



HAMAR KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL Et område mellom Furubergvegen og Dovrebanen

Arkivopplysninger:

Saksbeh.: THT

Arkivsaknr.: 09/3794

Opplysninger om bestemmelsene:

Datert: 05.08.2009

Sist revidert: 11.12.2009

Opplysninger om plankartet:

Datert:

Sist revidert: 11.12.2009

KOMMUNESTYRETS

Behandling/saknr.: 25.11.2009, 109/09

VEDTAK:

Reguleringsplan for Område mellom Furubergvegen og Dovrebanen vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12. Vedtaket gjøres av Hamar kommunestyre.

Planen opphever hele/deler av plan nr.:

517B Bebyggelsesplan for felt B04 Furubergvegen

564 Furubergjordet, felt KI/1

298 Furubergjordet

Vedtatt:

20.03.96

10.10.01

28.10.87

Kommunestyrets vedtak bekreftes:

ordfører

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE MELLOM FURUBERGVEGEN OG DOVREBANEN

0. INNLEDNING

Hensikt med reguleringsplanen

Hovedintensjonen med å lage dette planforslaget er å oppdatere rammer for utvikling av området i tråd med føringer i overordnede planer, herunder øke utnyttelsesgrad ift. gjeldende bebyggelsesplan og sikre areal og adkomst til kvartalslekeplass for regulert boligbebyggelse mellom Furubergvegen og Dovrebanen. Bakgrunn for oppstart av regulering er behov for oppføring av omsorgsbolig i byggeområde B4.

Lokale forskrifter og retningslinjer

Lokale forskrifter og retningslinjer skal legges til grunn for planlegging/byggesøknad.

Henvi sning til aktuell lov og forskrift

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 meter og varsle kulturminnemyndigheten.

Tiltakshavers har plikt til å dokumentere at krav i TEK oppfylles, herunder fremheves TEK §-33 nr. 4 om radonkonsentrasjoner i inneluft og TEK § 8-43 om vibrasjon fra jernbanen.

Området reguleres til følgende formål

Bebyggelse og anlegg (plbl. § 12-5 andre ledd nr. 1):

- Boligbebyggelse, B1-B5
- Bolig/forretning, B/F1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plbl. § 12-5 andre ledd nr. 2):

- Kjøreveg, o_V1 og f_V2
- Fortau, o_F1
- Gangveg, f_Gv1 og f_Gv2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Trase for jernbane
- Tekniske bygg/konstruksjoner

Grønnstruktur (plbl. § 12-5 andre ledd nr. 3):

- Friområde, o_G1
- Turdrag, o_G2
- Vegetasjonsskjerm

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Utomhusplan / situasjonsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides situasjonsplan / utomhusplan for byggeområdet i målestokk 1:200 eller 1:500 som fastlegger:

- plassering av bebyggelse, gangareal, parkeringsareal for bil og sykkel, plassering og angivelse av minste uteoppholdsareal (MUA)
- kjørevegens bredde og stigningsforhold mellom avkjøring fra offentlig kjøreveg til biloppstillingsplass (også parkering under terreng).
- gangarealets bredde og stigningsforhold, markering av ledelinje og angivelse av materialbruk mellom adkomstveg, parkeringsplass, uteoppholdsareal (postkasse, renovasjonsordning, lekeplass, møteplass/sittegruppe) og hovedinnganger, samt høyde ved inngangspartiet
- plassering av postkasser, renovasjon med innbygging/skjerming, belysning, skilt, benker, lekeapparat, areal til snølagring og andre installasjoner
- skjæring og fylling i forhold til eksisterende terreng, samt mur med høyde over 0,5 m.
- støysone(-r) og plassering av støyskjermingstiltak
- funksjonskrav til punktene ovenfor fremgår av øvrige bestemmelser og arealdel (for eksempel plassering, antall og utforming av parkeringsplass).

Igangsettingstillatelse gis ikke før situasjonsplan/utomhusplan er godkjent av kommunen. Ferdigattest gis ikke før opparbeidelse er i samsvar med godkjent situasjonsplan/utomhusplan.

1.2 Universell utforming

Alle bygninger og uteområder skal utformes etter prinsipper om universell utforming, slik at de i så stor utstrekning som mulig kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte, også de med nedsatt bevegelsesevne, orienteringsevne eller miljøhemming.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett orienterbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og hovedinnganger.

Det skal i søknad om rammetillatelse dokumenteres hvordan bestemmelsene skal oppfylles.

Krav til boligbebyggelse:

Ved nybygg/hovedombygging til bolig skal 50 - 100 % av boligene i byggeområdet være utformet med livsløpsstandard, herunder tilrettelegge for:

- trinnfri adkomst fra kjøreveg, biloppstillingsplass, uteområde til boligens inngangsplan.
- boligens hovedfunksjoner på samme nivå (bad, kjøkken, stue, minst ett soverom, privat uteplass, oppbevaringsplass). Trinnfri adkomst (maks 25mm) mellom hovedfunksjoner.
- tilstrekkelig dørbredde og gulvplass til å bruke vanlig manuell rullestol. Dette må dokumenteres ved normal møblering av bolig (stoler, bord, kjøkkeninnredning etc.).

Krav til utomhusplan /situasjonsplan:

- 5-10% av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede (HC parkeringsplass), fortrinns med overbygning. Plassering og utforming av parkeringsplass må tilrettelegges for bevegelseshemmede ved å tilrettelegge for lengde minimum 5,0 meter, bredde minimum 3,8 meter og ha trafiksikker utgang i en ende av

parkeringsplassen. Det må være tilstrekkelig høyde i garasjeanlegg og parkeringsplass bør være plassert nærmeste mulig hovedinngang.

- Gangareal skal ikke ha større stigning enn 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart kan kommunen tillate kortere partier med stigning maksimalt 1:12. Gangareal skal opparbeides med tilstrekkelig bredde, fast dekke eller belegg som ikke gir for stor friksjon og uten nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler.
- Det må være adkomst for utrykningskjøretøy (brannbil, sykebil) til inngangsparti. Renovasjonsordning og levering av post tillates ikke etablert, slik at gangareal må benyttes av kjøretøy. Dette av hensyn til trafikksikkerhet og for å opprettholde kvalitet på gangveg.
- For blinde og svaksynte skal det etableres naturlige eller spesiellagde ledelinjer (for eksempel kantstein, eventuelt nedsenket) mellom adkomstveg, parkering, viktige uteområder og inngangspartiet. Der gangareal ender ut i, krysser eller ligger langs kjøreareal må overgang markeres med ledelinje.
- Det skal ikke plasseres benker, skilt mm. i eller for nær gangareal, slik at disse bryter ledelinje eller er til hinder eller fare for blinde og svaksynte (på/over bakken). Kontraster i materialer er viktige for svaksynte. Det skal være nok lys for å lette orienteringen og øke sikkerheten uten å blende.
- Det skal redegjøres for hvordan utforming av postkasse, renovasjon, belysning, skilt, benker, lekeapparat, andre installasjoner, type beplantning med mer ivaretar universell utforming.
- Utomhusområder må dimensjoneres for vintervedlikehold og for bruk over lang tid.
- Giftige planter og trær som kan gi allergiske reaksjoner skal ikke brukes. Dette gjelder særlig or, bjørk og hassel som har store pollenutslipp.
- I område med vanskelig topografi/spesiell naturkvalitet må grad av universell utforming vurderes om kan fravikes.

1.3 Støy

Etablering av støyfølsom arealbruk (jf. definisjon i T-1442) skal tilfredsstillende anbefalte støygrenser i departementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støykrav blir tilfredsstilt. Utredningen bør belyse innendørs og utendørs støynivåer, samt aktuelle avbøtende tiltak.

Ved avvik fra støygrenser skal alle boenheter ha en stille side og tilgang til egnet privat/felles uteplass (jf. definisjon i T-1442) på 25m²/boenhet med tilfredsstillende støyforhold. Deler av arealkravet skal ligge på bakken. Støyfølsom arealbruk tillates ikke etablert i rød støyzone.

Det tillates ikke etablert støyskjermingstiltak, voll eller skjerm, langs samferdselsanlegg. Lokale skjerming som er nødvendige for å oppnå tilfredsstillende støyforhold ved uteplass skal vises ved søknad om rammetillatelse.

Det skal ikke etableres lokale installasjoner (for eksempel ballbinge, skaterampe, høytalere og lignende) som kan belaste støyfølsom arealbruk med plagsom støy.

1.4 Energiforsyning

Bebyggelse skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. Bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarme så langt dette fremgår av lokal forskrift.

1.5 Rekkefølge

1. Før det gis brukstillatelse i områdene B1-B5 eller B/F1 skal nødvendig støyskjermingstiltak være etablert.
2. Før det gis brukstillatelse i områdene B1-B5 eller B/F1 skal f_Gv1 og f_Gv2 være etablert. Hvis bebyggelsen tas i bruk i vintermånedene tillates fellesareal opparbeides senest påfølgende sommer. Det utstedes ikke ferdigattest for tilhørende bebyggelse før fellesareal er etablert.
3. Før ferdigattest utstedes i områdene B2-B5 eller B/F1 skal o_G1 sikres mot kjøreveg. Sikring skal utføres med gjerde eller lignende.
4. Før det gis byggetillatelse på sørøstre del (25 meter) av B4 må turveg være etablert på o_G2 over gnr/bnr 1/5478.
5. Før ferdigattest utstedes i område B3, B4 og B/F1 skal tilstøtende vegetasjonsskjerm ferdigstilles.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (plbl. § 12-5 andre ledd nr. 1)

1. Innenfor B1 tillates lavblokk. Det kan oppføres bygninger med gesimshøyde inntil kote 143,0 og mønehøyde inntil kote 146,0.
2. Innenfor B2 – B5 tillates lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse. Det kan oppføres bygninger med gesimshøyde inntil kote 141,0 og mønehøyde inntil kote 143,0. Innenfor B4 skal boligbebyggelse være oppbrutt i minst to bygningsenheter med lengde inntil 60 meter. Nødvendig parkering for B4 tillates løst på B3 eller B5. Adkomst til B5 er fra f_V2 over B3 og f_Gv2.
3. Innenfor B/F1 tillates lavblokk. Det kan oppføres bygninger med gesimshøyde inntil kote 142,0 og mønehøyde inntil kote 143,0. Området kan etableres med kun boligbebyggelse. Forretning tillates kun etablert i kombinasjon med boligbebyggelse. Forretning tillates med inntil 600 m² BRA.
4. Innenfor B2-B5 og B/F1 skal bebyggelsen plasseres slik at det oppnås en dybde på private uteoppholdsareal på minimum 7,0 meter målt mellom fasadeliv og annen arealbruk. Det bør tilstrebes å oppnå større dybde på private uteoppholdsareal.
5. Byggegrense mot Furubergvegen ligger i formålsgrænse mot vegetasjonsbelte om ikke annet er angitt på plankart.
6. For boligbebyggelse skal det opparbeides minimum 1,5 parkeringsplass pr. bruksenhet over 60 m² bruksareal. For mindre boenheter opparbeides 1,0 parkeringsplass pr. bruksenhet. For forretning skal det minimum opparbeides 1,0 parkeringsplass pr. 50 m² bruksareal.
7. Nærlekeplass skal etableres innenfor områdene fellesareal, bebyggelse og anlegg, men ikke lenger unna enn 50 meter fra hver enkelt bolig. Nærlekeplass må være stor nok til å utstyres til lek for barn og unge, med sittegruppe og beplantning, minimum 100m². Arealet skal være skjermet fra trafikkfare, samt tilfredsstillende anbefalte støygrenser i T-1442.
8. Det tillates ikke etablert virksomhet, som etter kommunens skjønn, ved støy, forurensning eller trafikk, er forstyrrende for virksomhet i tilstøtende områder.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (plbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Kjøreveg, Gangveg, Annen veggrunn

1. Innenfor frisisiktsoner skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthindringer høyere enn 0.5 m over vegbanens nivå. Oppstammede trær kan tillates.
2. Område f_V2, f_Gv1 og f_Gv2 er fellesareal for område B2-B5 og B/F1.

3. Fellesareal utskilles som eget gnr/bnr og knyttes til de eiendommene arealet er felles for. Før opparbeiding skal det foreligge godkjent situasjonsplan. Fellesareal skal være opprettet som eget gnr/bnr før byggetillatelse gis. Området skal eies opparbeides og brukes av de angitte eiendommer i felleskap.
4. Opparbeidelse av f_Gv1 som felles nærlekeplass må ikke hindre ferdsel.
5. Justert plassering av f_Gv1 og f_Gv2 tillates.

4. GRØNNSTRUKTUR (plbl. § 12-5 andre ledd nr. 3)

1. Før område o_G1 skal det foreligge godkjent detaljplan før området opparbeides.
2. I område o_G1 og o_G2 skal det anlegges turveg.
3. I område avgrenset av frisisiktlinje skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthindringer høyere enn 0.5 m over vegbanens nivå. Oppstammede trær kan tillates.

--- 000 ---