



KONGSVINGER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan

201605 Lierfløyta 2

Planen med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret 23.05.2019.

Mindre endring – E1 - vedtatt i sak 065/21 | 18.03.2021

Mindre endring – E2 - vedtatt i DPL sak 004/22 | 18.01.2022

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 lekeclass f_BLK skal være opparbeidet i henhold til krav i 3.5 før brukstillatelse på bolig kan gis.

For felles lekeclass 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 lekeclass.

2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Byggesøknad

Byggesøknaden skal inneholde:

- Situasjonsplan 1:500
- Utomhusplan som viser mønretrninger, adkomst, 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.

2.2 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Så langt det er mulig tillates takvann og drens vann 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 Terrenginngrep 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. Eksponerte sprengsteinsfyllinger tillates ikke. Maksimal høyde på terrengfyllinger: 2m. Hvis det benyttes flere terrengfyllinger per tomt skal disse fremstå som tydelig terrasserte. Maksimal høyde på synlige støttemurer: 1,0 m.

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 eksisterende terreng som faller minst 2,0 m i byggets lengde/bredde. Skjemmende skjæringer og fyllinger skal unngås.

For tomt 1A, 1B, 1C, 1L, 2A, 2B kan det tillates % BYA = 22,5 %
For tomt 1E, 1F, 1H, 1I, 1J, 1K, 2C kan det tillates % BYA = 20 %
For tomt 1D, 1G, 3A, 3B kan det tillates % BYA = 17,5 %
For tomt 2D, 2E, 2F kan det tillates % BYA = 15 %

Maksimal gesimshøyde 6,5 m og mønehøyde 8,0 m over ferdig planert terreng. Pulttak kan ha maksimal gesimshøyde 7 m over ferdig planert terreng.

Takvinkel tillates opp til 35 grader.

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-lyreflekterende overflate (solcelleanlegg berøres ikke av denne bestemmelsen).

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 settestil 70 m². Maksimal mønehøyde 5m fra OK ferdig gulv.

Skråninger og skjæringer i forbindelse med anleggelse av vei tillates inne på boligtomter i den utstrekning dette er nødvendig. Skjæringer kan erstattes av støttemur o.l. innenfor tomtegrenser. Terrengarbeider som berører tilstøtende tomter skal unngås, med mindre samtykke fra naboer foreligger skriftlig ved søknad om tillatelse til tiltak, og terrengendringen er i tråd med bestemmelse 2.5.

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 tilfredstille krav til tilgjengelig boenhet innvendig. For tomt 1F, 1G, 1H, 1I, 2D, 2E, 2F, 3A og 3B bortfaller krav til trinnfri gangatkomst. For tomtene 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1J, 1K og 1L, gjelder kravene til tilgjengelig bolig fullt ut. For disse og tomtene 2A, 2B og 2C skal atkomstvegen ta opp eventuell høydeforskjell på tomta slik at gangatkomst fra biloppstillingsplass/garasje til boligens inngangsparti blir trinnfri og ikke får større stigning enn 1:15.

3.4 Uteoppholdsarealer

Alle boenheter innenfor planområdet skal minst ha tilgang til egnet uteoppholdsareal (MUA) pr. enhet: For eneboliger MUA = 200 m². For sekundære boenheter MUA = 50 m². Naturtomt egnet for uteopphold tillates medregnet i MUA.

Utendørs lagring som etter kommunens skjønn er skjemmende 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 og tilgjengelig langs adkomstvei (f_SKV 2) eller det kan etableres felles avfallsbrønner - eksempelvis Molok - på f_BKT for deler av byggefeltet. Tegninger/redegjørelse vedrørende renovasjonsløsning skal følge byggesøknad.

3.8 Øvrige kommunaltekniske anlegg (f_BKT)

På området f_BKT1 er det avsatt plass til 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 6 meter fra kommunal veg, midt veg. Parkeringsareal, snuplass og utvendige kummer tillates oppført nærmere enn 6 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 veier, kryss og avkjørsler langs f_SKV1 og f_SKV3 skal disse være i henhold til Statens vegvesens håndboks krav til Sa2 – Samleveg 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.

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 (f_SVT)

Arealer avsatt til SVT kan benyttes til nødvendige grøfter/dreninger og snøopplag.

4.4 Annen veggrunn – grøntareal (f_SVG)

Arealene skal opparbeides og vedlikeholdes på en parkmessig måte. Skjæringer eller skråninger kan erstattes med støttemurer innenfor tomtegrenser. Arealene kan også benyttes til nødvendige grøfter/dreninger og snøopplag.

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. Deler av området f_G2 kan benyttes for adkomst til boligtomter. Forutsetningen er at adkomst til grøntområdet ikke forringes og at adkomstveien gir bedre terrengtilpassing til eksisterende terreng.

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 Sikringssone 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 frissiktsonen er tillatt, men skal ikke hindre nødvendig sikt.

*Reguleringsplanen m/bestemmelser er utarbeidet av:
Revidert: 20.12.2017 | MM
Mindre endring 201605-E1 er vedtatt 18.03.21 EMAG
Mindre endring 201605-E2 | 13.01.2022 | AH*