

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

REGULERINGSPLAN FOR TORSTUMOEN SØR

Vedtatt endring av plan - HU LMT – sak nr. 85/20 – 09.12.2020

*Forslag til endring av plan – HU LMT – sak **/22 – 03.11.2022*

Plan-ID	20180002	Behandling	KS – 71/20
Versjon	Vedtak	Vedtaksdato	24.09.2020
Utført	HM	Dato	07.10.2020
Kontrollert	HAA	Arkivsaksnr.	19/850

INNHold

Innhold

1. Planens hensikt	4
2. Arealformål i planen (§ 12-5)	4
3. Fellesbestemmelser for hele planområdet	4
3.1 Inngrep (§ 12-7 nr.1).....	4
3.2 Overflatevann og vann- og avløp (§ 12-7 nr. 2)	4
3.3 Ledningsnett (§ 11-10 nr. 2)	5
3.4 Verneverdier kulturmiljø / naturmangfold (§ 12-7 nr. 6).....	5
3.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 7)	5
3.6 Belysning.....	5
3.7 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)	5
3.6.1 Universell utforming	5
3.8 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)	6
3.7.1 Støy	6
3.7.2 Radon.....	6
3.9 Krav til utomhusplan (§ 11-9 nr. 5)	6
3.10 Avkjørselspiler.....	6
4. Bestemmelser til arealformål	6
4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1).....	6
4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BFS, BKS, BLK og BVA)	6
4.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS1)	7
4.1.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS2)	8
Arealene skal bebygges med 4 tomannsboliger med tilhørende garasje/carport.....	8
Hver tomt innenfor BFS2 kan bebygges med maksimum 35 % BYA inkludert biloppstillingsplasser i iht. tabell ovenfor.	8
Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje eller 1,5 etasjer.	8
Bebyggelsen skal ha saltak.	8
4.1.4 Lekeplass (BLK).....	8
4.1.5 Vann- og avløpsanlegg (BVA)	8
4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)	9
4.2.1 Kjøreveg (SKV1-4)	9
4.2.2 Annen veggrunn – grøntareal (SVG 1-10)	9
4.2.3 Gang-/sykkelveg (SGS)	9

4.2.4 Fortau (SF1-4)	9
4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)	9
4.3.1 Park (GP1-3).....	9
5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8).....	10
5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)	10
5.1.1 Hensynssoner for støy, rød sone iht. T-1442 (H210)	10
5.1.2 Hensynssoner for støy, gul sone iht. T-1442 (H220)	10
5.1.3 Krav vedrørende infrastruktur (H410)	10
6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10).....	10
6.1 Før tillatelse til tiltak	10
6.2 Før ferdigattest gis.....	11

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av tomannsboliger og kjedete eneboliger med tilhørende uteoppholdsareal. Området ligger mellom eksisterende bebyggelse på Torstu i Dokka sentrum og fv. 33 Odnnesvegen.

2. Arealformål i planen (§ 12-5)

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111)	BFS
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)	BKS
Lekeplass (1610)	BLK
Vann- og avløpsanlegg (1540)	BVA

Samferdsel og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Kjøreveg (2011)	SKV1-4
Annen veggrunn - grøntareal (2019)	SVG1-10
Gang -/sykkelveg (2015)	SGS
Fortau (2012)	SF1-4

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Park (3050)	GP1-3
-------------	-------

Hensynssoner (§ 12-6)

Rød støysone iht. T-1442	H210
Gul støysone iht. T-1442	H220
Krav vedrørende infrastruktur	H410

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Inngrep (§ 12-7 nr.1)

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Det tillates ikke endring av opprinnelig terreng på mer enn pluss/minus 1 meter.

Eksisterende vegetasjon skal så langt mulig bevares og ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene, opparbeide atkomstveger, parkeringsplasser og vann- og avløpstraseer. Nødvendig skjøtsel og vedlikehold er tillatt.

3.2 Overflatevann og vann- og avløp (§ 12-7 nr. 2)

Overflatevann skal håndteres etter LOD prinsippet. Enhver tomt skal ved byggesøknad fremlegge dokumentasjon for håndtering av overvann etter nevnte prinsipp.

Dimensjonering av stikkrenner skal tåle en 200-årsflom + 40% sikkerhetsmargin.

Overvann, vann og avløpsanlegg skal anlegges i henhold til VA-norm for Nordre Land kommune. Alle eksisterende og nye enheter skal kobles til offentlig vann og avløp.

Det skal utarbeides en felles vann- og avløpsplan med tilhørende overvannsplan for planområdet. VA-planen skal være godkjent av kommunen før det gis byggetillatelse / rammetillatelser for bygging innenfor planområdet.

VA-planen skal inneholde en vurdering av om eksisterende vannledningsnett har tilstrekkelig kapasitet til å forsyne de planlagte 32 boenhetene med drikkevann, samt forsyne planlagt brannhydrant med sløkkevann.

VA-planen skal ivareta at det ikke tillates at overvann fra området ledes til eksisterende dreneringssystem langs fv. 33. Den skal også ivareta at flomtopper ikke medfører skade på Bane Nors anlegg. Overvannsplanen skal sikre tilstrekkelig dimensjonerings og nødvendige tiltak.

3.3 Ledningsnett (§ 11-10 nr. 2)

Fordeling av strøm innen planområdet skal skje via jordkabel, og i henhold til teknisk plan som skal godkjennes av lokal nettleverandør.

3.4 Verneverdier kulturmiljø / naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringsone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Beplantning skal være med stedegne arter. Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved tiltak innenfor GP 1-3 og BLK.

Nyplanting av giftige planter og trær skal unngås.

3.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 7)

Byggegrenser gjelder som vist i plankart. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre faste installasjoner utenfor byggegrenser. Det gis unntak for garasje/carport under 50 m². Disse kan tillates plassert inntil 3 meter fra vegbanekant hvis de ligger langsmed vegen, og 6 meter fra vegbanekant hvis de ligger på tvers. Det forutsettes at krav om snuplass på egen tomt ivaretas. Garasjer under 50 m² kan, med skriftlig samtykke til plassering fra nabo, plasseres inntil 1 meter fra nabogrense. Tiltaket må ikke komme i konflikt med kabler og /eller vann og avløpsnett.

Støyskjermingstiltak langsmed fv33 er tillatt oppført i henhold til reguleringsplanen.

3.6 Belysning

Det tillates kun ned- eller oppadrettet fasadebelysning på bygg. Hagebelysning skal kun utføres som pullerter med maksimal høyde 1 meter eller i form av uplight på terreng. Det skal ikke benyttes permanent farget eller blinkende belysning.

All belysning skal utformes slik at en unngår ulempe for nabo.

Belysning langs gang-/ sykkelvei omtales under B 4.2.3.

3.7 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

3.6.1 Universell utforming

Alle felles uteområder skal utformes med universell utforming.

3.8 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

3.7.1 Støy

Veileder t-1442/2016 legges til grunn for etablering av nye tiltak. Støyskjermingstiltak skal oppføres i henhold til støyrapport. Støyskjermingstiltakene skal plasseres som vist på plankart. Støyskjermingstiltak skal utformes som opparbeidet støyvoll iht. Statens vegvesens føringer. Støyvoll skal ha en enhetlig utforming. Støyskjermingen skal bygges ut i sammenheng for å unngå gjentakende anleggsperioder langsmed fv33. Kommunen har ansvar for vedlikehold av støyskjermingstiltak. Detaljplaner for støyvollen skal fremlegges Samferdselsavdelingen hos Innlandet Fylkeskommune for godkjenning. Prosjekterte støytiltak i henhold til støyrapport eller andre støyberegninger, samt dokumentasjon som viser at grenseverdiene er ivaretatt og godkjenning fra IFK skal vedlegges søknad om tiltak.

3.7.2 Radon

I alle nye bygg med personopphold skal det gjennomføres nødvendige tiltak mot radon. Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³.

3.9 Krav til utomhusplan (§ 11-9 nr. 5)

Det skal utarbeides og sendes inn utomhusplan i forbindelse med søknad om tillatelse for utbygging av området hvor det skal gjøre rede for:

- *Bebyggelsens plassering*
- *Parkering og manøvreringsareal med snuplass innenfor egen tomt.*
- *Eksisterende og nytt terreng med høyder*
- *Håndtering av overvann*
- *Byggeghøyder*
- *Grad av utnytting*
- *Valg av byggemateriale, form og farge*
- *Takutforming*
- *Ivaretagelse av eksisterende vegetasjon jf. føringer gitt i B 3.1.*

3.10 Avkjørselspiler

Avkjørselspiler er juridisk bindende med hensyn til hvilken veg avkjøringene skal komme fra. Plassering skal tilpasses bebyggelsen og utearealet på tomta.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BFS, BKS, BLK og BVA)

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, takform, materialbruk og farger utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Området skal utformes med kvartalsstruktur

tilsvarende eksisterende bebyggelse på Torstumoan. En skal ved plassering av bebyggelsen, bruk av farger og variasjon i type bebyggelse sørge for variasjon i byggefeltene.

Bebyggelsen skal utformes med ytterkledning av tre og skal fargesettes innenfor følgende fargenyanser; sort, hvitt og grått. Eventuelle tv-antennener og/eller parabolantennener skal monteres på vegg og ha samme farge/eventuelt tilpasset farge i forhold til bygningene. Solcelleløsninger kan tillates.

Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4 meter.

Tak skal tekkes med mørke, matte flater som ikke reflekterer sollys. Det tillates ikke bruk av kjeller.

Det tillates ikke bruk av gjerder rundt den enkelte eiendom men det kan tillates gjerder i ytterkant mot offentlig vei og parkarealer. Gjerder skal utføres i trematerialer med maksimal høyde 110cm. Gjerder skal omsøkes.

Det tillates bruk av hekk i felles grenser mellom eiendommene.

Uteoppholdsareal:

Hver boenhet skal ha min. 100 m² privat uteoppholdsareal.

Parkering:

Parkering på hver tomt skal anlegges etter følgende krav:

- Boliger < 60 m² bruksareal: minimum 1 plass pr. boenhet i garasje/carport eller utomhus.
- Boliger > = 60 m² bruksareal: minimum 2 plasser pr. boenhet i garasje/carport eller utomhus.

Alle parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre og det skal tilrettelegges med tilstrekkelig manøvreringsareal innenfor tomtegrensen slik at en unngår rygging ut i offentlig vei.

Renovasjon:

Renovasjon løses på hver enkelt eiendom og skal følge felles renovasjonsforskrift for GLT – kommunene.

4.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS1)

Arealene skal bebygges med tomannsboliger og garasje/carport.

Hver tomt innenfor BFS1 kan bebygges med maksimum 35% BYA inkludert biloppstillingsplasser i iht. tabell ovenfor.

Største tillatte gesimshøyde er 6 meter og største tillatte mønehøyde er 7,5 meter.

Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje eller 1,5 etasjer.

Bebyggelsen skal ha saltak.

Hovedmøneretning skal være parallell med eiendomsgrensene som går fra nord til sør.

Det tillates takoppløft. Takoppløft skal begrenses til 45 % av takarealet på takoppløftsiden.

Det skal oppføres minimum en garasje eller carport pr. boenhet. Garasje/carport kan enten oppføres i sammenheng med eller frittstående fra boligbebyggelsen. Garasje/carport skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til materialer, form og farge.

4.1.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS2)

Arealene skal bebygges med 4 tomannsboliger med tilhørende garasje/carport

Hver tomt innenfor BFS2 kan bebygges med maksimum 35 % BYA inkludert biloppstillingsplasser i iht. tabell ovenfor.

Det skal oppføres minimum en garasje eller carport pr. enhet. Garasje /carport kan enten oppføres i sammenheng med eller frittstående fra bebyggelsen. Garasje/carport skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til materialer, form og farge.

Bebyggelsen skal ha saltak. Det tillates takoppløft. Takoppløft skal begrenses til 45% av takarealet på takoppløftsiden

Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje eller 1,5 etasjer.

Bebyggelsen skal ha saltak.

De 4 enhetene innenfor arealformålet skal enten organiseres med 2 ulike møneretninger, der en retning legges parallelt med tilliggende adkomstvei og den andre retningen vinkerett på dette eller at 2 av boligene plasseres med minimum 6 meters større avstand til tilliggende adkomstvei.

Bebyggelsen skal fargesettes i en gråskala. Tak skal være sorte.

Hver tomt skal beplantes med minimum 2 stedtilpassede ikke allergifremkallende trær. Trærne skal være minimum 3 meter høye på plantetidspunktet.

Det skal ved inngangspartier etableres minimum 5m² med belegningstein. Hver enhet skal ha et synlig unikt belegg enten i form av farge og/eller type.

Det skal fremlegges en utomhusplan for hele feltet samlet ved byggesøknad.

4.1.4 Lekeplass (BLK)

BLK skal benyttes til lekeplass for bebyggelsen i nærområdet med aktiviteter og lek for barn i alle aldre. Det skal etableres en universelt utformet lekeplass med minimum 2 stk. husker, sandkasse, klatrestativ, sitteplasser, leskur og beplantning. Opparbeidet areal skal være minst 900m².

4.1.5 Vann- og avløpsanlegg (BVA)

Innenfor formålet skal pumpehus for fremtidig VA-nett plasseres.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Kjøreveg (SKV1-4)

Vegene SKV 1, 2 og 4 er offentlig (kommunal) veg og reguleres med total bredde 6,0 m. Minste bredde kjørebane skal være 4,5 meter med minimum 0,25 m skulder på hver side.

SKV2 kan opparbeides som anleggsvei frem til den skal benyttes som adkomstvei for ny bebyggelse utenfor planområdet.

SKV3 er eksisterende veg, fv. 33 Odnesevegen.

SKV4 er eksisterende vei, Grygata. Denne skal være ha minste bredde kjørebane på 4,5 meter etter opparbeiding av langsgående fortau.

4.2.2 Annen veggrunn – grøntareal (SVG 1-10)

Områder merket SVG skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drensgrøfter og ledningstraseer.

Det skal opparbeides en støyvoll langsmed Fv33 i henhold til bestemmelse 3.7.1.

4.2.3 Gang-/sykkelveg (SGS)

Området merket SGS skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg. Veggen skal opparbeides med veggrus og ha bredde på 3 meter.

SGS kan lyssettes med retningsstyrt belysning i form av mastebelysning med maksimal høyde 3 meter over terreng. Det skal ikke benyttes flom- eller farget belysning.

4.2.4 Fortau (SF1-4)

SF1-SF4 er fortau regulert med bredde 2,5 meter. Fortau skal asfalteres og opparbeides opphøyd fra kjøreveg.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Park (GP1-3)

Arealet skal tilrettelegges med en ustrakt bruk av ny beplantning i form av busk og tresjikt med varierte sorter for stimuli av insekt og fugleliv. Det skal ikke benyttes allergifremkallende sorter. Eksisterende vegetasjon skal ivaretas i så stor grad som mulig.

Det skal opparbeides universelt utformede sitteplasser med bord, gapahuk og grillmuligheter.

Det skal opparbeides arealer for opphold med tilrettelagt arealer for ballspill og grusede gangtraseer med bredde 2 meter som sammenbinder aktiviteter i parkarealene med SGS, BLK og omliggende veinett.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Hensynssoner for støy, rød sone iht. T-1442 (H210)

Støysone H210 er rød støysone som angitt på plankartet. Innenfor sonen tillates ikke tiltak eller byggment for varig opphold.

5.1.2 Hensynssoner for støy, gul sone iht. T-1442 (H220)

Støysone H220 er gul støysone som angitt på plankartet. Alle tiltak innenfor sonen skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende etter gjeldene retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). For å oppnå tilfredsstillende støyforhold må det gjennomføres støytiltak. Tiltakene skal dokumenteres og godkjennes av kommunen senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

5.1.3 Krav vedrørende infrastruktur (H410)

Hensynssone H410 omfatter områder til rørlegging for vann- og avløpsnett.

Det skal ikke plasseres bygg eller andre installasjoner innenfor sonen som i vesentlig grad vanskeliggjør eller fordyrer tilgangen til ledningsnett i grunn.

6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1 Før tillatelse til tiltak

- *Før det gis tillatelse til oppføring av boliger innenfor planområdet, skal det foreligge en helhetlig VA-plan med tilhørende overvannshåndtering for området i henhold til bestemmelse 3.1*
- *Før det gis tillatelse til tiltak i planområdet skal veger innenfor planområdet skal være prosjektert jfr. Plan- og bygningslovens §§ 27-1, 27-2 og 27-4.*
- *SGS skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis tillatelse til tiltak i planområdet. SGS skal senest være opparbeidet før ferdigattester kan gis innenfor BFS 12, 16, 18, 20, 22, 24 og 26 og før ferdigattest kan gis innenfor BFS 1-4. Turveien skal senest være ferdig etablert innen utgangen av 3 år etter at første ferdigattest innenfor planområdet er gitt.*
- *SF 1-4 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis tillatelse til tiltak i planområdet og senest innen utgangen av 5 år etter at første ferdigattest er gitt i BFS2.*
- *Før det gis byggetillatelse innenfor planområdet skal det fremlegges dokumentasjon på at jordkabler er avklart og godkjent av lokal nettleverandør.*
- *Støyvoll skal omsøkes. Før byggetillatelse gis til støyvoll skal det fremlegges godkjente detaljtegninger fra Samferdselsavdelingen hos Innlandet Fylkeskommune.*

6.2 Før ferdigattest gis.

- *Før ferdigattester kan gis innenfor BFS12, 16, 18, 20, 22, 24 og 26 i BFS 1 og før ferdigattest kan gis innenfor BFS2 1-4 skal lekeplassen BLK, GP1 og GP2 være opparbeidet og dokumentert med tegninger av ferdig anlegg i tråd med føringer gitt i B 4.1.4 og B 4.3.1. Lekeplassen og parken skal senest være ferdig etablert innen utgangen av 3 år etter at første ferdigattest innenfor planområdet er gitt. Det skal sikres en midlertidig adkomst til lekeplassen og parken fra ferdig bygde boenheter inntil hele BFS1 er bygget ut. Dersom boliger ferdigstilles i vinterhalvåret, skal lekeplass og park opparbeides innen 6 måneder etter at første ferdigattest er gitt.*
- *Før det gis ferdigattest i BFS2 skal GP3 være opparbeidet og dokumentert med tegninger av ferdig anlegg i tråd med føringer gitt i B 4.3.1.*
- *Adkomstveg til angjeldende bolig skal være ferdig opparbeidet.*
- *Før ferdigattester kan gis innenfor BFS 12,16,18,20,22,24,26 og BFS2 1-4 skal hele støyvollen være opparbeidet og dokumentert med tegninger av ferdig anlegg i tråd med føringer gitt i B3.7.1*