



NORD-ODAL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til detaljregulering for FURULI BOLIGOMRÅDE, DEL AV GNR. 34 BNR. 52.

Plan-ID: 20230001

- Planen er datert: 08.05.24 rev **.**.**..
- Bestemmelsene er datert: 08.05.24 rev **.**.**..
- Vedtatt av kommunestyret i Nord-Odal: **.**.**. (sak ***/**)

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommune v/Kulturarv, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

- 1.1 Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende vegger, anlegg og grønnstruktur på del av eiendommen gnr. 35 bnr. 52.
- 1.2 I planen er det regulert områder for følgende arealformål (PBL § 12-5):
- 1: Bebyggelse og anlegg
 - Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-3)
 - Konsentrert småhusbebyggelse (BK)
 - 2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg (o_KV1, KV2, f_KV3)
 - 3: Grønnstruktur
 - Turdrag (TD1)
 - Hensynssoner (PBL § 12-6, punkt a)
 - Sikringssone; Frisikt (H140_1 – 2)

2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 2.1 I det enkelte delområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som er nødvendig for utbygging av området er etablert.
- 2.2 Før bygging innenfor delområdene kan iverksettes, skal tekniske planer for veg, vann, avløp og overvann være godkjent etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven.
- 2.3 Felles møteplass/nærlekeplass skal opparbeides før nye boliger i område BK tas i bruk. Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest 15. juni etter at boligene er tatt i bruk. For kvalitetskrav vises det til pkt. 4.10 nedenfor.
- 2.4 For BK skal felles parkering, felles renovasjonsanlegg og felles uteoppholdsarealer være etablert før nye boliger innenfor dette feltet tas i bruk. Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest 15. juni etter at boligene er tatt i bruk.
- 2.5 Før ferdigtillatelse for boliger innenfor område kan gis, skal turvegen TV være etablert.

3 FELLESBESTEMMELSER

- 3.1 Ved søknad om tiltak kan kommunen kreve at det utarbeides detaljert utomhusplan. Om kommunen vil kreve slik plan, og hvilke forhold som skal fremkomme av planen avklares i forbindelse med forhåndskonferanse
- 3.2 Innenfor planområdet tillates det oppført nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 1 m fra eiendomsgrense. Rundt nettstasjoner er det 5 m byggegrense. Nettstasjoner kommer i tillegg til, og regnes ikke inn i tillatt utnyttelsesgrad.
- 3.3 Det skal innenfor område BK utarbeides en helhetlig illustrasjonsplan. Hvilke forhold som skal redegjøres for i planen avklares i forbindelse med forhåndskonferanse.
- 3.4 Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor planens angitte byggegrenser. Frittliggende garasjer/ uthus kan etter skjønn fra kommunen tillates plassert inntil 1 meter fra eiendomsgrense mot veg. Dersom garasjen plasseres med innkjøring vinkelrett på vegen skal avstanden likevel være minimum 6 meter fra eiendomsgrense mot veg.
- 3.5 Kommunen skal påse at bebyggelsens form, fasader og materialbruk gir gode estetiske løsninger, er godt terrengtilpasset og at området framstår med et helhetlig uttrykk. Frittstående garasjer, boder, levegger og gjerder skal ha materialbruk og farger tilpasset bolighuset. Bebyggelsen skal ha ikkereflekerende taktekking.
- 3.6 Skjæringer og fyllinger på den enkelte tomt skal ikke være høyere enn 1,5 m målt vertikalt fra topp til bunn av skjæring/fylling. Fyllingsfot og topp skjæring skal ligge minimum 1 meter fra tomtgrense mot naboeiendom og veg.
- 3.7 Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for lokal overvannshåndtering og sikring av flomveger. Overvann skal håndteres lokalt på den enkelte eiendom/delområde.
- 3.8 Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2021, skal følges ved realisering av reguleringsplanen.
- 3.9 Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge dokumentasjon om sikker byggegrunn.

- 3.10 Fremføring av ledningsnett skal skje ved jordkabel. Luftstrek er ikke tillatt innenfor planområdet.
- 3.11 Avløp fra bygningene innenfor planområdet skal sikres gjennom tilkobling til det offentlige avløpsnettet. Bygningene skal tilkobles felles vannverk.
- 3.12 Matjordlaget innenfor planområdet skal tas vare på og tilbakeføres til annet landbruksareal.
- 3.13 Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding eller beplantning av arealer. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

Parkering

- 3.14 For frittliggende småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser. For mikrohus skal det avsattes maks 1 P-plass pr. boenhet. For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet.
- 3.15 Der det ifølge TEK er krav om parkering for forflyttingshemmede gjelder følgende norm: For parkering med inntil 10 biloppstillingsplasser skal det være avsatt minimum 1 P-plass for forflyttingshemmede. For parkering med flere enn 10 biloppstillingsplasser skal minimum 10 % være reservert forflyttingshemmede. Biloppstillingsplass for forflyttingshemmede skal ha en bredde på 4,5 meter og en lengde på 6 meter.
- 3.16 Biloppstillingsplass skal utformes i henhold til statens vegvesen håndbok N100 og Nord-Odal kommunes veg- og gatenorm. I beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning skal det legges til grunn 18 kvm pr. biloppstillingsplass på bakkeplan. Parkeringsarealer i p-kjeller inngår ikke ved beregning av grad av utnyttning.
- 3.17 For konsentrert småhusbebyggelse skal det være sykkelparkering tilsvarende 2 plasser pr. boenhet. Sykkelparkeringen kan opparbeides som fellesanlegg, men skal fortrinnsvis plasseres nær boligenes inngang.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 ledd nr. 1)

Frittliggende småhusbebyggelse (BF1)

- 4.1 Innenfor områdene tillates det frittliggende ene- eller tomannsboliger. Maksimums utnyttelse skal være %-BYA = 30%.
- 4.2 Boliger med saltak eller flatt tak kan oppføres med gesimshøyde på inntil 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Rekkverk på evt. takterrasse tillates over denne høyden. Ved pulttak kan boligen oppføres med gesims- og mønehøyde på inntil 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- 4.3 Minimum 50 % av boenhetene skal ha hovedfunksjonene på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Av dette følger at kravene til tilgjengelig boenhet gjelder for disse boenhetene, jf. plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift. Det skal ved søknad om tiltak redegjøres for hvordan disse kravene er ivarettatt.
- 4.4 Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal plassering av garasje fremgå av situasjonsplanen, selv om denne ikke skal oppføres samtidig med hovedhuset. Garasje/uthus begrenses til en etasje med maks gesimshøyde på 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Tillatt bruksareal for garasje/uthus skal ikke overstige BRA = 70 m².

Frittliggende småhusbebyggelse (BF2)

- 4.5 Innenfor områdene tillates det mikrohus. Maksimums utnyttelse skal være %-BYA = 25%.
- 4.6 Mikrohus kan oppføres med gesims- og mønehøyde på inntil 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- 4.7 Adkomst til BF2 skal være fra Storbråtasvingen. Avkjøringspilene som er vist på plankartet kan sidevegs forskyves.

Frittliggende småhusbebyggelse (BF3)

- 4.8 Del av eksisterende boligeiendom hvor det reguleres frisisiktsone i krysset mellom Storsjøvegen og adkomstvegen KV2.

Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

- 4.9 Innenfor områdene tillates det konsentrert småhusbebyggelse i form av flermannsboliger, kjede- og rekkehus og tunbebyggelse/bofelleskap. Maksimums utnyttelse skal være %-BYA = 40% og minimums utnyttelse skal være %-BYA = 25%.
- 4.10 30% av boenhetene innenfor områdene skal ha hovedfunksjonene på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Av dette følger at kravene til tilgjengelig boenhet gjelder for disse boenhetene, jf. plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift. Det skal ved søknad om tiltak redegjøres for hvordan disse kravene er ivaretatt.
- 4.11 Konsentrert småhusbebyggelse kan oppføres med gesimshøyde på inntil 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Rekkverk og tapp ifm. evt. takterrasse tillates over denne høyden. Ved pulttak kan boligen oppføres med gesims- og mønehøyde på inntil 10,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- 4.12 Det skal utarbeides en helhetlig illustrasjonsplan for området der tomteinndeling skal framgå. Fradeling skal skje i henhold til illustrasjonsplanen.
- 4.13 Nedgravde avfallsbrønner skal benyttes som renovasjonsløsning innenfor områdene.
- 4.14 Innenfor området er det krav om minimum 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav minimum 10 m² skal være privat og minimum 20 m² skal være felles.

Uteoppholdsarealet kan løses på bakkeplan, som balkong, terrasse eller takterrasse.

Uteoppholdsarealet skal være ferdigstilt før boligene innenfor BK tas i bruk.

Som en del av felles uteoppholdsareal skal det etableres en felles møteplass på bakkeplan inkludert nærlekeplass for de minste barna. Møteplassen skal ha en størrelse på minimum 200 m², være godt egnet til formålet og skal planeres og tilsåes. Nærlekeplassen skal minimum inneholde sandkasse, lekeapparat, benk og bord. Nærlekeplassen skal opparbeides etter prinsippet om universell utforming. Lekeplassen skal være felles for alle boligene innenfor planområdet, men også være tilgjengelig for allmennheten.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNSIKS INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5. ledd nr. 2)

- 5.1 Veg o_KV1 er del av den offentlige vegen Storsjøvegen.

- 5.2 Veg KV2 er privat veg. Vegen skal utformes etter definisjonen boligveg i samsvar med Nord-Odal kommunes veg- og gatenorm. Vegen skal ha åpne grøfter for sikring av flomveger. Det tillates rør/kulverter ifm. kryssing av vegen.
- 5.3 Veg f_KV3 er felles for og skal fungere som adkomst til de to tomtene innenfor BK2 som grenser inntil vegen. f_KV3 kan også brukes som vendehammer for biler som benytter nordre del av Storbråtåsvingen.
- 5.4 o_HPP er eksisterende offentlig bussholdeplass langs Storsjøvegen.
- 5.5 Alle tiltak som berører fylkesveg skal ha utforming i henhold til vegnormalen; Statens vegvesens håndbok N100 «Veg- og gateutforming», og byggeplan skal godkjennes av samferdselsavdelingen i Innlandet fylkeskommune.

6 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5. ledd nr. 3)

Turdrag (TD)

- 6.1 Innenfor områdene TD skal det opparbeides turveg. Turvegen skal ha en opparbeidet bredde på minimum 2 meter og opparbeides med fast toppdekke (grus, subus, asfalt e.l.). TD er privat turveg. Turvegen skal være tilgjengelig for allmennheten.

7 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

Frisiktzone (H140 1)

- 7.1 Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

Egengodkjent av Nord-Odal kommunestyre den

..**, sak ***/**

ordfører