



DETALJREGULERINGSPLAN FOR HAMNINGA - SMØRLYKJA

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 31.10.2017

Tilhørende plankart er sist revidert: 27.3.2018

Godkjent av kommunestyret:

FELLES BESTEMMELSER

1.1. Formål

1.1 *Formål*

Planområdet er regulert til følgende formål (Plan- og bygningslovens § 12-5):

BEBYGGELSE OG ANLEGG;

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Lekeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR;

Veg

Gang- og sykkelveg

Annen veggrunn – grøntareal

Holdeplass for buss

Parkeringsplass

GRØNNSTRUKTUR;

Turveg

LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL;

Landbruksformål

HENSYNSSONER;

H220 – Støy/Gul støysone iht. T1442

H410 – Krav vedrørende infrastruktur – fordrøyingsbasseng

H570 – Bevaring kulturmiljø

H530 - Hensynssone C, Sone med særlig hensyn til friluftsliv

1.2. Terrengtilpasning

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser, uteområder og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs vegger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert. På bratte tomter er det viktig å bevare og sikre markvegetasjon og trær med rotsystem som binder jordsmonn/overflater.

1.3. Tilrettelegging for alle befolkningsgrupper

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at boliger, fellesområder og utearealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Planer og tiltak skal tilrettelegges for universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i til en hver tid gjeldende veiledninger og forskrifter. Det skal særlig legges vekt på at bygninger og arealer som skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet får universell utforming og tilrettelegges for alle befolkningsgrupper.

I søknaden om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan bebyggelsen og uteområdene tilfredsstillt kravene til tilgjengelighet for alle og universell utforming. De boligene som tilfredsstillt adkomst i hht universell utforming og har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, skal utføres i hht kravene til universell utforming, - forutsetninger TEK 17 i § 8.6 og 12.2.

1.4. Energi

Alternative metoder for oppvarming skal utredes før det gis byggetillatelse.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal alternative energikilder samt tiltak som reduserer energibehovet utredes.



1.5. Vann- og avløpsledninger

Ny bebyggelse skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett. Byggeavstand fra offentlige vann- og avløpsledninger er fastsatt i kommunale retningslinjer.

Byggesøknader skal vise tilknytningspunkt for vann- og avløp, samt hvordan overvann skal håndteres.

1.6. Radon

Radon skal håndteres i henhold til Byggeteknisk forskrift (TEK 17). Alle nye hus skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak jfr. Teknisk forskrift § 13-5.

1.7 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. For eneboliger, eneboliger i kjede kan renovasjon ivaretas på hver enkelt eiendom. Løsning på avfallssystem og tilgjengelighet skal ha universell utforming og tilfredsstillende krav til adkomst og betjening i forbindelse med tømming.

1.8 OVERVANN

- Det skal utarbeides overvannsplan. Økte overvannsmengder skal håndteres innenfor planområdet, eventuelt ved fordrøyning. Dreneringsplan skal fremlegges og godkjennes før utbygging.

1.9 BRANNVANN

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

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1. Byggeområde for boligbebyggelse

I byggeområdene for boligbebyggelse kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger og tomannsboliger. Eneboligene og tomannsboligene kan eventuelt oppføres med en utleie-/sekundærboenheter per tomt.

Bebyggelsen skal oppføres som to-etasjes bebyggelse. Det tillates bygget boliger med inntil 8 meter mønehøyde og inntil 6 meter gesims målt etter gjennomsnittlig planert terreng.

DETALJEPLAN HAMNINGA - SMØRLYKJA

BYA kan maksimalt være 30 % per tomt. I bratt terreng skal boligtomtene bebygges med sokkel- eller kjellerløsning. Alternativt som terrasserte løsninger.

Det skal tilrettelegges for 2 parkeringsplasser per boenhet. Det skal beregnes 18 kvm BYA per parkeringsplass. Garasjer plasseres 2 meter fra vegkant ved plassering parallelt ved veg.

Ny bebyggelse skal tilpasses tomta slik at dype skjæringer og fyllinger unngås.

Fylling/skjæring skal ikke være brattere enn 1:1,5 og høyde fyllingstopp til fyllingsfot skal ikke være mer enn 3,0 m. Synlig grunnmur skal ikke overstige 1,5 meter og støttemurer skal ikke være høyere enn 3.0 meter.

-Byggesøknader skal vise hvordan overvann er tenkt håndtert. Overvann fra nye utbyggingsområder skal ikke sendes direkte i eksisterende bekkeløp, men skal dreneres naturlig ut i terreng som ligger til rette for det, eller sendes i etablerte fordrøyningsbassenger.

I områder som er brattere enn 1:4 – 1:3:

- Minst mulig inngrep i tomt
- Så lite fotavtrykk som mulig
- Ikke uteplass på fylling foran bebyggelsen
- Uteplasser som veranda eller altan på søyler
- Uteplass i sideareal/gavlsoner

For utbyggingsarealer skal det tas særlige hensyn til terrengtilpassning i bratt terreng. Landskapsstrukturen bevares ved å begrense inngrep og bevare vegetasjon.

Alle byggesøknader skal vise tverrsnitt som ivaretar følgende krav til utforming og stigningsforhold:

Terrengfall inntil 1:8

Her må det vises snitt med kotesatte snitt-tegninger for eksisterende terreng og planlagt terreng, atkomstveg med stigningsforhold. Hus på mark i slakkere terreng og hus med underetasje i brattere terreng.

Terrengfall 1:7 – 1:4

Må ta hensyn til terrenget, 1 etasje mot terreng. Uteplassen kan tilpasses i front av bebyggelsen.

Terrengfall 1:4 – 1:3

Her stilles det helt spesielle krav til bebyggelse. Uteplasser legges på siden, men ikke i front, innenfor fotavtrykket eller på søyler som veranda, altan eller som utkraget balkong.

2.2 Lekeplass

Lekeplassen skal være ferdig etablert før nye boliger tas i bruk.

Lekeplasser etableres i område avsatt i planen. Lekeplassen skal etableres, eies og driftes av et sameie/velforening som etableres som del av utbyggingen med fellesansvar og forpliktelser for beboerne i boligfeltene.

Grunnutrustning.

Lekeplassen skal utstyres med minimum sandkasse, sittemøbler med benk, huske og sklie.

Underlag ved huske skal være sikret i forhold til fall fra huske mv. Noe av arealet skal ha fast dekke i form av plating/terrassebord på terreng, heller e.l. Det kan benyttes pukk som underlag i deler av området og deler kan være naturtomt.

Trinnvis opparbeiding styres gjennom rekkefølgebestemmelser.

3. SAMFERDSELSANLEGG

3.1. Kjøreveg

De regulerte kjøre- og atkomstvegene utenom de eksisterende fylkes- og kommunale vegene skal være privat eiet.

Regulert kjøreveg er regulert kjørebane med noe grøfteareal. Skråningsutslag, fyllinger og skjæringer som er nødvendige for å bygge vegen, vil også berøre arealer som ligger utenfor regulert vegareal. Detaljplanene skal vise prosjekterte vegtrasèer og vegprofiler.

3.2. Gang- og sykkelveg

Det er regulert inn gang- og sykkelveg langs fylkesveg 361 fra Bagstadvegen og opp til Bjørgekrysset.

3.3. Annen veggrunn - grøntareal

Annen veggrunn er regulert for å tjene vegformål, ved skråningsutslag, skjæringer mv. Slikt areal skal etter beste evne tilsås eller revegeteres slik at ingrepet i terrenget blir så lite som mulig.

3.4. Holdeplass for buss

Det er regulert inn en holdeplass for buss innen planområdet, ved innkjøringen til Bagstadvegen.

4. GRØNNSTRUKTUR

4.1. Turveg

Regulert areal til turveg skal bygges både som turvegfunksjon og skal fungere som ferdssårer for myke trafikkanter mellom boligområdene, bussholdeplasser, lekearealer med mer.

Turvegen fra Hamninga og ned til bussholdeplassen, skal være ferdig etablert, før nye boliger innen Hamninga tas i bruk.

Turvegen fra Smørlykja og frem til bussholdeplassen skal være ferdig etablert, før nye områder innen Smørlykja tas i bruk.

Turveg skal vinterbrøytes inntil gang- og sykkelveg er opparbeidet.

5. LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

5.1. Landbruksformål

Områdene som er regulert til landbruksformål skal i benyttes til landbruks og skogbruksformål.

6. HENSYNSSONER

6.1 *Støy, Gul sone i henhold til T1442 (H220).*

På de boligtomtene som har slik hensynssone, skal det legges frem dokumentasjon på nødvendige tiltak som gir tilfredsstillende støyforhold på tomtene før det godkjennes byggesøknad. Tiltak som støyskjerm og/eller støyvoll, skal være etablert før tomtene tas i bruk.



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

6.2 Krav vedrørende infrastruktur (H410).

På hensynssonene med slikt formål skal det kunne etableres infiltrasjonsanlegg dersom det blir behov for å etablere slike anlegg. Det er regulert et område for hvert delfelt.

6.3 Bevaring av kulturmiljø (H 570)

Gårdstunet for Ihlhaugen har regulert en hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Det er tre eldre bygninger på tunet som det skal søkes særskilt for, dersom det skal gjøres tiltak. Øvrig bebyggelse på tunet krever ikke særskilt søknad, men nye tiltak skal beskrives ut i fra hvilken betydning tiltaket har for gårdstunet.

6.4 Hensynssone C, Sone med særlig hensyn til friluftsliv /H530)

For å sikre pilegrimsleden som helhetlig turveg, reguleres med hensynssone C, Sone med særlig hensyn til friluftsliv, jf. PBL §§ 12-6 og 11-8 bokstav C (sosikode H530). Fri ferdsel langs leden skal ivaretas og omlegginger skal godkjennes av Nasjonalt Pilgrims senter i Trondheim. Det skal sikre åpen og trygg ferdsel langs leden også under anleggsarbeider med vegen. Evt midlertidig omlegging skal gjøres i samråd med fylkeskommunen som kontaktes i god tid før iverksetting av arbeider. Materialvalg, utforming mv av støttemurer og veg elementer må innordne seg bruken slik at ikke opplevelsen av pilegrimsleden forringes.

7. REKKEFØLGEKRAV

7.1 G/s-veg langs fv. 361

Før boligene tas i bruk skal gang- og sykkelveg langs Sørbygdsvegen (fv. 361) fra Bagstadvegen til Bjørgekrysset være etablert.

7.2 VA

Før utbygging igangsettes skal ny kommunal hovedledning for vann og avløp være etablert for B12-området, jf. rekkefølgekav i områdeplanen.

Gjennom utbyggingsavtaler, som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekavet, kan kommunen likevel tillate utbygging før etablering av kommunalt hovedledningsnett.



Før boligene tas i bruk skal vann- og avløpsnett internt i planområdet være bygget og godkjent. Anlegget skal godkjennes av kommunen.

7.3 Før boligene tas i bruk skal følgende forutsetninger være oppfylt:

- Turveger mellom boligområdene og ned til bussholdeplassen ved fylkesvegen skal være etablert.
- Bussholdeplassen ved Bagstadvegen skal være etablert.
- Lekeplassen skal være ferdig etablert.

7.4 Støysone

Før det tillates bygging på tomtene som er vist med gul støysone, skal det legges frem dokumentasjon på nødvendige tiltak som gir tilfredsstillende støyforhold på tomtene. Tiltak som støyskjerm og/eller støyvoll, skal være etablert før tomtene tas i bruk.

Tillegg til reguleringsbestemmelsene etter plan- og bygningsloven:

Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i området blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.
