



Hamar kommune

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR OLAV MYNTMESTERS GATE 31

| | |
|---------------------------|---------------|
| Arkivopplysninger: | PlanID: 83000 |
| Saksbehandler: | Arkivsak: |

| Plankart | Bestemmelser | Planbeskrivelse |
|------------------|---------------------|------------------------|
| Datert: 03.02.21 | Datert: 02.02.2021 | Datert: 02.02.21 |
| Sist revidert: | Sist revidert: | Sist revidert: |

| | | |
|---|----------|-----------|
| KOMMUNESTYRETS VEDTAK: | Saksnr.: | Møtedato: |
| <Her gjengis teksten i vedtaket i sin helhet> | | |

| | |
|---|----------|
| Planen opphever deler av arealplan: | Vedtatt: |
| Ingen <evt. erstattes med planID og plannavn> | <Dato> |

Kommunestyrets vedtak bekreftes:

ordfører

INNLEDNING

Hensikten med reguleringsplanen

Hovedhensikten med planforslaget er å tilrettelegge for fradeling av 7 eneboligtomter fra hovedeiendom med eksisterende villa og stabbur, del av eiendommene gnr/bnr 1/847 og 1/4673 Olav Myntmesters gate 31. Regulering av eiendommene til boligbebyggelse -frittliggende småhusbebyggelse, med tilhørende adkomstveier. Utvalgt naturtype, kalklindeskog, reguleres som naturområde. Utfyllende beskrivelse fremgår av planbeskrivelsen.

Forholdet til tidligere planvedtak og overordnede planer

Denne reguleringsplan og de tilhørende bestemmelser gjelder foran tidligere vedtatte overordnede arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl). I tillegg til denne reguleringsplanens bestemmelser gjelder kommuneplanens arealdel med generelle bestemmelser.

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.

Forurensningsforskriftens kap. 2. klargjør krav til undersøkelser og tiltak ved opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

Tiltakshaver har plikt til å dokumentere at krav i TEK oppfylles, herunder fremheves TEK §-13-5 ledd om radonkonsentrasjoner i inneluft.

1 PLANKART OG OVERSIKT OVER FORMÅL I PLANEN

1.1 Plankart

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

Tegn.nr

på grunnen/vannoverflate

1.2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1111 Frittliggende småhusbebyggelse
1690 Felles uteoppholdsareal

Felt BFS 1-8
f_BAU

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010 Vei
2015 Gang/Sykkelvei
2019 Annen veigrunn – grøntareal

SV
SGS
SVG

Grønnstruktur

3020 Naturområde

f_GN1-3

1.3 Hensynssoner

Området reguleres til:

| | | |
|-----|---------------------------------------|------|
| 140 | Frisikt | H140 |
| 570 | Bevaring kulturmiljø | H570 |
| 730 | Båndlegging etter lov om kulturminner | H730 |

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plankart

Det regulerte området er vist på plankartet med plangrense. Området er på ca 8,6 daa. Byggegrenser er fastsatt i plankartet. For utfyllende bestemmelser vedr. byggegrenser se under pkt. 3.1.1.

2.2 Bebyggelse og utforming

2.2.1 Estetisk utforming

Ny bebyggelse gis god arkitektonisk utforming. Ny bebyggelse innenfor området tilpasses tilgrensende bebyggelse, spesielt boligen som reguleres til bevaring. Boligene innenfor planområdet skal ikke være identiske hus. Variasjon ivaretas i volumoppbygging, uttrykk i bebyggelsen eller materialbruk. De nye boligene skal danne et helhetlig anlegg i samspill med Villa Telje. Lyse (hvite) fasader som hovedmateriale skal unngås.

Estetisk redegjørelse og beskrivelse av materialbruk skal foreligge til søknad om tillatelse til tiltak.

2.2.2 Universell utforming

Krav til universell utforming av bebyggelse og uteområder ivaretas av gjeldende regler i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift.

2.2.3 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes 100 m² uteoppholdsareal per boenhet. Det tillates en helning inntil 1:5. Felles areal (f_BAU1) medtas i MUA. Felles uteoppholdsareal, f_BAU1, etableres iht. plankart.

Uteoppholdsarealer og private hager skal søkes utformet slik at områdets grønne preg ivaretas. Det skal etableres avgrensning mot offentlig veg. Avgrensning skal utføres med hekk, busker eller gjerde og i henhold til frisikt krav i § 4.1.

Se krav til utomhusplan §5.1.1

2.2.4 Terrengbehandling

Det opprinnelige landskapet inkludert høydedraget som avgrenser nordre del av Hamarkaupangen, skal kunne oppleves etter fortetting. Terrenginngrep skal begrenses og tilpasses tomtens naturlige topografi.

Skjæringer og fyllinger i eksisterende terreng og forstøtningsmurer på mer enn 0,5m skal vises på utomhusplan til søknad om tillatelse til tiltak. Forstøtningsmurer skal fortrinnsvis utføres i stedefølgende naturstein. Se krav til utomhusplan §5.1.1

2.2.5 Overvannshåndtering

Takvann og overflatevann skal håndteres på egen eiendom og i tråd med kommuneplanen. Dokumenterte løsninger skal godkjennes før igangsettingstillatelse.

3 AREALFORMÅL (pbl § 12-5)

3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 2. ledd, nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1- BFS8)

På feltene tillates bygninger for boligformål, som frittliggende småhusbebyggelse.

Gesimshøyder og mønehøyder skal måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningene. Det tillates ikke terrenginngrep for å oppnå høyere terreng- og gesimshøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for.

Gesimshøyder og mønehøyde er angitt for hvert felt på plankartet.

Parkeringskrav iht. gjeldende kommuneplan. Utvendig parkeringsareal iht. minimumskrav telles med i utnyttelsen. Det telles 18 m² BRA for en biloppstillingsplass.

Eksisterende stall og uthus på eiendom gnr/bnr 1/4673 tillates revet. Stall og uthus skal dokumenteres iht. krav i § 5.2. Gjelder felt BFS2 og BFS3. Eksisterende stabbur tillates flyttet til felt BFS1. Stabbur skal plasseres på gårds plass, som vist på illustrasjonsplan.

3.1.2 Byggehøyder, volum, utnyttelsesgrad og terrengbehandling (BFS4, BFS5, BFS6, BFS7)

På feltene tillates flate tak, skrå tak og pulttak. På skråtak tillates takoppløft/ark, maks 1/5 del av takflaten. Øvre gesims på pulttak og gesims på takark, kan være lik mønehøyde. Feltene ligger i skrått terreng. Det tillates 2 etasjer og underetasje mot Olav Myntmesters gate.

Det tillates maksimalt 17m fasadelengde pr hus mot Olav Myntmesters gate for underetasje og plan 1.

Det er tillatt med takterrasse på bygning med flatt tak over plan 1. Takterrassen skal integreres i det arkitektoniske uttrykket. Det skal etterstrebes at rekkverk integreres i gesimsløsning.

Det tillates maksimalt 12 m fasadelengde for plan 2. Plan 2 skal være inntrukket fra fasadelivet i underliggende etasje mot Olav Myntmesters gate for alle felt. For felt BFS6 og BFS 7 skal siktlinjier i anlegget ivaretas ved plassering av plan 2, gesimslinje for plan 2 er angitt i plankartet. Plan 2 skal skille seg i materialitet eller uttrykk fra plan 1. Plan 2 kan være maks 65% av underliggende etasje.

Terrenget skal fylles tilbake til sin opprinnelige høyde og form så langt som mulig. Det tillates inngrep i terreng, støttemur, ved parkering.

3.1.3 Byggehøyder, volum og utnyttelsesgrad (BFS2, BFS3, BFS8)

På feltene tillates flate tak, skrå tak og pulttak. På skråtak tillates takoppløft/ark, maks 1/5 del av takflaten. Øvre gesims på pulttak og gesims på takark, kan være lik mønehøyde. Det tillates 2 etasjer.

Det er tillatt med takterrasse på bygning med flatt tak over plan 1 og plan 2. Det skal etterstrebes at rekkverk integreres i gesimsløsning. Takterrassen skal integreres i det arkitektoniske uttrykket. Det tillates at innvendig trapp føres opp til tak over plan 2. Det tillates et takoppbygg for trapp og ev. løftebord på maks 12 m². Takoppbygg skal være inntrukket fra gesimsen. For BFS 8 tillates takterrasse over plan 2 på den sydvestre delen av taket som vender mot Mjøsa.

3.1.4 Uteoppholdsareal (f_BAU)

Området skal være felles for BFS 1-8. F_BAU skal opparbeides med minimum to lekeapparater samt benk. Området brukes og vedlikeholdes av de angitte eiendommer i fellesskap. Solforhold skal ivaretas og vises i solstudier til søknad om tillatelse til tiltak.

3.1.5 Privat uteoppholdsareal

- a) Eksisterende furu på felt BFS5 skal bevares.
- b) Forhagebeltet skal beplantes. Frisiktskrav ivaretas.
- c) Det tillates at avfallsbeholdere plasseres i forhagebeltet på opparbeidet plass

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

3.2.1 Veg (f_SV1 og f_SV2)

- a) Områdene skal være felles for BFS1-8.
- b) Adkomstpiler på plankartet er retningsgivende og kan forskyves sideveis. Nøyaktig plassering av adkomster vises på utomhusplan ved søknad om tillatelse til tiltak.

3.2.2 Gangveg (f_SGS1 og f_SGS2)

- a) Område f_SGS1 og f_SGS2 skal være felles for BFS1-8.

- b) Gangveg skal opparbeides som grusveg uten kantstein. Utforming skal tilpasses hageutforming for eksisterende villa på felt BFS1.

3.2.3 Annen veggrunn, grøntareal (SVG1-4)

- a) Området regnes med i tomtearealet.
- b) Området beplantes for å styrke det grønne preget mellom husene.
- c) Beplantning skal ikke være til hinder for drenering av vann eller snøopplag.

3.3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Naturområde (f_GN1, f_GN2 og f_GN3)

Området med utvalgt naturtype kalklindeskog, skal opprettholdes som naturområde. I naturområdet skal gamle trær få stå eller bli liggende som død ved. Tiltak som forringer den eksisterende kalklindeskogen tillates ikke. Det tillates ingen inngrep utenom skriftlig dispensasjon som skal godkjennes av Hamar kommune. Det tillates ikke å sette opp gjerde mellom private eiendommer eller delområder innenfor formålet.

- a) F_GN2 er felles for BFS1-8.
- b) F_GN1 er del av privat eiendom tilhørende BFS8
- c) F_GN3 er del av de private eiendommene tilhørende BFS1, BFS2 og BFS3.

4 HENSYNSSONER (pbl § 11-8 jf. § 12-6)

4.1 Frisikt (H140)

- a) Innenfor soner avsatt for frisikt i vegkryss og avkjørsler, skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller innretninger med høyde 50 cm over tilstøtende veiers plenum.

4.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

- a) Innenfor sonen skal eksisterende «Villa Telje», stabbur, gårdsplass og hageanlegg bevares. Stabbur tillates flyttet til felt BFS1, se pkt.3.1.1. Mindre inngrep og endringer med terrengbearbeiding under 0,5 meter, plassering av mindre nye installasjoner, maks 7 m², som boder, sykkelkur, drivhus el. kan etter søknad tillates. Det tillates at det bygges en enkel/dobbelgarasje. Garasje må tilpasses eksisterende villa, slik at villa, stabbur og garasje fremstår som et helhetlig anlegg. Garasje skal plasseres i tilknytning til gårdsplassen og fortrinnsvis med gavlen mot gårdsplassen.
- b) Utvendig vedlikehold av Villa Telje skal skje etter antikvariske prinsipper. Ved utskiftning av skadete eventuelle skadete deler skal disse erstattes med tilsvarende.

4.3 Båndlegging etter lov om kulturminner(H730)

- a) Innenfor hensynssone H730 –båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn), gjelder bevaringsformålet automatiske fredete kulturlag som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Vilkår om arkeologisk gransking av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen, og kostnader skal dekkes av tiltakshaver, jf. kulturminneloven§ 10. Alle tiltak skal forelegges fylkeskommunens antikvariske myndighet til uttalelse.

5 DOKUMENTASJONSKRAV

5.1 Før tillatelse til tiltak

5.1.1 Utomhusplan

Utomhusplan skal utarbeides av fagkyndig landskapsarkitekt/arkitekt i samråd med Hamar kommune. Planen skal foreligge til søknad om tillatelse til tiltak.

Utomhusplanen i målestokk 1:200, skal vise og redegjøre for:

- Gangarealer
- Overvannshåndtering, se også pkt 5.1.3.
- Belysning
- Beplantning det skal plantes 5 nye tre som erstatning for trær i avviklingsfasen som må fjernes ved utbygging
- Mur med høyde over 0,5 m, høyde skal angis.
- Tilgjengelighet for brannvesen
- Snøopplagringsplass
- Renovasjonsløsning
- Eksisterende og framtidig terreng, stigningsforhold og høyder skal vises i situasjonssnitt.

5.1.2 Antikvarisk dokumentasjon

Uthus og stall som ligger på eiendom gnr/bnr 1/4673 må dokumenteres før riving og dokumentasjonen samles i en rapport iht. fylkeskommunens *Krav til antikvarisk dokumentasjon Middels detaljeringsgrad* som omfatter:

Historikk med kildehenvisninger. Beskrivelse av bygningene og tilstand.

Oppmålingsskisser med ca mål (alle plan skal vises og være målsatte, enkelt snitt med høyder målsatt, enkle fasadeoppriss), fotodokumentasjon (hele bygningen utvendig fra alle sider, bygningene i sammenheng/i landskapet, detaljer der dette er relevant dvs konstruksjon, innredning, overganger mellom bygningsdeler, kledning og tekking, teknisk utstyr, slitasjespor dette er relevant, bilder underveis ved riving som viser innkledte konstruksjoner og detaljer).

Før det kan gis igangsettelsestillatelse skal antikvarisk dokumentasjon av stall og uthus være utført. Dokumentasjonsrapport leveres offentlig arkiv.

5.1.3 Tekniske planer

Nødvendige tekniske planer, herunder plan for overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning, slukkevann mv. skal foreligge til søknad om tillatelse til tiltak. Søknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.

Plan for anleggstrafikk og atkomst til planområdet i anleggsperioden skal foreligge før det kan gis igangsettelsestillatelse.

5.1.4 Rigg- og marksikringsplan

Det skal utarbeides rigg- og marksikringsplan, som viser sikkerhetsgjerder til naturområde, furu på BFS5 som skal bevares og beskriver eventuelt avbøtende tiltak. Planen skal foreligge før det kan gis igangsettelsestillatelse.

5.1.5 Grunnforhold og forurensning

Før det kan gis igangsettelsestillatelse, skal det utføres grunnundersøkelser og leveres geoteknisk vurdering.

Før det kan gis igangsettelsestillatelse, skal det utarbeides en tiltaksplan for eventuelle påviste forurensete masser.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Sikkerhetsgjerde iht. godkjent marksikringsplan skal settes opp før gravearbeider kan starte.

Furu på BFS5 skal bevares, sikkerhetsgjerde skal plasseres før gravearbeid starter. Det skal være søkt og godkjent før noe arbeid i starter på tomte

Det skal i byggeperioden kartlegges og dokumenteres hvordan rotsystemet til kalklindskogen blir ivaretatt under utbygging. Dette skal dokumenteres med bilder og redegjørelse på tilstand til rotsystemet. Dette skal legges fram til midlertidig bruksattest/ferdigattest.

Før det kan gis brukstillatelse skal uteoppholdsarealer (f_BAU1) være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

Det kan gjenstå sesongmessige arbeider med frist for gjennomføring 1.juli påfølgende år.