



## Hamar kommune

### Bestemmelser til detaljreguleringsplan for Møystad økotun

<b>Arkivopplysninger:</b>	PlanID: 0403_87400
Saksbehandler: Oddny Gudmundsdottir	Arkivsak:

Plankart	Bestemmelser	Planbeskrivelse
Datert: 28.1.2021	Datert: 29.1.2021	Datert: 29.1.2021
Sist revidert:	Sist revidert:	Sist revidert:

<b>KOMMUNESTYRETS VEDTAK:</b>	Saksnr.:	Møtedato:
<Her gjengis teksten i vedtaket i sin helhet>		

<b>Planen opphever deler av arealplan:</b>	Vedtatt:
Erstattes med reguleringsplan for Olsrudområdet 1	3.3.1983

Kommunestyrets vedtak bekreftes:

  
  
  
  
  
  
  
  
  
  

---

ordfører

## § 1 Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av økotun med boliger organisert i et tun med tilhørende dyrkingsareal, lekeareal, infrastruktur og fellesområder. Gjennom planen skal det tilrettelegges for at det blir mulig å redusere klimagassutslipp med 50 %, i forhold til gjennomsnittet på 9,2 tonn til en innbygger i Hamar kommune i 2016. Dette skal gjøres ved å bygge et sosialt bærekraftig felleskap som produserer egen mat og energi.

## § 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Søknad om delings-/byggetillatelse skal vedlegges kart/illustrasjonsplan som viser planlagt tomtesituasjon med adkomstveg.

Situasjonsplan, Asplan Viak, 29.1.2020 er retningsgivende for videre planlegging.

### Livsløpsregnskap og artsregistrering

- Det skal utarbeides et livsløpsregnskap og utføres en artsregistrering for utbyggingsprosjektet som dokumenterer hvordan man oppnår best mulige løsninger i forhold til klimagassutslipp, og naturmangfold som påvirkes av de planlagte tiltakene. Løsninger for mobilitet, matproduksjon, energi- og materialbruk, vann- og avløp, klimatilpasning og tilrettelegging for et livsløp med lavest mulig fotavtrykk i forhold til ressursbruk skal dokumenteres. Planen skal ligge til grunn for godkjenning av tiltak innenfor området.

### Kulturminner

- Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Hedmark fylkeskommune, kulturseksjonen, jf. lov kulturminner 8 annet ledd.

### Universell utforming

- Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle.
- Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. TEK17 eller til enhver tid gjeldende tekniske forskrifter.

### Støy

- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442 skal gjelde. Disse kravene skal dokumenteres og ivaretas i søknad om byggetillatelse.
- For boligbebyggelse skal det være innendørs ekvivalent støynivå på maks. 30 dBA.
- Det skal være et uteoppholdsareal på den stilleste siden av boligene med støynivå under 55 dBA.

### Overvann

- Håndtering av takvann og overvann skal skje på overflate og skal håndteres på egen eiendom
- Det skal etableres en bekk og fordrøyningsdam for overvann innenfor f\_L2.

### Parkering

- Det skal etableres delingsordning for bildeling som dekker transportbehovet for hele økotunet. Det kan etableres inntil 15 p-plasser for boliger innenfor #1.
- Nødvendig antall parkeringsplasser for sykkel skal dokumenteres ved innsending av søknad om tiltak.
- Sykkelparkering under tak skal anlegges nær inngang til boligen eller på SPA parkering i tilknytning til garasjer, og kan være felles for flere boenheter.

### Dokumentasjonskrav

Det skal utarbeides situasjonsplan i henhold til pbl. §28-7 og gjeldende teknisk forskrift.

Følgende forhold skal dokumenteres i søknad om tiltak:

- Sol og skyggediagram

- Tiltakshaver skal gjøre greie for de arkitektoniske og estetiske sider ved tiltaket ved søknad om tillatelse til tiltak, skal beskrive tilpasning takform, farge og materialbruk.
- Energibruk i produksjon og levetid – livsløpsregnskap
- Biologisk mangfold før og etter tiltak
- Det skal utarbeides helhetlig utomhusplan for #1, f\_L2, f\_GT1, f\_GN1, f\_GN2 og f\_SPA og f\_BLK.

Utomhusplan skal inneholde:

- Areal for lek og opphold, internt vegsystem, areal for gående og syklende i tråd med reguleringsplanens bestemmelser
- Bebyggelsens plassering og atkomst
- Etasjeantall og gesimshøyder, snitt som viser eksisterende bygg (hvis aktuelt).
- Parkeringsareal for biler og sykler
- Profiler og snitt som viser det aktuelle tiltaket i forhold til eksisterende og planlagt terreng, inntegning av eventuelle støttemurer, gjerder og skjermvegger
- Hvordan ubebygde areal skal planeres og utnyttes, snitt
- Bearbeiding av terreng med høydeangivelse og beplantning, (inkl. bruk av stedegen vegetasjon)
- Utforming av uteoppholdsareal og lekeplasser
- Areal for snøopplag
- Løsning for overvannshåndtering
- Tilrettelegging for brannvesenet, med adkomst, tilgang til slokkevann
- Plassering av nødvendig infrastruktur (nettstasjon, felles avfallshåndtering med mer)
- Fremkommelighet for utrykningskjøretøy
- Adkomst, biloppstillingsplasser, garasje/carport med angivelse av kotehøyder og adkomst til bolig

#### **Energiforsyning**

- Utbygger skal ta kontakt med nettselskap for å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsninger innenfor planområdet. Ny nettstasjon skal ha en diskret plassering og utforming, og kan plasseres innenfor alle formål i planen.
- Det skal tilrettelegges for egen energiproduksjon innenfor #1 og f\_L2.

#### **Samfunnsberedskap**

- Det skal etableres en gjennomgående sti gjennom planområdet fra adkomsten til SPA i nordøst til adkomsten i sørvest direkte fra Olsrudvegen. Adkomsten i sørvest direkte til Olsrudvegen skal fungere som adkomst til stien for gående og syklende, og kun brukes av kjøretøy i nødstilfeller. Stien skal tilrettelegges for kjøretøy klasse L i Håndbok N100 Statens vegvesens vegnormal, brannbil.

## § 3 Arealformål

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

#### **Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BFS1-BFS5 og #1)**

- Plassering og utforming av bebyggelse
  - Det skal legges vekt på å gi bebyggelse og anlegg en funksjonell og estetisk god utforming forankret i samtidens formspråk, teknologi og materialbruk.
  - For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning, både med hensyn til nær- og fjernvirkning. Bebyggelse skal tilpasses tomtas topografi. Plassering skal forsøke å minimalisere inngrep i eksisterende terreng.

- Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås best mulig kvalitet i uteoppholdsareal med hensyn til sol og skygge.
- Innenfor #1 skal takvinkel og husets orientering tilrettelegges for installasjon av solcellepanel.
- Private uteoppholdsarealer
  - Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minst 25 m<sup>2</sup> brukbart privat uteoppholdsareal for hver bolig. Dette arealet kan også være på en balkong eller takterrasse. Disse arealene skal være egnet til formålet, ha gode lysforhold, og opparbeides med tanke på formålet.
  - Arealene som inngår i beregning av MUA skal være skjermet mot støy over grenseverdiene i tabell 3 i støyretningslinjen T-1442/2016 og skal være slakere enn 1:5.
- Gjerder, hekker og murer
  - Grensen mellom fellesarealer og private soner kan markeres med gjerde, hekk eller mur med inntil 1 meters høyde.
  - Det kan etableres murer inntil 1 meters høyde for å ta opp høydeforskjeller i terrenget.
  - Gjerder og murer skal utføres i naturlige og fornybare materialer.
- Arkitektur
  - Boligenes fasader skal i hovedsak utføres i tre, men kan kombineres med andre materialer som bidrar til variasjon og høy arkitektonisk kvalitet.
  - Boligene skal planlegges og utføres med planløsning og materialer som gir husene lang levetid. Materialene skal kunne vedlikeholdes av beboerne. De fleste materialer som brukes skal kunne resirkuleres.
  - Fellesbygninger kan gis et arkitektonisk uttrykk og materialbruk som skiller seg fra private boliger.
- Tak
  - Tak kan ha maksimal vinkel på 37 grader.
- Belysning
  - Belysningen skal bidra til å skape trygge omgivelser, men skal ikke blende eller være sjenerende for omgivelsene.

#### **Kvartalslekeplass (f\_BLK)**

- Skal opparbeides som kvartalslekeplass med minst to apparater som utfordrer til fysisk aktivitet, som klatreinstallasjoner eller treningsapparater. Området skal omrammes av vegetasjon, og det skal beholdes eller etableres større trær i området.
- f\_BLK er felles for alle boenhetene innenfor #1 og skal være allment tilgjengelig.
- Det skal etableres gjerde, hekk eller mur mellom lekeplassen og fylkesvegen.

#### **Renovasjonsanlegg (f\_BRE)**

- Det skal etableres felles renovasjonsanlegg med god tilgjengelighet for renovasjonsbil.
- Skal skjermes mot omgivelsene med vegetasjon eller gjerde.
- f\_BRE er felles for f\_L2 (#1).

### **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)**

#### **Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- Hovedadkomst til området f\_L2 (#1) skal være fra sidevegen fra Olsrudvegen mellom tomt 180/19 og 180/41.

- Atkomst for regulerte tomter er vist med adkomstpil på plankartet. Adkomstpilene er retningsgivende og kan sidevegs forskyves langs formåls grensen, men skal være fra angitt veg. Nøyaktig plassering av adkomster skal framkomme på utomhusplan.
- Avkjørsler til tomter skal ha maksimal bredde 4 meter.

#### **Parkering (f\_SPA)**

- f\_SPA er felles for f\_L2 (#1)
- Innenfor f\_SPA kan det etableres parkeringsplasser, garasjer og carporter. Det skal legges til rette for lading av biler og sykler.
- Maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde på garasjer/carporter skal ikke overstige 3 meter. Fasader og tak kan benyttes til solcelleanlegg.
- Det kan etableres trafo med minimum 5 meter avstand til nærmeste bolig.

#### **Veg (f\_SKV)**

- f\_SKV3 er felles for BFS2 og f\_L2 (#1).

### **3.3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)**

#### **Naturområde (f\_GN1 og f\_GN2)**

- Kantsoner med etablert rikt artsmangfold beskrevet i notatet: Artsregistrering Økotun-prosjekt Nordbolig, Asplan Viak 22.8.2019, skal sikres videreført, og kan skjøttes i tråd med anbefalinger i notatet.
- Felles for beboerne innenfor f\_L2 (#1)
- Det tillates etablert adkomst mellom o\_SKV2 og #1 over f\_GN2. Denne skal være kjørbare for større utrykningskjøretøy.

#### **Turveg (f\_GT)**

- f\_GT1 er felles for f\_L2 (#1) og skal være allment tilgjengelig og ha en enkel standard som grusvei/bred sti. Den skal kunne fungere som skolevei og må holdes åpen og være lett framkommelig til alle årstider.

### **3.4 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (pbl § 12-5 nr. 5)**

#### **Landbruk (f\_L2)**

- Felles for beboerne innenfor f\_L2 (#1) og skal brukes til matproduksjon.
- Driftsbygninger knyttet til matproduksjon tillates.
- Det kan etableres trafo med minimum 5 meter avstand til nærmeste bolig.

#### **Landbruk (L1, L3, L4 og L5)**

- Areal skal benyttes til landbruk

## **§ 4 Hensynssoner (pbl §§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

### **4.1 Sikringssone H410**

- I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vei's planum.

### **4.2 Faresone H370 høyspenningsanlegg**

- Arealet innenfor området H370 (Høyspenningsanlegg) skal ikke bebygges og kan ikke brukes på en måte som er i strid med restriksjonene i fareområdet.
- Tiltak i dette området skal godkjennes av linjeeier.

### 4.3 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

- Innen området hensynssone H730\_1, H730\_2 og H730\_3 er det kulturminner (rydningsrøysen) som er automatisk fredet etter Lov om kulturminner av 9.juni 1978 §§ 4,6 og 8.
- Rydningsrøysene innenfor L2 skal beskyttes fysisk mot inngrep ved at det skal etableres et gjerde, en hekk eller annen fysisk hindring som er inntil 50 cm høy og omslutter hele røysa. Hindringen skal ikke være laget av stein.
- Røysene skal skjøttes ved å fjerne evt. trær som begynner å vokse på dem.
- Det skal settes opp et informasjonsskilt ved hver av røysene som erklærer at dette er et automatisk fredet kulturminne. Skiltene skal være leselige og tåle vær og vind over tid.

## § 5 Bestemmelsesområder

### 5.1 Bestemmelser til boliger (#1)

- Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg skal gjelde også for bestemmelsesområdet.
- Det tillates inntil 10 boenheter fordelt på eneboliger og tomannsboliger og inntil 8 boenheter innenfor et bofellesskap med delte fellesfunksjoner og innvendige fellesarealer for alle beboere innenfor #1.
- Alle boenhetene skal dele på drift av dyrkingsarealene innenfor f\_L2. Det tillates ikke bygging og bruk av boliger som ikke er knyttet til drift av jorda.
- Bebyggelsen skal samles rundt et felles tun, på et mest mulig konsentrert område. Innenfor tunet skal det etableres nærlekeplass tilrettelagt for de minste barna og med kort avstand til eget hjem.
- Maks mønehøyde = 10 meter, maks gesimshøyde = 7 meter.
- Minimum tillat BRA=1500 m<sup>2</sup> og maksimum tillat BRA=3000 m<sup>2</sup>.

## § 6 Rekkefølgebestemmelser

### 6.1 Før rammetillatelse

#### **Plan for dyrking**

Før det gis rammetillatelse innenfor #1 skal det legges fram en driftsplan av fagkyndige som viser hvordan boenhetene kan drive jorda og dyrke egen mat innenfor området gjennom årstidene og over flere år. Det skal også beskrives hvordan ansvaret for drift av jorda er tenkt organisert og gjennomført.

#### **Livsløpsregnskap og artsregistrering**

Før det gis rammetillatelse innenfor #1 skal det legges fram livsløpsregnskap for planlagte tiltak og artsregistrering innenfor områdene f\_L2, f\_SKV5, f\_GT1, f\_BLK, f\_SPA og #1. Det skal leveres en beskrivelse av hvordan målene for reduserte klimagassutslipp er planlagt nådd.

#### **Plan for overvann, vann- og avløp**

Før det gis rammetillatelse innenfor #1 skal det legges fram plan for håndtering av overvann, vann- og avløp.

#### **Sikring av kulturminner**

Før det gis rammetillatelse innenfor f\_L2 og f\_BLK skal rydningsrøysene innenfor hensynssonene H730\_1 og H730\_2 være fysisk sikret og merket.

### **Ordning for bildeling**

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor #1 skal det foreligge en avtale som sikrer at det etableres en bildelingsordning for beboerne innenfor #1.

### **Utomhusplan**

Før det gis rammetillatelse innenfor #1 skal det legges fram en helhetlig utomhusplan for f\_L2, f\_GT1, f\_GN1, f\_GN2 og f\_SPA og f\_BLK. I tillegg skal nødvendige dokumentasjonskrav i §2 være oppfylt.

## **6.2 Før bebyggelse tas i bruk**

### **Opparbeidelse av fellesområder**

Før det gis ferdigattest for boliger innenfor #1 er det krav om at fellesområdene f\_BLK, f\_GT1, f\_SPA, fysiske tiltak rundt kulturminnene (H730\_1 og H730\_2) og fellesarealer rundt og adkomst til alle boligene er ferdigstilt i tråd med utomhusplan.

### **Uønskede arter**

Før det gis ferdigattest for boliger innenfor #1, skal registrerte svartelista arter jf. notatet: Artsregistrering Økotun-prosjekt Nordbolig (Asplan Viak 22.8.2019) være fjernet innenfor L, SPA, GT, GN, og BLK.

### **Utslippsberegning**

Før det gis ferdigattest for siste bolig innenfor #1 skal det legges fram utslippsberegning for alle tiltak innenfor f\_L2, f\_SKV5, f\_GT1, f\_BLK, f\_SPA og #1.

### **Biologisk mangfold**

Før det gis ferdigattest for siste bolig innenfor #1 skal det foreligge ny artsregistrering for områdene. f\_L2, f\_GT1, f\_GN1 og f\_GN2.

## **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

- Notat: Artsregistrering Økotun-prosjekt Nordbolig, Asplan Viak 22.8.2019