



HAMAR KOMMUNE

## BESTEMMELSER TIL VANGSETERLIA (VANGSETER III)

### Arkivopplysinger:

Saksbeh.:

JAS

Arkivsaknr.:

04/01490, m. fl.

### Opplysninger om bestemmelsene:

Bestemmelser datert: 10.12.2002

Sist revidert: 27. mai 2005

### Opplysninger om plankartet:

Plankart datert: 03.12.2002

Sist revidert: 27. mai 2005

**KOMMUNESTYRETS VEDTAK:** Behandling/saknr.: 22.06.2005 sak 0053/05  
**Hamar kommunestyre vedtar reguleringsplan for Vangseterlia (Vangseter III) slik det fremgår av plankart og tilhørende bestemmelser med siste revisjon 27. mai 2005. Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningslovens § 27-2.**

Kommunestyrets vedtak bekreftes:

\_\_\_\_\_  
ordfører

# **BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VANGSETERLIA (VANGSETER III)**

Sist revidert 27. mai 2005

## **0. INNLEDNING**

Hovedintensjonen for planforslaget er å tilrettelegge for boligbygging på en måte som ivaretar utsiktsforhold.

Denne reguleringsplan og de tilhørende bestemmelser gjelder foran tidligere vedtatte overordnede arealplaner etter plan- og bygningsloven.

### **Om skilt og reklame.**

Skilt og reklame og skal utformes i henhold til Hamar kommunes "Forskrift om vedtekt til plan og bygningslovens §107 (Skiltvedtekten).

### **Om utførelse og ubebygde områder. Estetikk.**

Bygninger og anlegg skal utformes i henhold til Hamar kommunes Estetiske retningslinjer til Plan- og bygningslovens §74.2.

## **1. FELLESBESTEMMELSER**

### **1.1 Planavgrensning**

Reguleringsplanen er tegnet på plankart i 1:1000, datert 3.12.2002 hvor planområdet er vist med reguleringsgrense.

### **1.2 Formål**

Området reguleres til følgende formål, jfr plan og bygningslovens § 25:

- Byggeområde for bolig
- Offentlig trafikkområde
- Friområde
- Spesialområde
- Fellesområde

### **1.3 Plankrav**

For områdene B9, B10, B11 og B12 skal foreligge en godkjent bebyggelsesplan for utbygging kan igangsettes. Det kan utarbeides og behandles egne bebyggelsesplaner for hvert av områdene

Antall boenheter i bebyggelsesplanen(e) skal minst være like mange som i veiledende illustrasjonsplan (punkt 1.4).

I bebyggelsesplan for område B9 skal det vises en gangsti/gangveg fra busslomme ved Gåsbuvegen til veg 4a.

## **1.4 Illustrasjonsplan**

Som vedlegg til reguleringsplanen følger en veiledende illustrasjonsplan. For byggområdene B1 - B8 viser denne planen hvordan plassering av hus og garasjer er tenkt som veiledning for senere tekniske planer og for tomtkjøpere. For byggeområdene B9 – B12 er planen dimensjonerende for antall boenheter (se pkt 1.3). Planen viser også områder der eksisterende vegetasjon skal bevares.

## **1.5 Kulturminner**

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jfr. lov om kulturminner §8. Melding skal snarest sendes kulturminnemyndighetene i Hedmark fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan foreta en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

## **1.6 Eksisterende vegetasjon**

Eksisterende vegetasjon innenfor planområdet skal søkes bevart på langt som mulig. Områder der det er særskilt viktig å bevare vegetasjon av hensyn til landskap og biologisk mangfold er avmerket på illustrasjonsplanen.

# **2. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG (PBL §25, 1.ledd nr. 1)**

## **2.1 Boligtype og utnyttelse**

I boligområdene skal det oppføres eneboliger som kan ha inntil en sekundær boenhet i tillegg. Maksimalt bruksareal (BRA) innenfor hver tomt er 300 m<sup>2</sup>, inkludert garasje og uthus. I områdene B9-B12 kan mer konsentrert boligbebyggelse godkjennes gjennom bebyggelsesplan.

## **2.2 Plassering av bebyggelsen**

I byggeområdene skal bygningene plasseres innenfor de angitt byggegrenser mot veg og ridesti. I byggeområdene B4, B5, B6 og B7 er det dessuten byggegrenser inne på tomtene som begrenser hvor langt inn på tomta det kan bygges.

Garasje og carport kan plasseres inntil 2m fra formålsgrense mot veg dersom innkjøring ligger parallelt med vegen. Dersom innkjøring ligger vinkelrett på vegen gjelder byggegrensa.

## **2.3 Utforming av bebyggelsen**

Bebyggelsen kan oppføres i to etasjer samt sokkeletasje der terrenget etter kommunens vurdering ligger til rette for det. Maksimal gesimshøyde er 5,5m og maksimal mønehøyde er 8,5m.

Kommunen fastsetter høyde på grunnmurskrone. Høyde på grunnmurskrone/ mønehøyde skal vurderes felles for grupper av boliger og fastsettes gruppevis før byggetillatelse gis for å sikre best mulig utsiktforhold for alle tomtene. For område B1, B2 og B3 er vurderingene gjort som del av reguleringsarbeidet og grunnmurshøyde/mønehøyde skal maksimalt være de kotehøyder som er angitt i plankartet.

Bygningenes hovedtak skal være saltak med takvinkel 20-35 grader. Bygninger skal søkes plassert og utformet slik at utsikt fra nabotomter blir minst mulig skadelidende.

## **2.4 Parkering**

Hver tomt skal ha oppstillingsplass for to biler. Den ene plassen skal kunne utformes som garasje/carport. Dersom tomta bebygges også med sekundær boenhet skal denne ha egen oppstillingsplass inne på tomta.

## **2.5 Særskilt for område B1**

På øvre del av tomtene er det i plankartet avsatt en sone som skal benyttes til oppbygging av en støyvoll. I formålgrensa mot klimavernsonen er det plikt til å oppsette støyskjerm som også skal fungere som gjerde mot klimavernsonen og Gåsbuvegen. Terrenget skal bygges opp i hht kotesatte profiler som følger som vedlegg til planen. Dette skal gjøres før det kan gis byggetillatelse for tomtene i område B1.

## **2.6 Særskilt for område B3, B5, B7 B8**

I formålgrensa mot ridedsti er det plikt til å opprettholde gjerde eller tett hekk. Et eventuelt gjerde skal ha en høyde på mellom 1,0 og 1,2m.

## **2.7 Vann og avløpsledninger**

Eksisterende vann- og avløpsledninger gjennom byggeområdene er vist på kartet. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger over ledningene i en bredde på 4m ut fra senterlinje av ledningene.

## **3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 3).**

### **3.1 Formål, profiler.**

I trafikkområdene kan det anlegges kjøreveg, gang- og sykkelveg, fortau, annet trafikkareal med skjæringer, fyllinger og grøfter. Det foreligger vegprofiler som vedlegg til planen for følgende veger:

Veg nr 1	-Vangseterlia	(samleveg)
Veg nr 2	-Askeladden	(adkomstveg)
Veg nr 3	-Tyrihans	(adkomstveg)
Veg nr 5	-Veslefrikk	(adkomstveg)

For de nevnte vegene er skråningsutslag vist på plankartet og ligger delvis inne i byggeområdene.

Ved opparbeidelse av veger, skal anleggene også omfatte hensiktsmessig terrengforming for tilslutning til gangstier/turstier og lekeplasser (F1-F8).

Kommunen kan foreta mindre justeringer av veg nr 4, 4A, 6 og 8 i forbindelse med behandling av bebyggelsesplan(er) for B9 - B12. Plassering av kryss med veg nr. 1 (Vangseterlia) kan ikke justeres.

### **3.2 Gangveg.**

Gangveg i søndre del av planområdet kan krysse Kirkebybekken på fylling der Kirkebybekken skal slippe gjennom i kulvert hvis det ikke er økonomisk aktuelt å bygge bru. Mindre justeringer av traseen kan godkjennes av kommunen i forbindelse med detaljplanleggingen.

Før bygging av vegen er det krav om må vurdere nødvendig utgraving av kulturminne R4 jfr bestemmelser i kap. 5.

## 4. OFFENTLIG FRIOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

### 4.1 Nærlekeplasser

I friområde F1, F2, F4 og F6 kan det anlegges nærlekeplasser. Disse skal utformes på en måte som sikrer nødvendig atskillelse mellom lekende barn og biltrafikken.

Innenfor område F2 tillates oppført nettstasjon. Nettstasjonen må plasseres på hensiktsmessig måte i forhold til bruk av området som friområde, fortrinnsvis i øvre del av området for å sikre friområdet best mulig tilknytning til boliger i veg nr 3 (Tyrihans).

### 4.2 Gangstier/tursti

Gjennom områdene F2, F4 og F6 kan det tilrettelegges for turstitraser. Eksisterende gammel vegtrase i F4 og F6 forutsettes bevart og benyttet til tursti. For øvrig forutsettes det ikke særskilt opparbeidelse av veganlegg, kun forsiktig tilrettelegging slik terreng/overflate er egnet for passasje gjennom områdene og at det ikke føres opp innretninger eller beplantning som er til hinder for ferdsel. Bestående vegetasjon skal bevares så godt som mulig. Område F1, F3 F5 og F7 skal være turstier/smett mellom vegnettet i boligområdet og tilgrensende friluftsområder.

### 4.3 Balløkke

I område F8 skal det anlegges en balløkke som vist på plankartet. Skråningene rundt balløkka skal formes og behandles slik at de egnes seg som akebakker.

## 5. SPESIALOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 6).

### 5.1 Friluftsområder

Innenfor friluftsområdene skal eksisterende vegetasjon, bekker, steingjerder, tidligere kulturmark osv beholdes. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon er tillatt, herunder fjerning av dødt virke, hogging av særlig store trær, slått av enger osv.

Konstruksjoner og byggverk kan godkjennes i begrenset omfang forutsatt at de har formål knyttet til friluftsliv for barn og unge og at de har en utforming og størrelse som ikke endrer naturpreget i friluftsområdene.

Alle større tiltak skal godkjennes av kommunen.

### 5.2 Ridesti

Friluftsområdet betegnet ridesti på plankartet skal anlegges og benyttes som sti for ridning (ledd i en større sammenhengende ridesti). Annen bruk av stien skal ikke være til hinder eller ulempe for hovedformålet.

Kabel for el-forsyning kan legges i trase for ridesti. Trase for ridesti kan brukes som gangvegforbindelse til Kirkebyenga i startfasen for utbygging i Vangseterlia, inntil ny adkomstveg og gang/sykkelveg-forbindelse er etablert jfr reguleringsplan.

### 5.3 Bevaringsområder

Områder merket med R er regulert til spesialområde for bevaring av følgende kulturminner:

R2	ID 038910	to rydningsrøysar og et dyrkingsfelt
R3	ID 038911	en kullgrop og en tjæremile

Kulturminnene er automatisk fredet ihht kulturminnloven.

Følgende kulturminne er automatisk fredet men kan frigis på vilkår:

<i>R4</i> <i>ID 038913</i> <i>en kullgrop</i>
---

Før bygging av gangveg fra Vangseterlia til Kirkebyenga, skal det vurderes om det av hensyn til anleggsarbeid er nødvendig å foreta utgraving av det automatisk fredede kulturminnet innenfor området R4, en kullgrop, ID 038913.

Det skal tas kontakt med Hedmark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at eventuelt behov for og omfang av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

#### **5.4 Frisiktsone**

Innefor frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegers planum.

### **6. FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 7).**

#### **6.1 Felles avkjørsel**

Felles avkjørsel FA1 skal disponeres av boligene i område B13 og av eier av gnr. 49/bnr, 6/7.

--- 000 ---