



REGULERINGSPLAN FOR GRANRUDTUNET

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 29.10.2014
Tilhørende plankart er sist revidert: 29.10.2014
Vedtatt av kommunestyret sak

DEFINISJONER

- PBL Plan- og bygningsloven
BYA Bebygd areal beregnes etter NS 3940 og omfatter bl.a. uthus og åpen garasje. Tillatt bebygd areal angis i prosent av netto tomteareal.
MUA Minste uteoppholdsareal, angis som kvadratmeter (m²) per bolig.

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 sikringssone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Oppland Fylkeskommune, samferdsel, miljø og plan v. kulturvernseksjonen, Kirkegt 76, Serviceboks, 2626 Lillehammer.

REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert for følgende formål, jf. plan- og bygningslovens § 12-7:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

(§ 12-5, pkt 1)

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Lekearealer
- Renovasjonsanlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(§ 12-5, pkt 2)

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn
- Parkering

HYNSYNSONER

(§ 12-6)

- Frisiktsone
- Støy

De følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i PBL § 12-3:

1. FELLESBESTEMMELSER

1. I de enkelte byggeområdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse.
2. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.
3. Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 20-1 skal det legges fram en situasjonsplan som viser behandlingen av hele planområdet, opparbeidelse av parkeringsanlegg samt plan for opparbeiding av lekeplasser og felles grøntanlegg. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, parkeringsplasser, interne gangveger, beplantning, renovasjonsutstyr, fyllinger mv. Oversiktskart presenteres i målestokk 1:500 og terrengbehandling i målestokk 1:200.
4. Bebyggelsen skal utformes med trepaneler i ytterkledning. Tak tekkes med ikke-reflekterende betongtakstein eller pappshingel. Sammen med søknad om bygningstiltak skal det legges fram en helhetlig plan for fargesetting og materialbruk.
5. Anbefalt grense i T-1442 skal tilfredsstilles fullt ut før boligene tas i bruk. Alle soverom skal ha høyest $L_{den}=55$ dBA utenfor vinduet. Øvrige rom med støyfølsom bruk skal ha høyest $L_{den} =72$ dBA utenfor vinduet. Uteareal for lek og opphold skal ha gode sol og lysforhold og ha støynivå høyest $L_{den} = 55$ dBA.
6. Den ubebygde delen av planområdet tillates ikke nytt til lagring.
7. Bygninger skal utformes slik at en unngår forhøyede verdier av radongass innendørs, jf. tekniske forskrifter Tek10. I hver enkelt bolig skal det legges inn forebyggende tiltak mot radongass.
8. Uteplass skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, slik at den kan brukes av alle aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn og voksne.
9. Nettstasjon skal plasseres i samarbeid med kraftleverandør.
10. Ved søknad om anleggstiltak skal det redgjøres for hvordan brannvann og ev hydranter er plassert / lokalisert.

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Felles lek f_L1 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelse til bolig innen planområdet. Området opparbeides med grønne universelt utformede overflater og lekeapparater som sandkasse, huskestativ og sittebenker.
2. Felles lek f_L2 skal opparbeides før 50% av boenhetene i planområdet er tildelt brukstillatelse. Området istandsettes som universelt utformet grøntareal.

3. GS1 og 2 opparbeides og ferdigstilles med asfalt samtidig med tilstøtende bebyggelse. Alle boenheter som tildeles brukstillatelse skal i anleggsperioden sikres trafikkisikker og god gangforbindelse til leke- og oppholdsarealer.
4. Før det fremmes byggesøknad innen planområdet skal det legges fram en VA-plan for godkjenning av Øyer kommune. Planen skal vise VA-trasèer og håndtering av overvann. Overvann skal så langt det er mulig fordrøyes innen planområdet. Overvannsystemet skal ha kapasitet til å håndtere ekstremnedbør og kunne lede overflatevannet vekk fra tette flater (asfalt) via overvannsledning eller infiltreres i grunnen.
5. Før det fremmes byggesøknad innen planområdet skal en plan for R1 (renovasjonsområde) legges fram for renovatør og kommune for godkjenning.
6. Før det fremmes byggesøknad innen planområdet skal plassering av ev nettstasjon være avklart med kraftleverandør.
7. o_KV1 skal opparbeides før eksisterende atkomst til gbnr 18/95 stenges og ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boliger innen planområdet. Asfaltering avtales med Øyer kommune med hensyn til egnet årstid.
8. f_KV2 opparbeides samtidig med tilstøtende bebyggelse.
9. Alle f_P-områder opparbeides samtidig med tilstøtende boligbebyggelse.
10. o_GS1 opparbeides samtidig med o_KV1.
11. KV3 opparbeides på det tidspunkt eksisterende atkomst til gbnr 18/95 fjernes.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. På delfelt B1-B5 kan det bygges konsentrert småhusbebyggelse med en maks BYA på 50 %. Utnyttelsen skal beregnes for hele planområdet sett under ett. Ved søknader i flere trinn skal det legges ved en beregning ved hver søknad for den totale utnyttelsen.
2. Bolig innen planområdet skal ha oppstillingsplasser for personbiler på regulerte P-områder, 1,5 plass pr boenhet. Minst én oppstillingsplass pr. boenhet skal være carport-/garasjeplass.
3. Bygningene skal ha skråtak med takvinkel mellom 10 og 20 grader. Alle bygninger innen planområdet skal harmoniseres i en enhetlig arkitektur.
4. Maks. gesimshøyde på boligbebyggelse skal ikke overstige 6,5 m, maks mønehøyde 9,5 m.
For garasjer, carporter og underordnede bygninger er maks gesimshøyde 3 m og maks mønehøyde 4,5 m.

Alle høyder regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

5. R1 er areal for renovasjon. Arealet utstyres i samarbeid med renovatør, med nedgravde renovasjonsbeholdere som Molok eller tilsvarende.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

1. Veg o_KV1 er offentlig atkomstveg. Arealet opparbeides i samråd med Øyer kommune. Toppdekke med asfalt.
2. Veg f_KV2 er privat atkomstveg for beboerne innen planområdet. Arealet opparbeides og pålegges asfalt slitedekke.
3. Veg KV3 er privat atkomstveg.
4. VAG1-8 er annen veggrunn. Arealet skal isås som et grøntanlegg og skjøttes tilsvarende.
5. Parkeringsareal f_P1, f_P2, f_P3 og f_P4 er felles parkering for alle beboere innen planområdet. Arealene opparbeides med asfalt slitedekke. Administrering av parkerings- og carportplasser ivaretas av et sameie.
6. o_GS1 er offentlig gang- og sykkelveg. Arealet opparbeides og asfalteres i samarbeid med Øyer Kommune.
7. f_GS2 er privat gang- og sykkelveg innen planområdet. Vegene skal opparbeides med asfalt slitedekke.
8. Vegformål vist på plankartet omfatter skjæringer og fyllinger.

5. HENSYNSONER

1. I frisisiktsoner (H140) som er angitt på plankartet skal det være fri sikt i en høyde av min. 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående trær og stolper kan stå innenfor frisisiktsonen så lenge de ikke er til fare for trafikken.
2. Hensynsone støy (H220): Ved byggesøknad skal det gjennomføres støyberegninger spesifikt for bebyggelsen og uteoppholdsarealer. Dokumentasjon på valgt skjerming skal vedlegges søknaden.

6. REKKEFØLGEKRAV

Det settes som vilkår for utbyggingen av området at det inngås utbyggingsavtale med Øyer kommune, der utbygger forplikter seg til å delta i finansieringen av tiltak i sentrumsringen, iht. Utbyggingsprogrammet, vedtatt 25.9.2008.

Som en del av utbyggingen skal også utbygger knytte seg til eksisterende vann- og avløpsnett, samt at gang- og sykkelvei skal videreføres fra Granrudtomta.