



# DETALJREGULERING FOR DALHOLEN BOLIGFELT

## Reguleringsbestemmelser

Plan-id: 201901

Forslag til høring og offentlig ettersyn 03.05.2021 – 14.06.2021

### § 1 GENERELT

#### § 1-1 Reguleringsområdet

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

#### § 1-2 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for boligutbygging av gnr/bnr 142/54 som frittliggende småhusbebyggelse.

#### § 1-3 Reguleringsformål og hensynsoner

I planen er det regulert til følgende formål:

##### **Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5 nr. 1)**

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Forretninger

Lekeplass

Tekniske bygg/konstruksjoner

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §12-5 nr. 2)**

Kjøreveg

Annen veggrunn – grøntareal

##### **Grønnstruktur (Pbl. §12-5 nr. 3)**

Turveg

##### **Landbruks-, natur- og friluftsområder (Pbl. §12-5 nr. 5)**

Friluftsområde

##### **Hensynssoner (Pbl. §12-6)**

Støysone – Gul sone iht. T-1442



## § 2 FELLESBESTEMMELSER

### § 2-1 Estetikk

Det skal i alle byggesaker stilles krav til estetisk kvalitet, god materialbruk og detaljering.

### § 2-2 Universell utforming

Ved opparbeidings- og utbyggingstiltak i planområdet skal prinsippene om universell utforming ivaretas så langt dette er mulig.

### § 2-3 Kulturvern

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter.

Melding om funn skal straks sendes Kulturminneavdelingen, Hedmark fylkeskommune, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

### § 2-4 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal gjelde.

### § 2-5 Parkering

- Eneboliger og tomannsboliger skal minst ha 2 parkeringsplasser pr. boenhet, hvorav minimum en av plassene skal være forbeholdt garasje/carport.
- Hybler skal minst ha 0,5 parkeringsplasser pr. boenhet.

### § 2-6 Energiforsyning – alternative energikilder

Alternative energikilder skal vurderes i den enkelte byggesak.

### § 2-7 Anleggsfasen

Utbygger er ansvarlig for at det ikke oppstår unødvendig støy og støvplager for omgivelsene, og at vann og grunn som berøres av utbyggingen ikke blir forurenset.

Utbygger plikter å gjennomføre tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko, og at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø. Byggherreforskriftens krav til SHA skal legges til grunn.



### § 2-8 Krav ved utbygging

Innenfor alle områder avsatt til utbyggingsformål, kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende løst/ dokumentert og godkjent:

- Kommunaltekniske anlegg.
- Trafikkløsninger, herunder trafikksikre løsninger for barn og unge.
- Oppgradering og utbygging av veger og plasser.
- I plan- og byggesaker som berører byggelinjer mot gate- og vegkryss, skal det dokumenteres at nødvendig frisikt er ivaretatt.
- Boligtomt skal bebygges med bolig før eller samtidig med uthus/garasje/anneks.
- Boligtomter skal bebygges innen fem år.

### § 2-9 Byggegrenser

- Byggegrense langs FV29, Folldalsvegen, er 15 m fra midten av kjørebane.
- Byggegrense langs interne veier i boligfeltet er 5 m fra kanten av veien.

## § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4-1 Vann og avløp

Boliger skal tilkobles kommunalt anlegg for vann og kloakk.

Overflatevann/takvann/drensvann skal håndteres på egen eiendom.

### § 4-2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Mindre bygninger på maks. 15 m<sup>2</sup> og installasjoner som søppelskur, sykkelstativ etc. tillates oppført utenfor byggegrensene.

### § 4-3 Grad av utnytting, mønehøyde og takform

#### Frittliggende småhusbebyggelse:

Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA 40% inkludert garasje/uthus/anneks.

Biloppstillingsplasser skal regnes med i bebygd areal med 18 m<sup>2</sup> per oppstillingsplass.

Maksimal tillatt mønehøyde er 9 m.

#### Forretninger:

Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA 40%.

Maksimal tillatt mønehøyde er 9m.



## § 5 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

### §5-1 Avkjørsler

Utforming og vedlikehold av vegkryss og avkjørsler skal skje ihht. Statens Vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming, samt forskrifter til Veglovens § 43.

### § 5-2 Veg

Interne veier i boligfeltet skal ha en fartsbegrensning på maks 30 km/t.

### § 5-3 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn omfatter sideareal og grøfter langs FV29.

## § 6 LANDBRUK-, NATUR-, OG FRILUFTSFORMÅL

### § 6-1 Friluftsmål

Arealet reguleres til friluftsområder, hvor allmennheten har fri tilgang til lek og friluftsliv.

Normal drift/skjøtsel av skogen tillates. Flatehogst tillates ikke.

Det tillates nødvendig bearbeiding av sidearealene i forbindelse med opparbeidelse av tilliggende veger/turveger/stier. Nødvendig anlegg til teknisk infrastruktur forøvrig tillates anlagt etter godkjenning fra kommunen. Etter avsluttet anlegg skal de berørte arealene reetableres med stedegen vegetasjon.

## § 7 HENSYNSONER

### § 7-1 Hensynsone støy – Gul sone H220

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse/bruksendring til støyfølsomme bruksformål i området der det kan være støy over grenseverdiene eller støyforholdene ikke er kjent, skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning av støygrensene i departementets retningslinjer for støy blir tilfredsstillt.