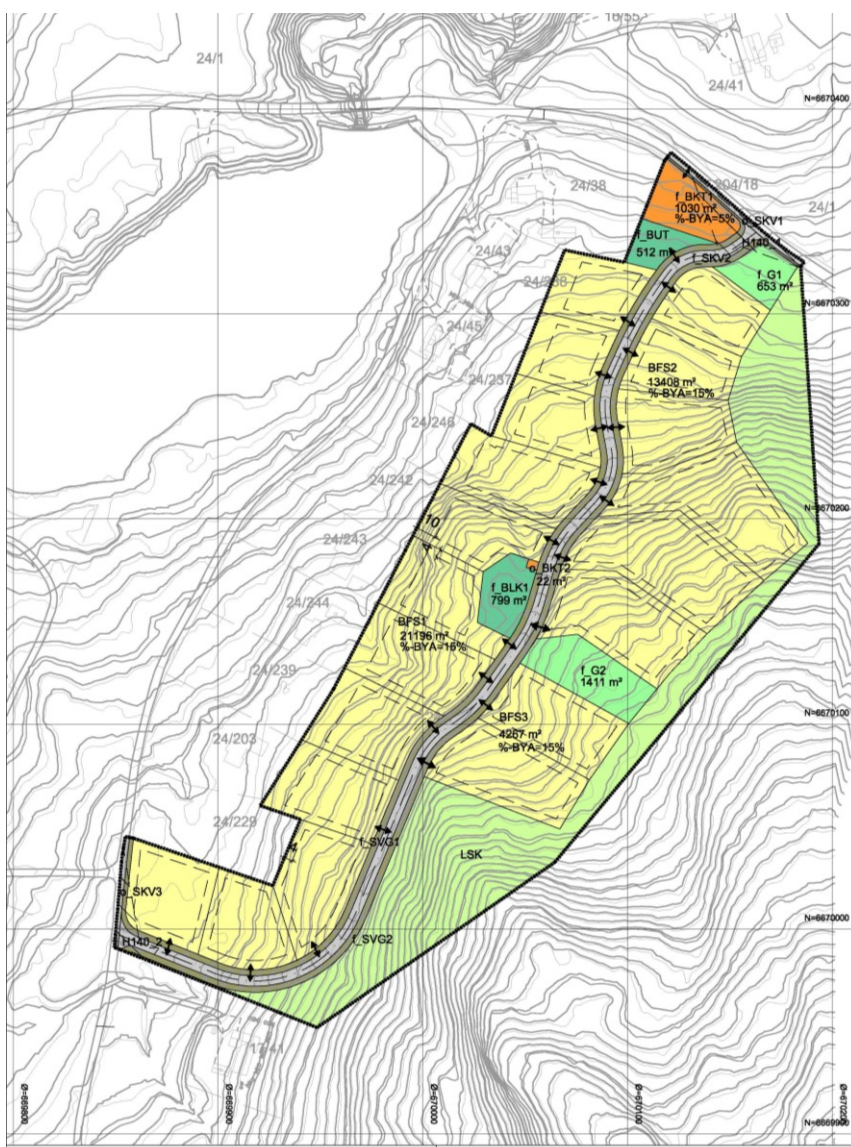




# KONGSVINGER KOMMUNE

## Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan

### 201605 – Lierfløyta 2



Planen med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret: "dato", "sak"

-----  
ordfører

## § 1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 1.1 Rekkefølgekrav for utbygging innenfor planområdet

Følgende tiltak må opparbeides og ferdigstilles før ny boenhet tas i bruk:

- Felles kjøreveg f\_SKV2 skal være ferdig opparbeidet frem til boligtomt
- Nødvendige felles vann- og avløpsløsninger skal etableres.
- Felles lekeplass f\_BLK skal være opparbeidet i henhold til krav i 3.5.

Nødvendig snuhammer kan etableres på kjøreveg f\_SKV2 ved etappevis utbygging.

## § 2 FELLES BESTEMMELSER

### 2.1 Byggesøknad

Byggesøknaden skal inneholde:

- Situasjonsplan 1:500
- Utomhusplan som viser møneretninger, atkomst, utomhusplasser, garasjer og biloppstillingsplasser 1:200/1:250
- Terrengsnitt som viser eksisterende terreng og opparbeidet terreng.
- Skjæringer, fyllinger og terrengarbeider over 0,5m skal vises på snitt og i situasjons-/utomhusplan.
- Plan-, fasade- og snittegninger.

Det skal gis en kort redegjørelse for hvordan prosjektet ivaretar kravene til tilgjengelig boenhet. En skriftlig vurdering legges ved byggesøknad dersom krav til tilgjengelighet iht. gjeldende forskrift ikke kan oppfylles.

### 2.2 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Så langt det er mulig tillates takvann og drensvann ledet ut til terreng på egen tomt.

I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

### 2.3 Kabler og ledninger

Nye høyspentkabler, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal legges som jordkabler i felles grøft.

### 2.4 Vegetasjon

Større trær og annen vegetasjon skal i stor grad beholdes for å opprettholde naturpreget i området og dempe fjernvirkning.

### 2.5 Inngrep og skråninger

Alle inngrep skal gjøres så skånsomt som mulig. Alle skråninger skal ha maksimal helling 1:2. Skråninger skal opparbeides, tilsås og/eller beplantes på tiltalende måte.

### 2.6 Gjerde og hekk

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner eller lignende i eiendomsgrense. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene. Høyde på gjerder skal ikke overstige 1,2m.

## § 3 Bebyggelse og anlegg

### 3.1 Boligbebyggelse – fritliggende boligbebyggelse (BFS)

Bebyggelsen skal oppføres som fritliggende eneboliger i maks 2 tellende etasjer. Sekundær boenhet tillates i boligens underetasje.

Det skal velges boligtyper som er tilpasset terrengets eksisterende form og omkringliggende boliger. I skrått terreng skal boliger ha sokkeletasje for å tilpasses terrenget. Med skrått terreng menes terreng som faller minst 1,5 m i husets lengde/bredde. Skjemmende skjæringer og fyllinger skal unngås.

BYA = 15 % med tilhørende maksimal gesimshøyde 7 m og mønehøyde 9,0 m over gjennomsnitt eksisterende terreng. Pulttak kan ha maksimal gesimshøyde 8 m over gjennomsnitt eksisterende terreng.

For tomt 1G, 1H, 1I, 1J, 2D, 2E, 2F, 3A og 3B gjelder maksimal gesimshøyde 5 m og mønehøyde 7 m over gjennomsnitt nytt terreng. Pulttak på nevnte tomter kan ha maksimal gesimshøyde 6 m over gjennomsnitt eksisterende terreng.

Takvinkel tillates mellom 8 og 35 grader. Dominerende møneretning på bolig skal følge koteretning.

Fargesetting av de enkelte bygg velges innen jordskalaen av neddempete jordfarger, samt gråskalaen. Mindre bygningsdeler kan fargesettes med andre farger. Takteking skal være av materialer som gir en matt og ikke-lysreflekterende overflate.

Bebyggelse på tomt skal ha god form og enhetlig utførelse med hensyn til takvinkel, høyde, fargesetting og materialvalg. Kravet gjelder også uthus, garasjer og lignende. Maks BYA på garasje settes til 70 m<sup>2</sup>.

Skråninger og skjæringer i forbindelse med anlegging av veg tillates inne på boligtomter i den utstrekning dette er nødvendig. Skjæringer kan erstattes av støttemur ol innenfor tomtegrenser.

### 3.2 Parkering

For den planlagte bebyggelsen innenfor planområdet skal det legges til rette for parkeringsplasser etter følgende normer:

Type	Antall bilplasser pr. boenhet
Sekundær boenhet	1,0
Enebolig	2,0

### 3.3 Universell utforming

Alle boliger skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet innvendig. For tomter med innkjøring ovenfra og hvor alle hovedfunksjoner ligger på inngangsplanet, gjelder krav til tilgjengelig bolig.

På tomter med tilgjengelig boenhet skal det være gangatkomst fra enten garasje eller biloppstillingsplass.

Atkomstvegen skal ta opp eventuell høydeforskjell på tomta slik at gangatkomst fra biloppstillingsplass/garasje til boligens inngangsparti blir trinnfri og ikke har større stigning enn 1:15.

For tomt 2D, 2 E, 2 F og 3A i illustrasjonsplanen bortfaller krav til trinnfri atkomst.

### 3.4 Uteoppholdsarealer

Alle boenheter innenfor planområdet skal minst ha tilgang til egnet uteoppholdsareal (MUA) pr. enhet: For eneboliger MUA = 250 m<sup>2</sup>. For sekundære boenheter MUA = 50 m<sup>2</sup>. Naturtomt egnet for uteopphold tillates medregnet i MUA.

Utendørs lagring som etter kommunens skjønn er skjæmmende for naboer eller allmennheten kan kreves skjermet eller fjernet.

### **3.5 Lekeplass (f\_BLK)**

Opparbeidede deler av fellesareal skal være universelt utformet. Plassen skal minimum etableres med sandkasse, huskestativ og benker.

For felles lekeplass f\_BLK utarbeides en situasjonsplan som viser opparbeidelse og overflater på lekeområdene, type og plassering av lekeutstyr og benker, koteangivelse og skråningsutslag, plassering av gangveg samt skjøtselstiltak av vegetasjon. Valg av lekeutstyr godkjennes av kommunen i forbindelse med godkjenning av situasjonsplan for lekeplass.

F\_BLK er felles for alle boligene innenfor planområdet.

### **3.6 Felles uteoppholdsareal (f\_BUT)**

f\_BUT er fellesareal for alle boligene i planområdet, og det tillates benker, grillplass eller grillhytte for fellesskapet. Naturlig terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på, men skog kan tynnes ut.

### **3.7 Renovasjon**

Beholdere for renovasjon skal bygges inn med god estetisk utforming eller det etableres avfallsbrønner - eksempelvis Molok - på f\_BKT for byggefeltet. Tegninger/redegjørelse vedrørende renovasjonsløsning skal følge byggesøknad.

### **3.8 Øvrige kommunaltekniske anlegg (f\_BKT/o\_BKT)**

På området f\_BKT1 er det avsatt plass til nødvendig infrastruktur for VA og plass for felles renovasjonsanlegg for byggefeltet. Nødvendige installasjoner og byggverk for å ivareta nødvendige anlegg tillates. Bilatkomst til området må ikke hindres.

På området o\_BKT2 er det avsatt plass til trafostasjon tilknyttet nødvendig infrastruktur. Bilatkomst til området må ikke hindres.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Generelt**

Offentlige veger skal utformes i henhold til enhver tid gjeldende formingsveileder og Statens vegvesens håndbok N100 "Veg- og gateutforming".

### **4.2 Kjøreveg (f\_SKV)**

Ved utforming av veger, kryss og avkjørsler langs f\_SKV1 og f\_SKV3 skal disse være i henhold til Statens vegvesens håndboks krav til Sa2 – Samleveger i boligområder, fartsgrense 50 km/t.

Ved utforming av veger, kryss og avkjørsler langs f\_SKV 2 skal disse være i henhold til Statens vegvesens håndbok N100s krav til A1 – Atkomstveger i boligområder, fartsgrense 30 km/t. f\_SKV 2 skal etableres med fast dekke og gatelys.

Dersom kjøreveg f\_SKV2 bygges ut i flere byggetrinn, må grunneier sørge for at det er tilstrekkelig areal tilgjengelig til snuareal.

Ved nyanleggelse skal vegskjæringer/fyllinger beplantes, besås eller behandles på en tiltalende måte.

F\_SKV2 er felles for boligene i planområdet.

#### **4.3 Annen veggrunn – grøntareal (f\_SVG)**

Arealene skal opparbeides og vedlikeholdes på en parkmessig måte. Skjæringer eller skrånninger kan erstattes med støttemurer innenfor tomtegrenser.

#### **4.4 Avkjørsel**

Plassering av avkjørsler vist med avkjøringspiler, er veiledende. Avkjørsel plasseres der det er mest hensiktsmessig høydemessig mot vei. Ved justering av plasseringen må det dokumenteres at avkjørsel ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur og lignende.

### **§ 5 GRØNNSTRUKTUR**

#### **5.1 Grønnstruktur (f\_G)**

Områdene f\_G1 og f\_G2 er felles for boligene innenfor planavgrensningen. Områdene skal være allment tilgjengelige.

### **§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT**

#### **6.1 Skogbruk (LSK)**

Arealet skal brukes til skogbruk og skjøtes i henhold til grunneiers skogbruksplan.

### **§ 7 HENSYNSSONER**

#### **7.1 Sikringszone frisikt**

Primærvegens kjørebane, sett fra sekundærvegen, skal være synlig i hele siktretningen. Innenfor frisiktsonene skal det over en høyde på 0,5 m være fri sikt over de tilstøtende vegers plan.

Enkeltstående trær i siktretningen skal plasseres slik at trekrona ikke hindrer sikt.

Reguleringsplanen m/bestemmelser er utarbeidet av:  
Sist revidert: 12.01.2018 | EA og MM

