



Deres ref.	Vår ref.	Saksb.	Arkivkode	Dato
	11/4743-10 12/1032	Mette Bjørnsen Saur	/L12/ PLA:274	02.05.2012

REGULERINGSPLAN FOR GNR/BNR 211/160 OG DELER AV 211/74 og 75 REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato : 04.11.2011
Sist revidert : 11.05.2012

DEFINISJONER

PBL Plan- og bygningsloven
TEK Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven
BYA Bebygd areal (BYA) Beregnes etter TEK § 3-4.
Bebygd areal (BYA) for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomte. Bebygd areal beregnes med utgangspunkt i NS 3940, tillagt nødvendig parkeringsareal etter § 3-12. Angis i m².
% -BYA Prosent bebygd areal. Beregnes etter TEK § 3-5. Angir forholdet mellom bebygd areal etter § 3-4 (BYA) og tomtearealet.

REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert for følgende formål, jf. PBLs § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, pkt.1)

- Boligbebyggelse
- Lekeplass

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, pkt. 2)

- Veg

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1. Støyskjermingstiltak

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, T-1442, skal følges for realisering av reguleringsplanen.

I områder med støynivå på en fasade mellom 55 og 65 dBA skal boenhetene være gjennomgående. Innvendig støynivå i boliger skal være lavere enn 30 dBA.



Før boliger på de to tomtene nærmest Rørosbanen kan tas i bruk må det etableres støyskjerm i grensen mot jernbanen, som vist i reguleringsplan i en høyde på 2,5 meter.

Det skal settes opp sikringsgjerde mot jernbanen med høyde 1,8 meter. Sikringsgjerde skal etableres før bebyggelsen innenfor planområdet tas i bruk. Det kan benyttes flettverksgjerde. Støyskjerm og sikringsgjerde kan ses i sammenheng.

1.2. Universell utforming

Ved nybygging og ombygging skal boliger, fellesområder og utearealer få en utforming som passer for alle befolkningsgrupper. Utformingen skal være i samsvar med anbefalte løsninger i de til enhver tid gjeldende rundskriv, veiledninger og forskrifter. Det vises bl.a. til Byggeteknisk forskrift (TEK) §§ 8-2 t.o.m. 8-7.

1.3. Estetikk og byggeskikk

Det vises til PBL §§29-1 og 29-2 og retningslinjer til kommuneplanen.

1.4. Varsling og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner (KML)

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Hedmark fylkeskommune, kulturavdelingen, Fylkeshuset, 2325 Hamar.

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

2.1 Innenfor hvert utbyggingsområde eller hver enkelt tomt kan det oppføres bebyggelse med øvre grense for prosent bebygd areal (%- BYA) som angitt på plankartet.

2.2 Strømledninger og ledninger for tele/tv/datakommunikasjon og lignende skal legges som jordkabler innenfor planområdet.

2.3 Nødvendige biloppstillingsplasser skal dekkles på egen grunn.

2.4 Oppfylling mot huskropp skal ha en ytre skråning med maks. fall 1:2, fyllingsfot min. 2 m fra eiendomsgrænse og ha en maksimal høyde over opprinnelig terreng på 1,5 m.

2.5 Det tillates pulttak, saltak og horisontale tak. Tekkingsmateriale skal ha avdempet farge og ikke gi sjenerende lysrefleksjon.

2.6 Det er tillatt med takoppløft/ ark med maks høyde = mønehøyde minus 1 m på inntil 1/3 av byggets lengde. Takoppløft/ ark skal være godt trukket inn fra takflatens endekanter.

2.7 Garasje skal medregnes i %-BYA med minst 20 m² selv om den ikke bygges samtidig med bolighuset. Garasjer, carporter og boder kan oppføres med gesimshøyde inntil 2,5 meter. I slike bygg er det ikke tillatt å innrede rom til varig opphold.

2.8 Frittliggende garasjer/uthus inntil 50 m² kan oppføres inntil 1 meter fra grense mot boligeiendom eller felles lekeareal. Carporter og garasjer kan plasseres nærmere veg eller jernbane enn angitte byggegrensler, men skal ligge innenfor formålsgrænsen, og ikke være i konflikt med nødvendig frisikt. Plasseringen skal være slik at det er min. 5 m fri plass foran carport-/ garasjeåpningen. Dersom garasje/uthus plasseres nærmere jernbanen enn byggegrensa, skal plasseringen godkjennes av Jernbaneverket.

- 2.9 Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 6,0 meter og mønehøyde inntil 8,0 meter, i inntil 2 etasjer.
- 2.10 Det skal legges inn forebyggende tiltak mot radongass for alle boliger som oppføres i området.
- 2.11 Lekeplass – FL
Området FL skal eies av og fungere som felles lekeplass for byggeområdene innenfor planområdet. Installasjoner som har direkte sammenheng med arealbruken som felles lekeplass, kan tillates. Lekeplassen skal opparbeides med gress og sandkasse før bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk. Ved ferdigstilling av bebyggelse i vinterhalvåret, kan ferdigstilling av lekeplassen utsettes til juni påfølgende sommer. Arealet skal vedlikeholdes av de eiendommene den er felles for.

2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, pkt.2)

V1 reguleres til veg og det kan anlegges kjøreveg med tilhørende sideareal. V1 skal være felles for byggeområdene innenfor planområdet.

Kjøreveg skal opparbeides før bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk.

Vedtatt av Stange kommunestyre i møte 20.06.12, sak 54/12



Nils A. Røhne
ordfører