplanen skal vise:

- eksisterende og fremtidig terreng inkludert skjæringer og fyllinger
- parkeringsplasser for sykkel og bil
- interne gangveger
- adkomstvei
- beplantning
- lekeapparater og andre elementers plassering og dimensjoner
- anlegg for avfallshåndtering
- lokal overvannshåndtering

3.2 Flom og overvann

Nye utbyggingstiltak skal ha lokal, åpen og naturbasert overvannshåndtering, iht. prinsipper i Overvanns- og flomvurdering for Kongsvegen 78, datert 31.01.2025.

I områder med impermeable (tette) flater skal overflatevann ledes til nærliggende/tilgrensende infiltrasjonsgrøft for ekstra infiltrasjon, forsinkelse og fordrøyning. Åpne parkeringsplasser skal kombineres med overvannstiltak, som permeabelt dekke med fordrøyning i løsmassene under.

3.3 Kulturminner

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 sikringssone 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.

3.4 Universell utforming

Ved nybygg skal det legges til rette for universell utforming av utearealer og byggetiltak.

3.5 Terrenginngrep

Utbygging skal tilpasses og hensynta naturlig terreng og vegetasjon. Massebalanse skal tilstrebes.

3.6 Estetisk utforming

Alle tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter. Bebyggelse og tiltak skal tilpasses områdets topografiske særpreg og omkringliggende bebyggelse.

3.7 Støy

Grenseverdier i T-1442/2021 tabell 2 gjøres gjeldende for planen, med følgende unntak og presiseringer:

- Det tillates etablering av bolig med støynivå utenfor vindu opptil Lden 60 dB
- Alle boenheter skal ha tilgang til minst én stille side (fasade med Lden ≤ 55 dB)
- Minimum halvparten av rom til støyfølsomt bruk skal ha vindu mot stille side, herunder minimum 1 soverom

3.8 Byggegrense

Byggegrense er angitt på plankart. Innenfor byggegrense mot Kongsvegen tillates garasje/carport og bod.

4 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)

4.1 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

4.1.1 Bebyggelse

- a) Området BKS skal benyttes til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

- b) Det tillates oppført inntil 8 boenheter i planområdet.
- c) Innenfor formålet tillates småhus som flermannsboliger, i kjeder eller rekker.
- d) Bebyggelsen skal utformes med tanke på god stedlig og terrengmessig tilpasning, variert og helhetlig utforming av fasader, naturlig materialbruk med hovedvekt av tre og fargesetting med jordfarger. Lyse eller skarpe farger som skaper stor kontrast mot omgivelsene, samt reflekterende materialer tillates ikke. Bebyggelsen må forholde seg til omkringliggende bygningsmiljø.
- e) Det tillates flate tak, saltak og pulttak. Takvinkel med skråtak skal være mellom 20 og 40 grader.
- f) Bebygd areal (% BYA) er maks 35 %. Det tillates bygninger i maksimalt to etasjer.
- g) Ved bebyggelse med saltak: maksimal gesims- og mønehøyde for boliger er henholdsvis 7,5 og 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- h) Ved bebyggelse med flatt tak: maksimal mønehøyde = gesimshøyde 9,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- i) Ved bebyggelse med pulttak: maksimal gesimshøyde 9,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- j) Områder inntil 4 meter fra formålsgrenser for kjøreveg kan benyttes til snøopplag ved brøyting av vegene.

4.1.2 Privat uteoppholdsareal

- a) Hver boenhet skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 10 % av boligens BRA, men ikke mindre enn 5 m² per boenhet. Balkong, terrasser og takterrasser medregnes som privat uteoppholdsareal. Areal brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av privat uteoppholdsareal.
- b) Privat uteoppholdsareal skal være skjermet mot støy, biltrafikk og vind.

4.1.3 Felles uteoppholdsareal

- a) For hver boenhet skal det avsettes minst 20 m² til felles uteoppholdsområde for alle boligene innenfor feltet. Området skal opparbeides parkmessig med egnet underlag og beplantning samt sittegruppe.

4.1.4 Parkering

- a) Det skal etableres minimum 1 biloppstillingsplass for boenheter under 60 m² og 1,5 biloppstillingsplass for boenheter over 60 m². Det tillates maksimum to biloppstillingsplasser pr. boenhet.
- b) Garasjebygg tillates innenfor området. Materialbruk og takform skal harmonisere med boligbebyggelsen i planområdet. Garasjebygg skal ikke ha større gesimshøyde enn 3,5 m og en maksimal mønehøyde på 5,5 m.
- c) Det skal settes av minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet. Disse kan løses i privat bod.

4.2 Renovasjonsanlegg (BRE)

- a) Plasseringen av arealet er vist i plankart.
- b) Det skal anlegges felles renovasjonsløsning for området i henhold til renovasjonsselskapets krav til tilgjengelighet, sikkerhet mv.

4.3 Lekeplass (BLK)

- a) Området skal opparbeides som felles nærlekeplass for boligene i planområdet med minimum tre lekeapparater. Det skal være benk(er) i området.
- b) Lekeplassen skal anlegges på egnet område og ikke være utsatt for trafikk eller støyforhold over grenseverdi L_{den} 55 dB.
- c) Det tillates tiltak i området som fremmer bruken for voksne og barn, slik som stier, plattinger og paviljong. Eventuelle nødvendige tekniske tiltak må ikke begrense bruken av området. Prinsipp om universell utforming skal følges ved utforming.

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

5.1 Kjøreveg (SKV1)

Felt SKV1 kan benyttes for avkjøring til boliger i felt BKS.

6 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

6.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

6.1.1 Frisiktsone (sone H140)

Innenfor H140 skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller innretninger høyere enn 0,5 meter over vegbanens nivå. Stolper/innretninger og oppstammede trær kan tillates forutsatt at krav til frisikt er ivarettatt.

6.1.2 Gul sone iht. T-1442 (H220)

Støysone H220 gjelder støynivå over grenseverdi L_{den} 55 dB på bakkenivå i 1,5 meters høyde. Det vises til støyretningslinje T-1442/2021 eller enhver tids gjeldende retningslinje.

7 Bestemmelsesområde (pbl § 12-7)

I områder som er markert som bestemmelsesområde skal det avsettes plass til overvannstiltak i form av infiltrasjons- og fordrøyningsløsninger.

8 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

- a) Samferdselsavdelingen i Innlandet fylkeskommune skal ha byggeplaner for tiltak som berører fylkesveg oversendt i god tid før gjennomføring, og tiltak skal avklares med fylkeskommunen før igangsetting.
- b) Tiltak for vann og avløp, samt prosjektering av privat nett, skal være avklart med kommunen før utbygging av nye boliger igangsettes.
- c) Plassering av ny brannhydrant skal avklares med kommunen og lokalt brannvesen før utbygging av nye boliger igangsettes.
- d) Trygge adkomstveger skal sikres før nye boenheter tas i bruk.
- e) Krysningspunkt for myke trafikanter over Kongsvegen skal tilrettelegges med forsterket belysning før nye boenheter tas i bruk.
- f) Utomhusarealer og lekeplass skal være beplantet og opparbeidet i henhold til utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første bolig, alternativt påfølgende sommer.
- g) Overvannsløsninger skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første bolig, jf. pkt. 3.2.
- h) Støyskjermende tiltak skal etableres før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første bolig, jf. punkt 3.7.
- i) Etter avsluttet anleggsperiode, og senest ett år etter ferdigstillelse av boligområdet, skal alle berørte områder istandsettes og revegeteres, jf. punkt 3.5.
- j) Renovasjonsanlegg skal være på plass før brukstillatelse til bolig kan gis jf. punkt 4.2
- k) Før tiltak etter pbl § 20-1 kan gjennomføres:
Må det være sikret tilstrekkelig kapasitet på det kommunale avløpsnett og være i samsvar med kommunens utslippstillatelse. Ved manglende kapasitet, kan kommunen godkjenne avbøtende tiltak, for eksempel etablering av fordrøyningsanlegg.

Skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafiksikkerhetstiltak gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringer» iht. vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør». Vilkåret kan løses gjennom en utbyggingsavtale.