



STANGE KOMMUNE

**PLAN NR 267
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLANEN FOR
TØNSETH GARTNERI GNR.16, BNR. 32 OG 267**

Dato:	Sist revidert: 16.1.2013
Plankart er datert: 6.2.2012	Plankart sist revidert: 28.1.2013
Planen opphever del av/plan nr	

Vedtatt av kommunestyret i møte 6.3.2013 sak nr 11/13

Vedtak:

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 reguleringsplan for Tønseth gartneri datert 6.2.2012 med tilhørende bestemmelser datert 15.10.2012. Utredningsplikten av konsekvensene ved utbygging anses å være oppfylt gjennom dokumentene Planbeskrivelse, sist revidert 14.1.2013 og Analyse, datert 1.2.2012.

.....
Nils A Røhne
ordfører

GENERELT

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å omdisponere Tønseth gartneri til et boligområde med etasjebyggeri, innendørs parkeringsanlegg og forretninger i deler av 1.etasje, samt regulere rundkjøring i krysset fylkesveg 222 /Holmlundvegen som vedtatt i Kommunedelplan for Ottestad 2011.

Tidsbegrenset rettsvirkning

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i planen ikke satt i gang senest 5 år etter vedtak av planen, kan tillatelse til gjennomføring av planen ikke gis uten nytt planvedtak, ref. PBL § 12-4.

Det regulerte området er vist på plankartet med plangrense.

Området utgjør til sammen ca 29,3 daa. Bygge- og anleggsområdet utgjør ca 20,3 daa.

Innenfor det regulerte området gjelder disse bestemmelsene sammen med plan og bygningsloven.

Reguleringsplanen består av 1 plankart i målestokk 1:1000.

Denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser gjelder foran tidligere vedtatte arealplaner etter plan- og bygningsloven.

Utnyttelse

For planområdet er det angitt maksimum og minimum % BYA= %, jfr. TEK10 kap 5-3
Biloppstillingsplasser skal medregnes i BYA med 18m² pr plass.

Kulturminner

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. Melding om funn skal straks sendes Hedmark fylkeskommune, kulturseksjonen, jf. lov kulturminner 8 annet ledd.

Miljø

Nye bygg skal sikres mot radon iht. gjeldende forskrift TEK 10, teknisk forskrift til plan – og bygningsloven.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442/2012 skal gjelde. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 3 i T- 1442/2012.

Vurderinger etter §§ X og 8- 12 i Naturmangfoldloven er gjennomført og inntatt i reguleringsplanen.

Under planlegging av bebyggelsen skal det avklares om det finnes grunnforurensning. Evt. forurensning skal behandles i samsvar med forurensningsforskriften, kapittel 2.

Elektrisitetsforsyning

Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnett.

Universell utforming

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres etter prinsippene for Universell utforming og tilgjengelighet, jf Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99 og i henhold til TEK 10, teknisk forskrift til plan – og bygningsloven.

Universell utforming skal legges til grunn både ved oppføring av bygninger og opparbeiding av utomhusareal, slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte, også de med nedsatt bevegelsesevne, orienteringsevne eller miljøhemning.

Estetikk

Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gir en god fjernvirkning.

Skilt og reklame

For oppsetting av skilt og reklame gjelder Stange kommunes retningslinjer/forskrift og ellers vegloven der den kommer til anvendelse.

Øvrige forhold

Hvis det innen planområdet ved igangsetting av tiltak, oppdages arter som står på rød- eller svart liste skal miljøvernledelsen hos fylkesmannen og i kommunen varsles omgående og arbeid som kan berøre artene stanses inntil videre arbeid er klarert.

REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål (jf. plan – og bygningslovens § 12- 5)
(SOSI - koder i parentes)

BEBYGGELSE OG ANLEGG

(§ 12-5, nr. 1)

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål: bolig /forretning /tjenesteyting. (1800)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, nr. 2)

- Veg, kjøreveg (2010 og 2011)
- Gang/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2025)

HENSYNSSONER

(§ 12-6)

- Frisikt (0140 og 1222)

BYGGEOMRÅDER

§ 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, nr. 1)

1.1 Byggegrense langs offentlig veg

Langs fylkesveg 222 skal byggegrensen være 30m fra midt kjørebane.

Byggegrenser er målsatt og vist med egen signatur på reguleringskartet.

1.2 Området skal benyttes til:

Boligbebyggelse, forretninger og tjenesteyting.

1.3 Utomhusplan

Utomhusplan i mål 1:200 skal være del av en byggesøknad. Planen skal omfatte både planområdet og områder som kan ses i naturlig sammenheng.

Planen skal vise ved rammesøknad:

Plassering av bebyggelsen med høyde målsatt ved inngangspartier.

Areal for bil – og sykkelparkering inkludert parkering for bevegelseshemmede.

Ledelinjer, stigningsforhold på gangveger, adkomst fra parkering og terrengplanering, samt evt. forstøtningsmurer og gjerder med angitt høyde, skal beskrives og vises.

Areal for leke- og aktivitetsområder

Areal for snølagring.

Planen skal vise ved igangsettingssøknad:

Plassering av benker, belysning og skilt.

Planter, art og plassering skal angis. Det skal ikke plantes pollenrike trær og busker i fellesarealer.

Utforming av leke- og aktivitetsområder skal vises, evt. faste installasjoner skal angis.

Materialbruk gangveger skal angis.

Vinterbruk som vinteraktiviteter, belysning, mv. skal vises.

Beregnet utendørs støynivå og evt. tiltak for å tilfredsstille anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442/2012.

Utomhusarealer skal opparbeides samtidig med bebyggelsen og være ferdig opparbeidet ved midlertidig brukstillatelse, eller senest ved utgangen av sommersesongen etter midlertidig brukstillatelse er gitt. Det utstedes ikke ferdigattest før utomhusanlegg er ferdig opparbeidet.

1.4 Bebyggelse og anlegg

ved byggesøknad/rammesøknad kreves fremlagt dokumentasjon som viser:

- bebyggelsens plassering, etasjetall, høyde, takform, farge og materialbruk

- adkomst, biloppstillingsplasser og garasje med angivelse av høyde og adkomst til bolig
- arealer som skal opparbeides og beplantes
- gjerder, forstøtningsmurer, eventuell støyskjerming
- beregnet utendørs støynivå og evt. tiltak for å tilfredsstille anbefalte grenseverdier i T-1442/2012
- nye terrenghøyder som viser arrondering av tomte og forholdet til nabotomter
- profiler og snitt som viser eksisterende terreng og nytt terreng
- overvannshåndtering

1.5 Utnyttelse

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (% BYA) er BYA=60 %. Prosent bebygd areal skal ikke være lavere enn BYA = 30 %. (jfr. Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven TEK).

Maksimalt tillatt forretningsareal er 3.000m². BTA boligareal skal minimum tilsvare BTA forretningsareal.

Biloppstillingsplasser ute skal medregnes i BYA med 18m² pr plass.

Overbygde skur for handlevogner, sykkelparkering, trafokiosk, o.l. skal regnes med i BYA om det er åpent overbygd areal og dersom areal stikker ut mer enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonen.

1.6 Høyder

Maks tillatte kotehøyder på gesims er angitt på reguleringskartet. Nødvendige tekniske oppbygg over maks gesimshøyde godkjennes og skal utformes som en integrert del av bygget.

1.7 Utforming og plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.

Det skal legges stor vekt på å gi bebyggelse og anlegg en funksjonell og estetisk god utforming forankret i dagens formspråk, teknologi og materialbruk.

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og ligge naturlig i landskapet.

Bebyggelsen skal plasseres slik at den bidrar til å skape en romlig og formmessig sammenheng med bebyggelsen innen et naturlig tilgrensende område.

Bebyggelsen skal i utforming, detaljering, materialbruk og farge gis et arkitektonisk uttrykk som bidrar til at bygningene blir et positivt element i landskapet (fjernvirkning) og for nære omgivelser (nærvirkning).

Innganger skal legges slik at de møter både besøkende og brukere på en logisk og naturlig måte.

Tiltakshaver skal gjøre rede for de arkitektoniske og estetiske sider ved tiltaket ved søknad om rammetillatelse eller byggesøknad.

Kommunen kan også kreve framlagt tegninger eller fotomontasje som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende og planlagt bebyggelse.

1.8 Avkjørsel

Avkjørsler skal skje fra Holmlundvegen som vist med piler på plankartet.

Kjøreveg V2 er privat og skal benyttes av gnr/bnr 16/267 og gnr/bnr 16/32.

Gang- /sykkelveg som krysser kjøreveg V2 skal trekkes 6m tilbake fra Holmlundvegen.

Avkjørsel fra Arnljot Johnstads veg er kun tillatt for flytte-, utryknings- og brøytebiler.

1.9 Parkeringsplasser

Parkeringsdekning for bolig skal være iht følgende norm: 1 plass for 1-2 roms, 1,5 plasser for 3-4 roms og 2 plasser for 5 roms og større, besøksparkering inkludert.

Hver boligenhet skal ha minst en parkeringsplass i garasjeanlegg.

Parkeringsdekning for forretning skal være 1 plass pr 50m² BTA salgsareal.

Parkering for tjenesteyting skal være 0,5 plasser pr ansatt.

Parkering tillates utenfor byggegrenser.

Minst 3% av p-plassene skal være tilpasset funksjonshemmede og anlegges nær inngang med trinnfri adkomst.

Parkeringsdekning for sykkel skal være 1 overdekket plass pr bolig og 1 plass pr 100m² BTA salgsareal.

Sykkelparkering skal anlegges nær inngang og fortrinnsvis være overdekket

1.10 Lekeplasser

For lekeplasser gjelder følgende krav, jf. kommuneplan 2005-12:

Småbarnslekeplasser: 25m² inkl. uteareal pr bolig i konsentrert bebyggelse.

Kvartalslekeplasser: ca 1,5 daa i avstand inntil 150 m fra bolig.

1.11 Energi og miljø

Bygningene skal planlegges for lavt energiforbruk, jfr. TEK10.

Oppvarming av ny bebyggelse skal være vannbåren.

I utforming, materialbruk og bruk av området skal miljø- og ressursvennlige løsninger vektlegges.

Det skal ved rammesøknad redegjøres for hvordan varmebehovet kan dekket med fjernvarme.

§ 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, nr. 2)

2.1 Områder regulert til vegformål

2.1.1 Eksisterende fylkes/kommunal veg

Veg benevnt V omfatter eksisterende fylkes og kommunale veger. Tiltak som er knyttet til drift og vedlikehold av vegen og tilhørende regulert sideareal er tillatt.

2.1.2 Privat veg

Areal for ny privat veg er benevnt V2. Vegen skal benyttes av eiendommene gnr/bnr 16 /32 og 16 /267.

2.1.3 Gang-sykkelveg /fortau

Gang- og sykkelveg og fortau er benevnt GS.

2.1.4 Annen veggrunn

Områdene avsatt til annen veggrunn VA omfatter nødvendige skjæringer og fyllinger.

2.2 Adkomst og frisikt

Adkomst og frisikt skal anlegges i henhold til Håndbok, veg – og gatenormaler 017 eller de til en hver tid gjeldende veg og gatenormaler. Frisiktsoner framgår av plankartet som hensynssoner.

§ 3. HENSYNSSONER (§ 12-6)

Innenfor sikkerhetssone for frisikt tillates ikke vegetasjon eller annet høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers plan.

§ 4. REKKEFØLGEKRAV

Tiltak innen planområdet tillates ikke igangsatt før det er vedtatt en utbyggingsavtale om ny rundkjøring i kryss Holmlundvegen / fv 222. Flytting av bussholdeplassene og signalregulert gangfelt på fv 222 skal skje samtidig med utbygging av rundkjøringen.