



HAMAR KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL

Endret reguleringsplan for et område nordvest for Jølstadbakken inntil Furnesvegen

Arkivopplysninger:

Saksbeh.:PJO

Arkivsaknr.: L12

Opplysninger om bestemmelsene:

Bestemmelser datert: 29.04. 2005

Sist revidert: 01.09.05

Opplysninger om plankartet:

Plankart datert: 29.04 2005

Sist revidert: 01.09.05

KOMMUNESTYRETS VEDTAK:

Behandling/saknr.: 05.10.2005 sak 0080/05

Med hjemmel i plan – og bygningslovens § 27-2 vedtar kommunestyret endret reguleringsplan for et område nordvest for Jølstadbakken – inntil Furnesvegen. Plankart og bestemmelser er sist revidert 01.09.05.

Kommunestyret fastsetter at antall leiligheter reduseres til maksimalt 10, og det forutsettes at denne reduserte utbyggingen framgår av tegninger som innsendes til endelig godkjenning senere.

Maksimalt tillatt tomteutnyttelse reduseres til 80 %.

Planen opphever deler av plan nr.: 293

Vedtatt: 12.11.1986

Kommunestyrets vedtak bekreftes:

ordfører

0. INNLEDNING

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og utgjør 12,3dekar (daa).

Hovedintensjonen med planforslaget er å gi grunnlag for nye leiligheter i lavblokk, samt heve tomteutnyttelsen for området, inkl. den bestående boligbebyggelse.

Det er inngått intensjonsavtale mellom Hamar kommune som eier av området B3, (med unntak av et mindre område inntil Jølstadbakken 11), og Jølstadtoppen Sameie v/ Geir Strickert, om kjøp av området.

Avtalen er datert 12. desember 2003.

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

Byggeområder(pbl. §. 25.1):

Planområdet er inndelt i områder med følgende formål:

Frittliggende småhusbebyggelse: B-1 og B-2.

Blokkbebyggelse: B-3.

Fellesområder (pbl. §. 25.7): FA-1.

Friområder (pbl. §. 25.4): F-1

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.

Parkeringsarealer i kjeller / underetasje regnes ikke med i arealgrunnlag for beregning av tomteutnyttelse.

TU er påført plankartet.

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.

For lavblokk på område B-3 anlegges det parkering med 1,6 parkeringsplasser pr. leilighet.

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.

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 Plankrav.

1. For offentlig friområde som skal opparbeides parkmessig, skal det utarbeides situasjonsplan som kommunen skal godkjenne.

1.2 Om utførelse av ubebygde områder.

1. Kommunen skal påse at terrengforming, opparbeidelse, beplantning m.v. 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.

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

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

1. I området kan oppføres bygninger for boligformål som frittstående eneboliger og leiligheter i lavblokk. Tidligere gjeldende planbestemmelser innenfor områder for eneboliger - B1 og B2 – videreføres så langt de ikke endres i denne plan . Kommunen kan tillate andre bygninger med tilknytning til driften av boligene.
2. Tomteutnyttelse: Maksimalt tillatt tomteutnyttelse – TU - innenfor de enkelte er påført plankartet.
3. Opparbeiding av utomhusområder, plassering av underordnede bygg (garasje mv.) skal vises i situasjonsplan. Offentlig tilgjengelige utomhusområder (adkomst, parkeringsarealer, parkbelter/grøntarealer mv.) skal være ferdig opparbeidet ved innflytting, eller senest innen utgangen av sommersesongen etter innflytting. Det utstedes ikke ferdigattest for bebyggelsen før utomhusanlegg er ferdig opparbeidet.
4. Det tillates ikke etablert virksomhet, som etter kommunens skjønn, ved støy, forurensning eller trafikk, er forstyrrende for virksomhet i tilstøtende områder.
5. Område B-1 og B-2 :
Det kan oppføres bygninger i 2 etasjer. Mønehøyde / rafthøyde tilpasses eksisterende bygninger.
Mønehøyde /rafthøyde, takvinkel, takform og møneretning skal harmonere med bestående bygninger innenfor områdene.
6. Område B-3:
Det kan oppføres leiligheter i lavblokk inntil 3 etasjer, med kotehøyde innvendig ferdig golv 1.etasje; inntil kote 166,0. Utvendig raftehøyde; kote 176,5
Takform: Flatt tak som skal kunne kombineres med innslag av saltak / pulttak i opp til 30 graders takfall. Det tillates mønehøyde inntil kote 180
7. Alle bygninger med oppholdsrom skal sikres mot radon.

2.1 Boligformål

1. Område B-1 og B-2: Bestående frittliggende småhusbebyggelse.
2. Område B-3: Ny lavblokkbebyggelse.

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

3.1 Offentlig friareal / anlegg for lek: F-1

1. For friområdet F-1 skal det foreligge godkjent detaljplan før områdene opparbeides.
2. Det skal kunne bygges enkle lekeapparater, sandkasse og sitteplasser på friområdet.
3. Adkomst til friarealet skal være via regulert, felles adkomstveg FA-1.

4. FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr. 7)

4.1 Felles avkjørsel FA-1

1. Område FA-1 er felles for følgende eiendommer. G.nr./ b.nr. : 1/2690, 1/2689, 1/7318 samt 1/1645, og skal benyttes til felles adkomstveg for disse eiendommene. Arealet skal også tjene som adkomst til regulert friareal, og slik rett må sikres i tinglyst avtale.
2. Adkomstvegen skal utbedres / opparbeides før byggetillatelse gies for område B-3 og brukes av de ovenfor nevnte eiendommer i felleskap. Kommunen kan senere overta vegen etter nærmere avtale.
3. Før opparbeidelse skal det foreligge situasjonsplan, som skal godkjennes av kommunen.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 26)

5.1 Opparbeidelse av offentlig friområde / lekeclass F1

1. Område F1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelse på område B3. Plan for opparbeidelse forutsettes framlagt for godkjenning sammen med rammesøknad for utbygging av område B3

5.2. Støyskjerming.

1. Området er utsatt for vegtrafikkstøy, jfr. utarbeidet støyberegning. Tilstrekkelig støyskjerming innenfor område B3 skal være utført før det gis brukstillatelse for nye bygninger. Plan for støyskjerming forutsettes framlagt for godkjennelse sammen med rammesøknad.