



HAMAR KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVERHAMNINGA

Arkivopplysninger:

Saksbeh.:ANS

Arkivsaknr.:

Opplysninger om bestemmelsene:

Bestemmelser datert:23.04.03

Sist revidert: 29.07.04

Opplysninger om plankartet:

Plankart datert:13.12.02

Sist revidert: 29.07.04

KOMMUNESTYRETS

Behandling/saknr.: 20.10.04, 0124/04

VEDTAK:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 27-2 vedtar Hamar kommunestyre reguleringsplan for Øverhamninga boligområde (adkomst nord) med reguleringsbestemmelser sist revidert 29.07.2004.

Kommunestyrets vedtak bekreftes:

ordfører

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVEREHAMNINGA BOLIGOMRÅDE (ADKOMST NORD)

0. INNLEDNING

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og utgjør 36,3 dekar (daa).

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

Planområdet er inndelt i områder med følgende formål:

Byggeområder (pbl. § 25.1):

Områder for boliger

Offentlige trafikkområder (pbl. § 25.3):

Offentlig kjøreveg

Annet offentlig vegareal

Friområder (pbl § 25.4):

Områder for lek

Park/turveg

Fareområder (pbl. § 25.5)

Høyspenningsanlegg (trafo)

Spesialområder (pbl. § 25.6):

Frisiktsoner

Fellesområder (pbl. § 25.7):

Felles parkeringsarealer

Felles gangveg

Felles lekeareal

Annet fellesareal

Om utførelse og ubebygde områder. Estetikk.

Bygninger og anlegg skal utformes i henhold til Hamar kommunes Estetiske retningslinjer til pbl§ 74 nr. 2 og § 93,1 1. avsnitt punkt g.)

Om utnyttelse.

For hvert byggeområde er angitt maksimal tomteutnyttelse (%-TU) regnet som forholdet mellom tillatt bruksareal (T-BRA) og netto byggeområde eller tomt, j.fr. Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK, kap. III).

Om parkering.

Når ikke annen bestemmelse er gitt, skal det innenfor hvert byggeområde anlegges parkeringsplasser med kapasitet i henhold til Hamar kommunes vedtekt til pbl. § 69.3. (Dvs 2 oppstillingsplasser pr. boenhet over 60 m² og 1 oppstillingsplass pr. boenhet for mindre leiligheter).

Om kulturminner.

I samsvar med bestemmelsene i Lov om kulturminner, skal man ved arbeid i marken, dersom det oppdages mulige kulturminner, straks stanse arbeidet i den grad det berører det mulige kulturminnet og dets sikringssone på 5 m og varsle kulturminnemyndigheten.

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Plankrav.

For friområder, parkmessig opparbeidet del av trafikkområder og andre tilstøtende arealer som skal opparbeides parkmessig, skal det utarbeides situasjonsplan som kommunen skal godkjenne.

1.2 Om utførelse av ubebygde områder.

Kommunen skal påse at terrengforming, opparbeidelse, beplantning mv i byggeområder foretas med sikte på god kvalitet.

Nedskjæringer og fyllinger i forhold til eksisterende terreng og forstøtningsmurer med høyde over 0,5 m, skal vises i situasjonsplan og søknad om byggetillatelse.

1.3 Om elektrisitetsforsyning.

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

1.4 Om bygningers plassering og høydeplassering.

Kommunen skal godkjenne bygningers plassering og høydeplassering. Kotehøyde for overkant grunnmur skal for hver enkelt bolig i byggeområde (B1 – B 8) fastsettes utfra en samlet vurdering ut fra kotehøyde veg, terreng/evt masseutskifting og oppfylling, nabotomtens- og eksisterende nabobebyggelses høydeplassering.

2. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

2.1 Område for boliger med tilhørende anlegg.

2.1.1 Innenfor området B1 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse.

Tomteutnyttelse TU skal maksimalt være 40%.

Det kan oppføres bygninger med mønehøyde inntil 9 meter og rafthøyde inntil 7 meter over ferdig planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak..

2.1.2 Innenfor området B2 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Tomteutnyttelse TU skal maksimalt være 50%.

Det kan oppføres bygninger med mønehøyde inntil 7 meter og rafthøyde inntil 4 meter over ferdig planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak.

2.1.3 Innenfor områdene B3-B8 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Tomteutnyttelse TU skal maksimalt være 30%.

Det kan oppføres bygninger med mønehøyde inntil 7 meter og rafthøyde inntil 4 meter over ferdig planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak.

2.1.4 Opparbeiding av utenomhusområder, plassering av underordnede bygg (garasjer mv)

skal vises i situasjonsplan. Utenomhusområder (atkomst, parkeringsarealer, grøntarealer mv) skal være ferdig opparbeidet ved innflytting eller senest innen utgangen av sommersesongen etter innflytting. Det utstedes ikke ferdigattest for bebyggelsen før utenomhusanlegg er ferdig opparbeidet.

2.1.5 Det tillates ikke etablert virksomhet som etter kommunens skjønn, ved støy, forurensning eller trafikk, er forstyrrende for bokvaliteten i området.

2.1.6 Alle bygninger med oppholdsrom skal sikres mot radon.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25.1 ledd nr. 3).

3.1 Kjøreveg:

3.1.1 Anlegg og trafikkinnetninger skal utformes og anlegges med god teknisk og estetisk kvalitet. Kjørebanebredde (asfaltert) skal være 4 meter og det anlegges 2 x 0,75 m skulder samt 2 x 1,25 m snøopplag/sideareal.

3.1.2 Sidearealer og rabatter skal opparbeides parkmessig.

3.2 Gangveg:

3.2.1 Asfaltert bredde skal være 2,5 m og det anlegges 2 x 0,5 m skulder samt 2 x 0,75 m sideareal der dette er naturlig.

4. FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4).

4.1 Felles

For friområdene skal det foreligge godkjente detaljplaner før områdene opparbeides.

4.2 De enkelte friområder:

4.2.1 Område F1 skal opparbeides som anlegg for lek og utstyres med balløkke, sandkasse og annet lekeutstyr. Området er felles for hele planområdet og skal fungere som kvartalslekeplass. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes.

4.2.2 Område F2 skal opparbeides som anlegg for lek og utstyres med sandkasse og annet lekeutstyr. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes.

4.2.3 Område F3 inneholder et kulturminne (kullgrop). Det skal kunne tillates en tursti (grus) gjennom området. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes.

4.2.4 Område F4 skal opparbeides med tursti (grus). Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes.

4.2.5 Område F5 beholdes i størst mulig grad som naturlig terreng.

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

5.1 Frisiktsoner.

Innenfor frisiktsoner skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthindringer høyere enn 0,5 m over vegbanens nivå. Stolper og oppstammede trær kan tillates.

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

6.1 Fellesområder.

Områdene Fp1 og Fp2 og Flek er felles for felt B2 og skal opparbeides/brukes av deleierne i dette feltet i fellesskap. Før opparbeidelse skal det foreligge godkjent situasjonsplan.

7. REKKEFØLGEBESTEMMELSE

7.1 Gangveg.

Gangveg skal være ferdig opparbeidet før innflytting i første bygg i området eller utgangen av påfølgende sommersesong.

7.2 Lekeplasser.

Lekeplassen F1 skal være opparbeidet med minimum ballbane ved innflytting i B3, B7 og B8 eller ca 10 boliger er innflyttet.

Lekeplassen F2 skal være opparbeidet med minimum en sandkasse før innflytting i de første tilgrensede boligene i området.