

Reguleringsplan for

TRODAL BOLIGFELT

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser: datert 07.11.2019

Tilhørende plankart: datert 06.11.2019, tidligere versjon datert 4.3.2014

Godkjent av kommunestyret: xx.xx.2019

DEFINISJONER

PBL Plan- og bygningsloven.

TEK Byggeteknisk forskrift til plan- og bygningsloven

BYA Bebygd areal (BYA) beregnes etter byggeteknisk forskrift (TEK) kap. 5 § 5.2 med utgangspunkt i Norsk Standard 3940. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget med 18 m² per biloppstillingsplass. Bebygd areal angir det areal i kvadratmeter som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner over bakken opptar av terrenget.

%BYA Prosent bebygd areal er forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomta. Prosent bebygd areal angir det areal i prosent av tomta som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner over bakken opptar av terrenget.

MUA Minste uteoppholdsareal. Overbygde terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Balkonger og terrasser innebygget med glassvegg kan også medregnes forutsatt at minst 1/3 av glassveggen kan åpnes.

LEKEAREAL

Lekeplasser for barn skal ivaretas iht. kommunal vedtekt til PBL (1985) § 69.3.

PARKERING

Nødvendige oppstillingsplasser skal opparbeides iht. kommunal vedtekt til PBL (1985) § 69 nr. 3.

Parkeringen skal dekkes på egen grunn eller på tilhørende felles parkeringsarealer.

ESTETIKK OG BYGGESKIKK

Det vises til retningslinjer i tilhørende planbeskrivelse.

UNIVERSELL UTFORMING

Ved nybygg og ombygging skal det legges til rette for universell utforming av utearealer og byggetiltak. Det vises til byggeteknisk forskrift (TEK) kap. 8 og 12

EL-FORSYNING

Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare mulighet for tilknytning til distribusjonsnettet.

VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Oppland fylkeskommune, kulturavdelingen, Postboks 988, 2626 Lillehammer.

AREALFORMÅL (§12-5)

Planområdet er regulert til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 12-5:

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

- Boligbebyggelse (Kode 1110)
- Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (Kode 1111)
- Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (Kode 1112)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (Kode 1113)
- Tjenesteyting – barnehage (Kode 1161)
- Campingplass (Kode 1173)
- Andre typer bebyggelse og anlegg (Kode 1500)
- Uteoppholdsareal (Kode 1600)
- Lekeplass (Kode 1610)

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

- Kjøreveg (Kode 2011)
- Fortau (Kode 2012)
- Gang-/sykkelveg (Kode 2015)
- Gangveg/gangareal (Kode 2016)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (Kode 2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (Kode 2019)
- Kollektivholdeplass (Kode 2073)
- Parkering (Kode 2080)

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, ledd nr. 3)

- Turdrag (Kode 3030)

LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (§ 12-5, ledd nr. 5)

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (Kode 5100)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5, ledd nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Kode 6001)
- Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre hovedformål (Kode 6900)

HENSYNSSONER

(§ 12-6)

Området er regulert for følgende hensynssoner/sikringssoner, jfr. bygningslovens § 11-8 og § 12-6.

- Sikringssone frisikt (Kode H140)
- Faresone flomfare (Kode H320)
- Faresone høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (Kode H370)
- Hensynssone bevaring kulturmiljø (Kode H570)
- Båndleggingssone båndlegging etter lov om kulturminner (Kode H730)

De følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i Pbl § 12-7.

Fellesbestemmelser:

1.1 ANDRE TILHØRENDE DOKUMENTER

Sammen med reguleringsbestemmelsene og reguleringsplankartet er det utarbeidet følgende retningsgivende dokumenter:

- Planbeskrivelse datert 07.11.2019
- Flom- og dreneringsvurderinger for Trodalsbekken, Steinar Myrabø. Datert 31.10.2019
Notatet beskriver nedbørsområdet til Trodalsbekken og flere tiltak som må gjennomføres oppstrøms planområdet.
- Flomsikring Søre Brynsåa. Henrik Opaker. Datert 04.11.2019
Notatet identifiserer nødvendige tiltak for å sikre Søre Brynsåa.
- Oversikt over vassdragstekniske tiltak i Trodalsbekken. Lars Jenssen. Datert 01.11.2019
Notatet beskriver en rekke tiltak som må etableres for å sikre Trodalsbekken i en flomsituasjon, gitt en vannføring på 3m³/sek.
- Overvannsplan for Trodalen trinn 2. Steinar Myrabø. Datert 04.11.2019
Det er behov for å lokal overvannsdiskonering i feltet. Notatet beskriver løsninger for dette.
- Planbeskrivelse datert 04.03.2014
- Formingsveileder Trodal boligfelt datert 04.03.2014
- Bebyggelsesplan for Trodal boligfelt.

1.2 PLANBESKRIVELSE

Planbeskrivelse datert 04.03.2014 er retningsgivende for utforming av bygninger og anlegg.

Planens målsetting og intensjon for området, bebyggelse og anlegg er å sikre god estetisk kvalitet, samordne arkitektonisk uttrykk, materialbruk, fargebruk og bidra til å gi delområder og områder samlet en helhetlig profil både innad og sett utenfra.

Planbeskrivelse datert 07.11.2019 inneholder oppdatert kunnskapsgrunnlag per 2019, og endringer fra plankart datert 19.06.2014 til gjeldende plankart datert 06.11.2019.

1.3 BEBYGGELSEN

Søknader om oppføring av ny bebyggelse skal omfatte all bebyggelse rundt delområder hvor bebyggelsen inngår i en sammenheng/kjede. Utbygging av eneboliger kan avvike fra dette kravet.

Sammen med søknad om tiltak for gatetun eller delutbygging med bebyggelse, skal sammenheng mellom tiltak, planbeskrivelse/formingsveileder, plan for grøntstruktur, overvannshåndtering og ferdigstillelse av utomhus området, beskrives.

Ny bebyggelse må plasseres, dimensjoneres og utformes slik at den styrker kvaliteten i det samlede bygningsmiljø.

BOLIGTYPER

Byggeområdene i delområder skal ha varierte tilbud av ulike boligtyper av forskjellig størrelse.

GRAD AV UTNYTTING

I de enkelte byggeområdene kan det oppføres bebyggelse med en øvre grense for prosent bebygd areal (%BYA) som angitt for de ulike byggeformålene. Utbygging er angitt i prosent bebygd areal (% BYA) og er angitt med maks byggehøyder/antall etasjer i tillegg. Høydevariasjon mellom boliger i kjede skal fortrinnsvis ikke være mer enn 1 etasje.

BYGGEGRENSER

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser. Byggegrenser i forhold til balkonger, terrasser, plattinger mv. følger TEK (teknisk forskrift) men gjelder ikke for utvendig nedkjøringsramper til parkeringsanlegg i kjeller ol. Byggegrenser mot veg er 8 m til senter veg og 4 m mot bakhager. Carporter og boder kan plasseres nærmere veg og i nabogrense i områder med kjedet konsentrert bebyggelse.

HØYDER

Bebyggelsen kan oppføres med maksimale gesims- og mønehøgder som angitt for de enkelte bygningstypene/bygeområdene.

- For 2 etasjes bebyggelse kan gesims- og mønehøyder være inntil 6,5 m og 9,5 m.
- For 3 etasjes bebyggelse (lavblokk) kan gesims- og mønehøyder være inntil 9,5 og 11 meter.
- For blokk/terrassebebyggelse kan maksimal høyde være maksimalt 5 etasjer eller 15 m.

Bebyggelsen mot øst skal ligge lavere enn høyeste terrengnivå mot vestvendt skrent. Mot gate skal bebyggelsen i en 5 meter bred sone være maksimalt 3,0 m gesimshøyde og 4,5 mønehøyde.

Bebyggelsen i denne sonen skal begrenses til boder, skillevegger, pergolaer og skal ikke utgjøre mer enn 50 % av fasadelengde langs gatetunet eller utstrekning av delområdet med kjedet bebyggelse.

Mindre bygningsmessige elementer som heisoppbygg, overlys, trapp til takhage/takterrasse e.l. kan bryte gesimshøyde med inntil 1,5 m.

Bebyggelsen kan oppføres med skråtak eller flate tak. På flate tak kan det bygges takterrasser med inntil 35 % av takflaten.

TAKTERRASSER

Takterrasse skal på sider mot private uteoppholdsarealer og lavereliggende takterrasser være tilbaketrukket med min. 1,5 m fra ytterkant vegg eller gesims. Takterrassen skal være åpen uten tak med unntak av trapperom/heisrom med nødvendig minsteareal for å komme ut på takterrassen. Inntil denne kan det bygges en pergola for skygge/sette møbler under tak på maks 2,5 x 3,5 m. Denne skal ikke ligge nærmere enn 1,5 m fra ytterkant vegg/gesims og ha en høyde på maks 2,5 m fra ok. ferdig terrassegulv. Takterrasse kan oppføres på inntil 35 % av boligens takflate.

Beregning av høyder følger TEK og veileder T-1459. Høyder er angitt i forhold til planlagt ferdig terreng, jfr utomhusplan, vegetasjonsplan/utbyggingsillustrasjon. Der spesielle forhold tilsier det og krever avvik, kan avvik være +/- 1 m i forhold til planlagt ferdig terreng.

BODER, GARASJER, PARKERINGSKJELLER OG CARPORT

Utforming av boder, garasjer og carporter skal tilpasses og følge utforming av bolighusene.

Parkeringskjeller skal bygges i områder med lavblokk og blokk/terrassehus.

MATERIALBRUK

Boligområdet skal fremstå som et bomiljø med trehusbebyggelse. Mindre partier og bygningsvolumer kan ha fasadekledning som platekledning, spilekledning eller glassfasade.

Taktekking skal være i mørke materialer eller grå farge med ikke reflekterende flater.

Tekkematerialet kan være papp/membran, metallplater, tre eller steinmateriale (takstein eller skifer).

Blokker/terrassehus skal i størst mulig grad fremstå som trehusbebyggelse. Terrengmurer og eksponerte murflater skal fortrinnsvis utføres i naturstein eller en type bearbeidet betongflater.

ESTETISKE FORHOLD

Bebyggelsen skal utformes med tanke på god tilpasning, gode proporsjoner, variert og samtidig helhetlig utforming av fasader, materialbruk i naturmaterialer med hovedvekt på trehusbebyggelse/trehusmiljø, fargesetting med jordfarger og tilpasses stedlig og tilgrensende bebyggelse.

1.4 UTOMHUSPLAN

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggeområdene skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 /1:500. Gatetun og delområder/utsnitt skal vise delutforming i målestokk 1:200. For utomhusområder og større mer overordnede sammenhenger, skal disse vises i utomhusplaner i målestokk 1:500.

Utomhusplaner skal vise:

- plassering av bebyggelse, gangareal, parkeringsareal for bil og sykkel, plassering og angivelse av minste uteoppholdsareal (MUA)
- kjørevegens bredde og stigningsforhold på avkjøring fra offentlig kjøreveg
- gangarealets bredde og stigningsforhold, markering av ledelinje og angivelse av materialbruk mellom offentlig kjøreveg, parkeringsplass, og hovedinnganger, samt høyde ved inngangspartiet
- plassering av lekeplasser med terrengbehandling, utstyr og vegetasjon
- plassering av renovasjon med innbygging/skjerming, belysning, skilt, benker, areal til snølagring og andre installasjoner
- skjæring og fylling i forhold til eksisterende terreng, samt mur med høyde over 0,5 m.

Mellom byggeområdene er det regulert smale felt med felles utomhusområder/ friområder for gangadkomst ut til grøntareal eller til parkeringsplasser. Endelig plassering av disse feltene kan justeres i forbindelse med søknad om rammetillatelse. I overgangssoner mellom byggeområde og friområde/friluftsområde skal opparbeiding og beplanting i byggeområdet være utformet slik at skillet mellom private utearealer og felles friområder er tydelig.

1.5 PARKERING

Biloppstillingsplasser skal, der annet ikke er angitt, dekkes på egen grunn, på tilhørende felles parkeringsarealer, under terreng eller ved parkeringsetasjer som en del av bebyggelsen. Det skal avsettes parkeringsplasser for bevegelseshemmede. 5 % av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede. Disse parkeringsplassene skal være så nær inngangen som mulig, lengde min 6 m og bredde min 4,5m. For større byggeprosjekt skal det avsette areal til el-biler og andre lettere motorkjøretøy.

Det skal etableres parkeringsplasser iht. gjeldende parkeringsvedtekter:

Hver bolig skal ha en overdekket biloppstillingsplass. Parkering skal fortrinnsvis skje på bakkeplan, men der forholdene ligger til rette for det, kan parkering tillates bygd i to plan eller som parkeringskjellere under boliger.

1.6 GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur omfatter uteoppholdsareal, lekeplass og turdrag. Området skal i begrenset grad opparbeides men tilrettelegges for ferdsel med stier knyttet sammen med boligområdet og ferdsel til fots inn og ut av området mot tilgrensende stier.

1.7 STØY

Støynivå innendørs i nye bygninger og i arealer for utendørs opphold skal ikke overskride de grenseverdier som stilles i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 og Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, NS 8175 – Lydforhold i bygninger. Om rekkefølge for gjennomføring av tiltak, se bestemmelsenes pkt. 7.

Alle skjermingstiltak skal utformes med særlig hensyn til det estetiske miljø.

Anleggene skal tilpasses omgivelsene mht. materialbruk, farge mv.

Plassering av garasjer, boder og tilplanting skal brukes bevisst i støy/støvdempende tiltak.

1.8 ENERGIKRAV

Utbyggingen skal følge plan- og bygningslovens bestemmelser samt de til enhver gjeldende forskrift til plan- og bygningsloven.

1.9 RADON

Alle nye hus skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak jfr. Teknisk forskrift § 13-5.

1.10 UNIVERSELL UTFORMING

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Krav om tilgjengelighet for boliger skal følge bestemmelser i TEK. I søknaden om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan bebyggelsen og uteområdene tilfredsstiller kravene til tilgjengelighet for alle og universell utforming. Minst 20 % av bebyggelsen, av de ulike bygningstypene, skal utføres i hht kravene til universell utforming, - forutsetninger TEK i § 8.6 og 12.2.

1.11 VEGER

Kjøreveger og rundkjøring skal anlegges på en slik måte at trafiksikkerhet og kjørekomfort harmonerer med pålagte miljøkrav og i hht. SVVs Håndbok N100 Veg- og gateutforming eller de til enhver tid gjeldende veg- og gatenormaler og Håndbok V129 Universell utforming av veier og gater.

1.12 AVFALLSHÅNDTERING

Det skal tilrettelegges for at framtidige beboere skal kunne kildesortere husholdningsavfall i det antall fraksjoner som kommunal renovasjon kan motta på tidspunktet for den enkelte søknad. I områder med konsentrert bebyggelse skal det være sentralt plasserte avfallsstasjoner, som skal innebygges eller skjermes (eks. Molok). For eneboliger, eneboliger i kjede kan renovasjon ivaretas på hver enkelt eiendom. Løsning på avfallssystem og tilgjengelighet skal ha universell utforming og tilfredsstille krav til adkomst og betjening i forbindelse med tømming. Det skal i størst mulig grad benyttes delvis nedgravde containersystem i moduler.

1.13 OVERVANN OG KRAV TIL BEBYGGELSEN

Det er utarbeidet overvannsplan for byggetrinn 2 i Trodalen. Denne er listet opp under punkt 1.1 i bestemmelsene. Ved utvikling av byggetrinn 3 må overvannsplanen suppleres og revideres.

Overvannsplanen setter følgende krav til utviklingen av de ulike boligområdene:

- Det må avsettes tilstrekkelig plass på den enkelte eiendom til fordrøyning og drenering av overvann.
- Vann fra taknedløp må ledes med fordrøyningsgrøfter til hoveddreneringsgrøfter som vist i overvannsplanen.
- Takflater på over 500m² bør ha blå/grønn utforming.
- Parkeringsplasser bør være gruslagt eller har permeabel overflate. Dette gjelder også adkomster til boligene.
- Alle drengrofter og regnbedd internt på eiendommene må sikres mot frost dersom de ikke ligger på frostfri dybde.

Dette er krav til bebyggelsen og det må ved byggesøknad vises hvordan dette er planlegges løst for det enkelte tiltak.

1.14 BRANNVANN

Det skal i forbindelse med utbygging avsettes/etableres infrastruktur og punkter for brannvann.

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

2.1 Bolig (B)

Grad av utnytting er angitt med øvre grense for tillatt utnytting. Byggehøyder er angitt i bestemmelser for de ulike byggeområdene.

Bestemmelser som er gitt under de ulike boligformål gjelder som øvre rammer/maksimal utbygging innenfor de enkelte byggeområdene. Dette gjelder for grad av utnytting, byggehøyder, bygningstyper og parkering.

Utbyggingsområdet inndeles i 3 delområder.

- Trinn 1: Omfatter nedre del / terrasse 1
- Trinn 2: Omfatter midtre del / terrasse 2
- Trinn 3: Omfatter øvre del / terrasse 3

2.1.1 Bebyggelse og anlegg (PBL. §12-5 2. ledd, nr. 1)

Nye bygg og anlegg skal lokaliseres i byggeområder som fremkommer av plankartet, innenfor angitte byggegrenser.

2.1.2 Boligbebyggelse B (1110)

For området B2 gjelder bestemmelser i reguleringsplan for Granrudmoen Nord, vedtatt 24.05.1968. For områdene B1, B3, B4 gjelder bestemmelser i kommunedelplan for Øyer sør.

2.1.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS (1111)

Områdene skal benyttes til frittliggende bebyggelse i form av eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger vist som BFS-områder på plankart. Bebygd areal kan være inntil 35 % BYA, gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9,5 m. Parkering skal ivaretas på egen tomt.

2.1.4 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BKS (1112)

Områdene skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse/lavblokk med parkeringskjeller der det er angitt på plankartet eller felles parkeringsanlegg. Bebygd areal kan være inntil 45 % BYA. Kjedet

bebyggelse kan oppføres i 2 etasjer og lavblokk inntil 3 etasjer, jf. HØYDE. For takterrasser se pkt. HØYDE, - Høyde – Takterrasser.

2.1.5 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB (113)

Områdene skal benyttes til lavblokk med inntil 3 etasjer + p-kjeller eller blokk/terrasseblokk inntil 5 etasjer + p-kjeller i område A. Parkering skal løses i egen p-kjeller under bebyggelse eller konsentrert parkering lagt inn i terreng med flere parkeringsplan. Bebygd areal kan være inntil 50 % BYA. For byggehøyder se pkt. HØYDE.

2.2 Tjenesteyting – barnehage BBH (1161)

2.2.1

Formålet omfatter privat og offentlig tjenesteyting, - barnehage. Innenfor området avsatt til tjenesteyting kan det oppføres bygg for barnehage.

2.2.2

I byggeområde kan det oppføres bebyggelse med en øvre grense for bebygd areal på inntil 20 % BYA (bebygd areal) som angitt på plankart.

2.2.3

Bebyggelsen kan tillates med en gesimshøyde på 6 m og maksimalhøyde på 8 meter.

2.2.4

Det skal tilrettelegges for forebyggende tiltak slik at radonkonsentrasjonen i barnehagen ikke overstiger den til enhver tid gjeldende grenseverdi for radon. Bebyggelsen på barnehagetomten skal bygges med godkjent duk under grunnmur.

2.2.5

Barnehagens uteområder skal være i overensstemmelse med Opplæringslovens § 9a.

2.2.6

Innenfor området skal det anlegges parkeringsplasser for ansatte og plasser for levering av barn. Det skal også legges til rette for sykkelparkering i tilknytning hovedadkomst til barnehagen. Disse skal være opparbeidet før bygget tas i bruk. All trafikk og adkomst skal være adskilt fra barnehagens uteområder.

2.3 Campingplass BC (1173)

Gjeldende bestemmelser er reguleringsplan 508 for E6 Granrudmoen - Tingberg.

2.4 Andre typer bebyggelse og anlegg BAB (1500)

Det er avsatt areal for renovasjon, post og lignende tekniske anlegg på områdene BAB1-BAB8.

2.5 Uteoppholdsareal BUT (1600) og Lekeplass BLK (1610)

2.5.1

I byggeområdene er det avsatt arealer til felles uteoppholdsarealer (BUT), lekeplasser (BLK). Områdene BLK 1-5 skal være felles lekeplass for boligene i planområdet. Det skal utarbeides en utomhusplan i forbindelse med tillatelse til tiltak etter PBL § 20-1. Lekeplassen skal opparbeides med lekeapparater, skjerming med vegetasjon og robust beplantning med en viss andel trær. I området kan det tillates mindre bygg eller anlegg som har direkte sammenheng med bruken som lekeplass eller oppholdsareal.

Det er tillatt å anlegge og oppføre tiltak som inngår i flomsikringstiltak slik de er beskrevet i notat som nevnt i planbestemmelsene punkt 1.1. Det er også tillatt med oppføring av andre tekniske tiltak som er nødvendige for infrastrukturen i området.

2.5.2 Lekeplasser BLK 1-5

Lekeplasser etableres i friområder mellom husene. Lekeplassen skal etableres, eies og driftes av et sameie/velforening som etableres som del av utbyggingen med fellesansvar og forpliktelser for beboerne i Trodal boligfelt.

2.5.3 Felles uteoppholdsareal BUT 1-9

Sandlekeplasser/nærlekeplasser for små barn skal anlegges for hvert gatetun delområder i hht plankart. De skal være minimum 150 m², ha god solbelysning og opparbeides med minimum sandkasse, bord og benker for barn og voksne.

Ballfelt / Strøkslekeplass for større barn.

Det skal etableres ballfelt på deler av feltet. Om vinteren må det på ballfeltet kunne anlegges skøyteis. Det skal etableres lekeredskap som klatrestativ, huske, sandkasse og sitteplasser for voksne og barn. Området skal beplantes i henhold til formingsveileder og utomhusplan godkjent av kommunen. Lekeplassen skal gis god estetisk utforming og framstå som et naturlig element inkludert i friområdet mellom byggeområdene.

2.5.4

Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 20-1 skal det legges frem en utomhusplan for leke- og uteoppholdsarealet. Utomhusplanen skal vise:

- eksisterende og fremtidig terreng inkludert skjæringer og fyllinger
- ny vegetasjon
- standard for opparbeiding
- lekeapparater og andre elementers plassering og dimensjoner
- anlegg for avfallshåndtering
- lokal overvannshåndtering

2.5.5

I fellesområder og lekeområder skal det opparbeides stier med bredde 2 meter som knytter delområder i boligfeltet sammen og knyttes sammen med gang- og sykkelveg langs ny hovedadkomst og vegforbindelsen mot sentrum.

2.5.6 Grøntområder

Utformingen av de enkelte uteområdene, med spesifisering av omfang og egnede plantearter, skal være iht. formingsveileder. Grønne korridorer skal også fungere som arealer for infiltrasjon, fordrøyning og håndtering av overvann.

3 Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL. §12-5, nr. 2)

I området regulert til samferdsel skal det anlegges kjøreveg, gang- og sykkelveg, fortau, parkeringsplasser, bussholdeplass mv. Stigningsforhold for veg mellom bolig og parkering avsatt til personer med nedsatt funksjonsevne skal tilfredsstillende gjeldende regler for tilgjengelighet.

3.1.1 Kjøreveg SKV (2011)

SKV3 er felles veg for adkomst til boligfeltet med adkomstveger/samleveger inn til de ulike byggeområdene fra denne. Vegen anlegges med separat fortau (i nedre del) og gang- og sykkelveg adskilt fra veg med 3 m bredt felt (i øvre del). Veg- og gateutforming er i tråd med Statens vegvesens Håndbok N100.

For SKV1 (E6) er gjeldende bestemmelser reguleringsplan 508 for E6 Granrudmoen - Tingberg.

3.1.2 Adkomstveger kjøreveg SKV5-SKV7

Adkomstveger (SKV5-SKV7) skal opparbeides med 5 m kjørebredde+ skulder.

3.1.3 Fortau SF (2012)

Det er regulert fortau langs deler av SKV3.

3.1.4 Gang- og sykkelveg SGS (2015)

Gang- og sykkelveg er anlagt inntil ny veg mellom Kongsvegen og Gamlevegen 3 m fra vegskulder i øvre del.

3.1.5 Gangveg/gangareal SGG (2016)

Det er anlagt gangveg/gangareal mellom boligarealene BBB2 og BBB3.

3.1.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg SVT (2018)

Areal for tekniske anlegg, grøfter ol. er avsatt langs E6 – SKV1.

Gjeldende bestemmelser er reguleringsplan 508 for E6 Granrudmoen - Tingberg.

3.1.7 Annen veggrunn – grøntareal SVG (2019)

Grøntareal ved siden av veger kan brukes til grøft og snøopplag. I annet vegareal i nytt vegkryss Sørbygdsvegen/Trodalen (Gamlevegen) skal det opparbeides ventelomme for barn og trafikanter som benytter buss. Denne skal være opparbeidet samtidig med opparbeidelse av vegforbindelse fra Kongsvegen til Sørbygdsvegen med ny kryssløsning.

3.1.8 Kollektivholdeplass SKH (2073)

Kollektivholdeplass skal etableres i Kongsvegen. Den skal utformes i henhold til SVVs håndbok N100.

3.1.9 Parkering SPA (2080)

Parkeringsplasser skal være felles parkering eller merkede parkeringsplasser for de enkelte boligene. Parkering kan også utføres som carporter. Carporter kan plasseres i nabogrense, formålsgrense mot trafikkareal/veg mv.

4 Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

Utformingen av de enkelte uteområdene, med spesifisering av omfang og egnede plantearter, skal være iht. formingsveileder. Grønne korridorer skal også fungere som arealer for infiltrasjon, fordrøyning og håndtering av overvann.

Det er tillatt å anlegge og oppføre tiltak som inngår i flomsikringstiltak slik de er beskrevet i notat som nevnt i planbestemmelsene punkt 1.1. Det er også tillatt med oppføring av andre tekniske tiltak som er nødvendige for infrastrukturen i området.

4.1 Turdrag GTD (3030)

Turdrag opparbeides/etableres inntil friområder som omkranser byggeområdene. Turdragene skal sikre bevegelsesmuligheter gjennom etablering av stier og sikre fremkommelighet i planområdet for beboere og fri ferdsel for øvrige innbyggere.

5 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)

5.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag L (5100).

Området er regulert til LNFR som er tilsvarende formål som tilgrensede landbruksområde. Jordlovens bestemmelser gjelder for områder regulert til LNFR.

Det er tillatt å anlegge og oppføre tiltak som inngår i flomsikringstiltak slik de er beskrevet i notat som nevnt i planbestemmelsene punkt 1.1. Det er også tillatt med oppføring av andre tekniske tiltak som er nødvendige for infrastrukturen i området.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL 12-5, nr. 6)

6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone V (6001)

Området er avsatt for å vise vannspeilet i Lågen og Søre Brynsåa.

Det er ikke tillatt med tiltak i vannstrengen uten at tillatelse er gitt av vassdragsmyndigheten.

Det er tillatt med flomforebyggende tiltak i vassdragene slik de er beskrevet i flomvurderinger og sikringstiltak for hhv Trodalen og Søre Brynsåa slik de er listet opp i punkt 1.1. Tiltakene skal detaljprosjekteres før igangsettelse og være godkjent av NVE.

Eventuelle tiltak innenfor formålet skal skje i perioden 15. juni til 15. september for å unngå konsekvenser for fiskens gyte- og oppvekstområder.

6.2 Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål

Innenfor arealformålet skal det etableres sikring, energidreper og sedimentasjonsbasseng slik det er beskrevet i flomvurderinger og sikringstiltak for hhv Trodalen og Søre Brynsåa. Førre notat er listet opp i punkt 1.1. Tiltakene skal detaljprosjekteres før igangsettelse og være godkjent av NVE.

Det er ikke tillatt med tiltak i vannstrengen uten at tillatelse er gitt av vassdragsmyndigheten.

Eventuelle tiltak innenfor formålet skal skje i perioden 15. juni til 15. september for å unngå konsekvenser for fiskens gyte- og oppvekstområder. Dette gjelder også tømning av sedimentasjonsbasseng.

Hensynssoner (PBL § 12-6)

6.3 Sikrings-, støy- og faresoner.

6.3.1 Sikringszone frisikt H140 (140)

I frisiktzone er det ikke tillatt med vegetasjon eller hinder høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegs planum.

6.3.2 Flomfare H320 (320)

Det er avsatt generell flomfare langs Søre Brynsåa og Trodalsbekken 10 meter fra vannlinje/regulert bredd. Det er i tillegg gjort vurderinger av reell flomfare ved B4 pga manglende kapasitet i stikkrenner under Gamlevegen.

Det er ikke tillatt med tiltak etter Plan- og Bygningsloven §20-1 før tiltaket er vurdert for flomfare.

Nytt bekkeløp for Trodalsbekken skal etableres innenfor arealformål «Annen veggrunn». Bekkeløpet følger forbindelsesvegen i åpen grøft. Kulvert mot Søre Brynsåa blindes, evt fjernes. Trodalsbekken føres ut til Lågen i opprinnelig bekkeløp. Bekkeløpet skal etableres med erosjonssikringer, energidreper og utforming steinsatt grøft. Dette er beskrevet i flomvurderinger og sikringstiltak for hhv Trodalsbekken og Søre Brynsåa og følger planforslaget.

6.3.3 Andre støysoner H290 (290)

Hensynssonen viser grensen for godkjent utemiljø der hensynssonen har høyere verdi enn 55 dB. På den delen av friområdet som har høyere grense for utemiljø enn 55 dB bør det ikke tilrettelegges for aktiviteter uten at det etableres støyskjermingstiltak som for eksempel beplantning langs fylkesveg 312.

6.3.4 Faresone høyspent H370 (370)

I hensynssonen som viser faresone for høyspentanlegg skal det ikke etableres eller legges til rette for utbygging eller aktiviteter uten at høyspentledning legges i jord/graves ned og sikres forskriftsmessig.

6.3.5 Bevaring kulturmiljø H570 (570)

Det er avsatt hensynssone for bevaring av kulturminne rundt fire kullgroper, to på hver side av E6 (SKV1). Kullfremstillingsanleggene er fra jernalder-middelalder og er automatisk fredet.

Innen område for hensynssone bevaring kulturminne, kan det ikke gjennomføres tiltak som kan skade eller skjemme kulturminnet (eller området omkring dem). Tiltak forelegges kulturminnemyndighetene for uttalelse.

6.3.6 Båndlegging etter lov om kulturminner H730 (730)

Det er avsatt båndleggingssone rundt kulturminnene. Alle tiltak i båndleggingssona skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

7 Rekkefølgebestemmelser

Generelt

Utbyggingen vil bli styrt gjennom egne utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbyggingsselskap/utbyggerne.

Fellesareal skal ferdigstilles i takt med ferdigstilling av boligene. Samtidig med etablering av kjøreveger skal tilliggende vegareal opparbeides som vist på plankartet. Samtidig med etablering av gang- og sykkelveg skal annen veggrunn – grøntareal opparbeides.

I annet vegareal i nytt vegkryss Sørbygdsvegen/Trodalen (Gamlevegen) skal det opparbeides ventelomme for barn og trafikanter som benytter buss. Denne skal være opparbeidet samtidig med opparbeidelse av ny vegforbindelse fra Kongsvegen til Sørbygdsvegen med ny kryssløsning.

Det skal ikke være mer enn 2 delområder i forskjell i framdrift i utbyggingen. Støytiltak skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse for boenheter som de enkelte støytiltak etableres for.

Før behandling av første søknad om rammetillatelse skal det foreligge en prinsipplan for bruk av farger. Før det gis byggetillatelse skal det foreligge godkjent detaljert byggeplan for helhetlig overvannshåndtering.

7.1 Uteoppholdsareal/felles lekeplass/turdrag

Uteoppholdsareal og lekeplass etter pkt. 2.5 og turdrag etter pkt. 4.1, bør opparbeides samtidig med byggearbeidene, og skal være ferdigstilt senest 1 år etter at brukstillatelse er gitt og før ferdigattest utstedes.

7.2 Rekkefølgekrav utbygging av torg/Lek.

BLK1 fullføres når 3 av 4 småhus i tun 1/på nedre delområde er fullført

BLK2-3 skal fullføres/bygges ut når 50 % av tun 2 er bygget ut.

BLK4 skal fullføres/bygges ut når det gis igangsettingstillatelse for blokk 4 og 5(område A).

7.3 Barnehage

Før barnehagen (BBH) kan tas i bruk skal:

- utomhusarealene rundt barnehagen, være tilfredsstillende inngjerdet og sikret mot tilgrensende arealer.
- eventuell eksisterende næringsvirksomhet på BUT1-BUT6 skal inngjerdes mot nord, øst og vest, slik at virksomheten blir fysisk skilt fra barnehagetomta.
- det være etablert en egen trafiksikker atkomst for myke trafikanter som har egen atskilt gang- /sykkelveg eller turveg. All trafikal atkomst og parkering skal være atskilt fra barnehagens uteområder. Min. 2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede.
- støyskjermingstiltak, som nevnt i støyrapport datert 12.11.2009, være etablert.
- brannhydrant over bakkenivå, være etablert.
- Eksisterende overvannsledning under eiendommen må være sanert og endret løp før det kan bygges på areal avsatt til barnehage.

7.4 Boliger

Før boliger innen boligområdet tas i bruk skal:

- atkomstvegen inn til området med gang- og sykkelveg, samt rundkjøring og ny avkjøring til Furuvegen, være etablert.
- støyskjermingstiltak som nevnt i støyrapport datert 12.11.2009 være etablert.
- interne lekeplasser, være ferdigstilt senest 1. september påfølgende sommer etter at første brukstillatelse / midlertidig brukstillatelse er gitt til første bolig i området.
- høyspentledningen legges i jord der denne går over utbyggingsareal eller vegareal som tas i bruk i planen.
- brannhydrant over bakkenivå, være etablert.

7.5

Uteoppholdsareal BUT 1 kan ikke tas i bruk før den eksisterende næringsvirksomheten på området er avviklet.

7.6

Frisiktsoner skal opparbeides og ryddes samtidig med etablering av veganlegget.

7.7 Adkomst til fellesarealer og lekeområder.

I forbindelse med ferdigstilling av boliger og derav opparbeiding og ferdigstilling av fellesarealer og lekearealer, skal interne stier og stier som er forbindelser mellom fellesområder/lekeområder og boliger tilsvarende opparbeides.

7.8

Det settes som vilkår for utbygging av Trodalen, at det inngås utbyggingsavtale med Øyer kommune, der utbygger forplikter seg til å delta i finansiering av sentrumsringen, iht. utbyggingsprogrammet, vedtatt 25.9.2008.

7.9 Rekkefølgekrav knyttet til flomfare

Nødvendige tiltak for å sikre planområdet mot flomfare er beskrevet i notat listet opp under punkt 1.1.

Følgende tiltak må være gjennomført før det kan gis tillatelse til videre utvikling av boligbebyggelse innenfor planområdet:

- Sikring av nedbørsfeltet til Trodalsbekken
 - a) Avskjæring av dreneringen fra Lisætra hytteområde til hhv Mosåa og Søre Brynsåa.
 - b) Utbedre alle veigrøftene langs Hornsjøvegen mellom Sørbygdsvegen og Lisætra til en mye bedre standard, og det samme langs Sørbygdsvegen fra Gamlevegen til Hornsjøvegen.
 - c) Utbedre alle stikkennene langs Hornsjøvegen mellom Sørbygdsvegen og Lisætra til en bedre standard, og det samme langs Sørbygdsvegen fra Gamlevegen til Hornsjøvegen. Noen bør skiftes ut til større dimensjon, ev. etablere en ny ved siden av.
 - d) Beholde den strekningen av Hornsjøvegen som det ikke er stikkrenner i ned mot Øverli og Nordbakken, som en utbedret flomvei i kombinasjon med eksisterende avskjæringsgrøft fra Nordbakken ut mot Søre Brynsåa.
 - e) Etablere to nye stikkrenner i nedre del av Sørbygdsvegen og en flomvei som skissert med to ulike alternativ i figur 5.
 - f) Fjerne de to eksisterende stikkennene under Gamlevegen som leder vann ned mot de nye boligområdene i Trodalen, og anlegge en ny 500 mm stikkrenne (som begrenser vannmengden fra jordet til nedstrøms områder i en ekstremsituasjon).
 - g) Utbedre grøfter og stikkrenner i Trovegen
- Flomsikring av Søre Brynsåa
 - a) Etablering av flomvoller oppstrøms Gamlevegen
 - b) Ny bru ved Gamlevegen
 - c) Etablering av flomvoll ved Trodalen
- Flomsikring av Trodalsbekken
 - a) Erosjonssikring og sedimentasjonsbasseng ved kulvert 1
 - b) Etablere nytt bekkefar i veggrøft langs forbindelsesvegen
 - c) Etablere tilstrekkelig kapasitet i kulverter under Furuvegen, Kongsvegen og E6.
 - d) Etablering av energidreper oppstrøms Kongsvegen

Planbestemmelser for PlanID: 2012A Trodal boligfelt

Resterende tiltak som er foreslått i notat om flomsikring av området må gjennomføres i samarbeid og med vurdering fra NVE.