



KONGSVINGER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan

201605-E1 – Lierfløyta 2

Planen med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret 23.05.2019.
Mindre endring vedtatt i sak 065/21 18.03.2021

§ 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 før omsøkt bolig kan gis brukstillatelse.
- Nødvendig snuhammer kan etableres på Kjøreveg f_SKV2 ved etappevis utbygging.
- Felles vann- og avløpsløsninger, inklusive renseanlegg, skal være etablert innenfor BVA før boenheter i BFS1, BFS2 eller BFS3 kan gis brukstillatelse.
- Felles lekeklass f_BLK skal være opparbeidet i henhold til krav i 3.5 før brukstillatelse på bolig kan gis.

For felles lekeklass 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 lekeklass.

§ 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 detaljutføring 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

Det skal legges vekt på å beholde enkelttrær og vegetasjon der dette er mulig for å bidra til 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 – frittliggende boligbebyggelse (BFS)

Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende eneboliger i maks 2 tellende etasjer. Sekundær boenhet tillates. Arealene i sekundærleilighet skal være klart mindre enn hovedboenhet.

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.

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

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

BYA = 15 % med tilhørende maksimal gesimshøyde 6,5 m og mønehøyde 8 m over gjennomsnitt eksisterende terreng. Pulttak kan ha maksimal gesimshøyde 7 m over gjennomsnitt eksisterende terreng.

For tomt 1G, 1H, 1I, 1J, 2D, 2E, 2F, 3A og 3B i illustrasjonsplanen gjelder maksimal gesimshøyde 5 m og mønehøyde 7 m over gjennomsnitt eksisterende 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. Taktekking skal være av materialer som gir en matt og ikke-lyspeflekterende 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 m², maksimal mønehøyde 5 m.

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	< 60 m ² BRA	1,0
Enebolig		2,0

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

3.3 Tilgjengelig boenhet

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.

Tomt 1G, 1H, 2D, 2 E, 2 F og 3A i illustrasjonsplanen er fritatt fra krav om trinnfri atkomst.

3.4 Uteoppholdsarealer

Alle boenheter innenfor planområdet skal minst ha tilgang til egnet uteoppholdsareal (MUA) pr. enhet: For eneboliger MUA = 250 m². For sekundære boenheter MUA = 50 m². 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

Opparbeidede deler av fellesareal skal være universelt utformet. Plassen skal minimum etableres med sandkasse, huskestativ og benker. Se pkt. 1.1 og 2.1.

3.6 Felles uteoppholdsareal (f_BUT)

f_BUT er fellesareal for boligfeltet, 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. Tegninger/redegjørelse vedrørende renovasjonsløsning skal følge byggesøknad.

3.8 Øvrige kommunaltekniske anlegg (f_BKT)

På området f_BKT1 er det avsatt plass for felles renovasjonsanlegg for byggefeltet. Nødvendige installasjoner og byggverk for å ivareta nødvendige anlegg tillates. Bilatkomst til området må ikke hindres.

På området f_BKT2 er det avsatt plass til trafostasjon tilknyttet nødvendig infrastruktur. Bilatkomst til området må ikke hindres.

3.9 Vann- og avløpsanlegg (BVA)

I område BVA er det avsatt plass til renseanlegg for vann, avløp og trykkøker. Bygningene og tilhørende parkering, snuplass og utvendige kummer skal oppføres samlet innenfor et areal som totalt ikke er større enn 1000 m². Det kan i tillegg etableres adkomstveg fra Snarevegen. Øvrig areal styres av kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

Bygningene skal til sammen ha et maksimalt bebygd areal på 150 m² BYA. Maksimal mønehøyde 5 m.

Anlegget skal plasseres så nær Snarevegen som mulig. Bygninger skal plasseres minimum 15 meter fra kommunal veg, midt veg. Parkeringsareal, snuplass og utvendige kummer tillates oppført nærmere enn 15 meter. Situasjonsplan skal godkjennes av Kongsvinger kommune.

Ved søknad skal renseanlegg, trykkøker og tilhørende teknisk løsning, parkering og adkomstveg vises samlet.

Valg av type renseanlegg skal prosjekteres og dokumenteres og være iht. Forurensningsforskriften og kommunens krav.

§ 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 N100 krav for uregulerte T-kryss.

Utforming av f_SKV 2, samt kryss og avkjørsler til denne skal være i henhold til Statens vegvesens håndbok N100, vegbredde 4 meter og vegskulder 0,5 m. Veggen skal etableres med fast dekke.

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.

4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Arealene for SVT benyttes for nødvendige grøfter/drenering.

4.4 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Arealene for f_SVG1-2 skal opparbeides og vedlikeholdes på en parkmessig måte. Skjæringer eller skråninger kan erstattes med støttemurer innenfor tomtegrenser.

4.5 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 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 Sikringsone frisikt

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

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

Reguleringsplanen m/bestemmelser er utarbeidet av:
Sist revidert: 06.05.2019 | MM
Mindre endring 201605-E1 er vedtatt 18.03.21 EMAG

