



BESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR SLÅTTEN

	Plandato:	20.08.2018,
	Sist revidert:	26.11.2018
	Godkjent:	
	Planid:	0529151

§ 1 PLANENS FORMÅL

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny konsentrert småhusbebyggelse og fortetting i form av leilighetsbebyggelse.

§ 2 AVGRENSNING

Planområdet omfatter eiendommen med gnr/bnr 66/13, 14, 19,32 og 33, samt deler av tilstøtende vegarealer. Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Feltnavn	SOSI-kode
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Frittliggende småhusbebyggelse	BFS 1	1111
		Konsentrert småhusbebyggelse	BKS 1-2	1112
		Renovasjonsanlegg, felles	f_Ren 1	1550
		Uteoppholdsareal, felles	f_Ute 1	1600
§ 12-5 nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg, offentlig og felles og privat	o_Kj 1-2, a_Kj 3-6, f_Kj 4-5	2011
		Annen veggrunn, grøntareal, offentlig og felles	o_AVG 1-6 f_AVG 7-8	2019
		Parkeringsplass, felles	f_P1-3	2080
§ 12-5 nr 3	Grønnstruktur	Turdrag	o-Tr 1-2	3030
§ 12-6	Hensynssoner	Frisiktsone	H140_1-2	

§ 4 FELLESBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Krav til situasjonsplan og detaljplan for fellesareal

Generelle krav til situasjonsplan:

Før byggearbeidene kan påbegynnes skal det foreligge godkjent situasjonsplan. Den skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, plassering og utforming av adkomst, brannoppstillingplasser, stigningsforhold, parkering- og biloppstillingsplasser, uteoppholdsarealer (inklusive lekearealer), sykkelparkering, gangsoner, felles renovasjonsløsning, og andre markfaste installasjoner. Planen skal videre vise terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, eventuelle forstøtningsmurer, tomtegrenser, bevaring/planting av vegetasjon m.m.

Situasjonsplan skal være i målestokk minimum 1: 500/1:200.

Krav til detaljplan for fellesareal:

I forbindelse med byggesak skal det foreligge en detaljert plan for f_Ute1.

§ 4.2 Rekkefølgekrav

§ 4.2.1 Detaljplaner og rekkefølge før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

a) Tekniske detaljplaner:

Før det kan gis rammetillatelse for tiltak skal teknisk detaljplan for vann- og avløp og plan for overvannshåndtering være godkjent av Vestre Toten kommune.

b) Godkjent situasjonsplan og detaljplan

Før det kan gis rammetillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal det foreligge godkjent situasjonsplan. Likeledes skal det foreligge godkjent detaljplan for fellesareal. Situasjonsplan og detaljplan skal være i samsvar med krav til innhold gitt i § 4.1.

§ 4.2.2 Rekkefølgekrav før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

a) Ferdigstilling av anlegg:

Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest skal vann- og avløpsnett, overvannshåndtering, parkeringsplasser (bil og sykkel), samt avfallsløsning være ferdig opparbeidet.

b) Ferdigstilling av privat og felles uteoppholdsareal:

Privat uteoppholdsareal for den respektive boenhet skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse/ ferdigattest.

Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til nye bygg og anlegg skal f_Ute 1, være ferdig opparbeidet i samsvar med krav stilt i § 5-1.4.

Ved ferdigstilling i vinterhalvåret, kan kommunen gi utsettelse for ferdigstilling til påfølgende sommer, senest innen 1. juli.

c) Avkjørsel til BKS2 fra f_Kj5

Det kan anlegges avkjørsel til BKS 2 fra f_Kj 5 forutsatt at a_Kj6 saneres samtidig.

§ 4.3 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (PBL § 12-7 nr 4)

§ 4.3.1 Tekniske anlegg

Strømforsyning og tele-/tv-/datakommunikasjon

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

§ 4.3.2 Overflatevann

Alt overflatevann skal håndteres og infiltreres på egen grunn.

§ 4.3.3 Universell utforming / tilgjengelighet

1/3 av nye boenheter skal være tilgjengelige for alle.

§ 4.3.4 Utnyttelsesgrad og byggegrenser

Byggegrenser langs kommunale veger er fastlagt i plankartet. Det tillates etablert nødvendig interne kjøreveger, sykkelparkering og parkering utenfor angitte byggegrenser, gitt at nødvendige siktlinjer ivaretas. Garasje/Carport på BKS1 over 50 m² kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrenser.

§ 4.3.5 Utforming

Det skal tillegges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg og bebyggelsen skal ha en helhetlig form og volumoppbygging. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Det skal ikke benyttes reflekterende materialer på tak. Kravet gjelder også uthus og garasjer.

§ 4.4 Parkering

Det skal avsettes parkering etter følgende norm:

Boenhet	Bilparkering, inkl. gjesteparkering	Sykkel
>60 kvm	Min 1,5	2
30-60 kvm	Min1	1
< 30 kvm	Min 0,2	1

- Minimum 5 % av p-plassene skal være HC plasser og framgå av situasjonsplan.

§ 5 REGULERINGSFORMÅL

§ 5.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Felles for BFS 1 og BKS 1-2

- Pulttak skal ha takvinkel mellom 5 og 20 grader.
- Ark/oppløft skal ikke hensyntas i beregning av gesimshøyde.
- Verandaer skal ikke være sammenhengende over mer enn 2 av boligens fasader.
- Alle høyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

- Frittliggende garasjer/carport og uthus skal fremstå som underordnet i forhold til boligene og materialbruken og fargevalg skal tydelig harmonere

§ 5.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse BFS 1

Type bebyggelse:

Innen området kan det oppføres enebolig eller tomannsboliger. I eneboliger kan det tillates sekundærleiligheter med bruksareal (BRA) på inntil 70 m² forutsatt at sekundærleiligheten ligger i tilknytning til eneboligen.

Det tillates benyttet saltak eller pulttak på bebyggelsen.

Grad av utnyttning og byggehøyder:

Maksimal % BYA = 30 %. Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter.

For frittliggende garasjer/carport og uthus er maksimal gesimshøyde er 3,5 meter, målt fra planert terreng til høyeste punkt og i gjennomsnitt rundt bygningen.

Fortetting i eksisterende boligområde og fradeling til samme formål med inntil 3 nye boenheter. Det skal gjøres en arkitektfaglig vurdering av tiltaket.

Parkering og atkomst:

Parkering for beboerne skal sikres på egen tomt.

Private uteoppholdsareal:

Minste, private uteoppholdsareal(MUA) skal være:

- Eneboliger 200 m² per boenhet
- Sekundærleilighet 50 m² per boenhet
- Tomannsboliger 150 m² per boenhet

§ 5.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse BKS 1-2

BKS1

Type bebyggelse:

Innen området kan det oppføres kjedede eneboliger, to- flermansboliger i to etasjer pluss underetasje. Det skal benyttes underetasje. Det tillates benyttet flatt tak eller pulttak på boligene. På garasjer/carport skal det benyttes kun pulttak. Det skal benyttes trekledning som det dominerende fasadematerialet og da i jordfarger. Takflatene på boligbebyggelsen skal brytes opp slik at hver bygning ikke framstår som massiv.

Grad av utnyttning og byggehøyder:

Det skal etableres minimum 20 boenheter innenfor området. Maksimal % BYA = 40 %. Maksimal gesimshøyde er 9,5 meter.

Parkering og atkomst:

Parkering for beboerne og deres gjester skal sikres i felles parkeringsanlegg på f_P1-3. Det tillates også integrert parkering i boligbebyggelsen.

Private uteoppholdsareal:

Alle boenheter skal sikres privat uteoppholdsareal på minimum 8 kvadratmeter gjennom terrasse, balkonger eller takhage.

Felles uteoppholdsarealer/møteplass:

Det skal etableres et felles sammenhengende uteoppholdsareal for beboerne

innenfor f_Ute1. Det skal avsettes minimum 10 m² per boenhet til felles uteoppholdsareal. Det skal etableres et opparbeidet areal innenfor f_Ute1 på minimum 300 m².

BKS2

Type bebyggelse:

Innen området kan det oppføres enebolig, tomannsbolig eller flermannsbolig. I eneboliger kan det tillates sekundærleiligheter med bruksareal (BRA) på inntil 70 m² forutsatt at sekundærleiligheten ligger i tilknytning til eneboligen. Det tillates benyttet saltak eller pulttak på bebyggelsen. Saltak skal ha takvinkel mellom 15 og 38 grader.

Grad av utnyttning og byggehøyder:

Det skal etableres maksimalt 3 boenheter innenfor området. Maksimal % BYA = 40 %. Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Maksimal gesimshøyde er 4 meter, målt fra planert terreng til høyeste punkt og i gjennomsnitt rundt bygningen.

Parkering og atkomst:

Parkering for beboerne skal sikres på egen tomt. Det kan etableres adkomst til BKS2 fra f_Kj 5 forutsatt at a_Kj 6 saneres.

Private uteoppholdsareal:

Minste, private uteoppholdsareal(MUA) skal være:

- Eneboliger 200 m² per boenhet
- Sekundærleilighet 50 m² per boenhet
- Tomannsboliger 150 m² per boenhet
- Rekkehus/ kjedehus/ andre småhus 30 m² per boenhet

§ 5.1.3 Renovasjonsanlegg, felles, f_ren 1.

f_Ren 1 er felles for BKS 1 og 2 og skal benyttes til felles plassering av delvis nedgravde avfallsdunker. Områdets areal kan justeres i tråd med det faktiske behovet.

§ 5.1.4 Uteareal, felles, f_Ute 1

f_Ute 1 skal være felles for BKS 1. Området skal opparbeides med vekt på å skape en sosial møteplass for beboerne med bla. bålplass og sittebenker. I tillegg skal den inneholde lekeelementer beregnet på barn fra 1-7 år. Uteoppholdsarealet skal opparbeides med bruk av varige materialer og det skal benyttes variert vegetasjon. Området skal skjermes mot f_Ren1 med levegg eller hekk.

§ 5.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.2.1 Kjøreveg offentlig, o_Kj 1-2, f_Kj 3-4 og a_Kj 5-6

- o_Kj 1 er offentlig veg (Rudslåtten).
- o_Kj 2 er offentlig veg (Plogvegen).
- a_Kj 3 reguleres til adkomster til BFS 1.
- a_Kj 6 reguleres til avkjørsel til BKS 2.
- f_Kj 4-5 reguleres til nye adkomstveger til BKS 1.

§ 5.2.2 Annen veggrunn, grøntareal, offentlig og felles, o_AVG 1-6, f_AVG 7-8

o_AVG 1-6 og f_AVG 7-8 er regulert til annen veggrunn, grøntareal og skal benyttes til grøfteareal eller nødvendig sideareal langs eksisterende veger og annen terrengtilpassing.

§ 5.2.3 Parkeringsplass, f_P1-3

Områdene reguleres til felles garasjeanlegg for BKS 1. Inne på f_P1-3 kan det settes opp garasjer eller carport, samt p-plasser på bakkeplan. Det skal benyttes pulttak med takvinkel mellom 5 og 20 grader. Maks gesimshøyde er 3,5 meter målt fra planert terreng til høyeste punkt og i gjennomsnitt rundt bygningen. Takene på garasjer og/ eller carport innenfor område f_P3 skal helle nordover.

§ 6.1 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Turdrag, o_Tr 1-2

o_Tr 1 kan det anlegges turstier, lysløyper og akebakker. Det kan også tilrettelegges for bål plass, lavvo eller andre enkle konstruksjoner som er i henhold til formålet. Kommunen kan godkjenne hogst når dette er nødvendig for bruken av området. o_Tr 2 skal benyttes til turdrag og gangforbindelse mellom a_Kj3 og grøntområdet vest for planområdet.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisiktsone (H140_1)

Frisiktsone (H140_1) er satt til 4 x 20 meter.
Frisiktsone (H140_2) er satt til 4 x 20 meter.

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegs nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegs nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter, som ikke hindrer sikten, tillates.