

## DETALJREGULERINGSPLAN FOR HAMNINGA - SMØRLYKJA

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 31.10.2017

Tilhørende plankart er sist revidert: 10.10.2017

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 - Gul sone iht. T1442**

**H410** – Krav vedrørende infrastruktur – fordrøyingsbasseng

**H570** – Bevaring kulturmiljø

## 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.

## 1.4. Energi

Alternative metoder for oppvarming skal utredes før det gis byggetillatelse.

## 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 10).

## 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.

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 terrengetilpassning 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:

1:8 – brattere

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.

1:7 – 1:4

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

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.

## **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 ferdselsårer 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.

## 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.

### **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.

## **7. REKKEFØLGEKRAV**

### **7.1 G/s-veg langs fv. 361**

Når planområdet er bygget ut med 10 enheter/tomter, 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. rekkefølgekraav i områdeplanen.

Gjennom utbyggingsavtaler, som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekraavet, 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.

---