



## **REGULERINGSPLAN FOR KOKSHUS**

### **REGULERINGSBESTEMMELSER**

Dato: 21.12.2005

Sist revidert: 18.05.2006

Vedtatt av kommunestyret 14.06.2006 sak .....

Brumunddal .... 20.. .....  
ordfører

#### **DEFINISJONER**

PBL Plan og bygningsloven

TU Tomteutnyttelse, bruksareal i prosent av tomtas areal, beregnet etter Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, kap. III §3-6.

Bruksareal under terreng skal medregnes på følgende måte:

- 0 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter.
- 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 meter
- 100 % der avstanden er over 1,5 meter

#### **VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)**

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Hedmark fylkeskommune, kulturavdelingen, Fylkeshuset, 2325 Hamar.

## **1 PLANOMRÅDE OG REGULERINGSFORMÅL**

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000. Planen omfatter del av eiendommen gnr/bnr 612/1. Området er regulert for følgende formål, jf. plan- og bygningslovens § 25:

**BYGGEOMRÅDER** § 25, 1. ledd nr. 1  
- Boliger (B1- B7)

**SPESIALOMRÅDE** § 25, 1. ledd nr. 6  
- Trafo (O1)  
- Frisiktzone

**FELLESOMRÅDE** § 25, 1. ledd nr. 7  
- Felles adkomstsvog (FA)  
- Felles lekeplass (FL1)  
- Felles gangveg (FG1)

De følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i PBL § 26:

## **2 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER**

### **2.1 Grad av utnytting**

I de enkelte byggeområdene kan det oppføres småhusbebyggelse med tilhørende anlegg, med nedre og øvre grense for tomteutnyttelse (TU) som angitt på plankartet. Småhusbebyggelse defineres her som enebolig, tomannsbolig, rekkehus, kjedehus.

Dersom det skjer endring av tomtedeling som er vist på foreliggende reguleringsplan, må ny tomtedeling vises for alle tomter innenfor de enkelte byggeområder.

### **2.2 Parkering**

Alle boligtomter skal ha kjøreadkomst fra fellesveg FA.

Nødvendige oppstillingsplasser for biler etter kommunal vedtekt til PBL § 69 nr. 3, skal dekke på egen grunn eller på tilhørende felles parkeringsarealer. Garasje skal medregnes i BRA med beregning av TU med minst 20 m<sup>2</sup> selv om den ikke bygges samtidig med bolighuset. Parkeringsplass skal medregnes med 15 m<sup>2</sup> pr plass.

### **2.3 Garasje**

Frittliggende garasje/uthus inntil 50 m<sup>2</sup> kan oppføres inntil 1 m fra nabogrense. Det samme gjelder avstand til felles avkjørsel når utkjørsel fra garasjen skjer langs vegen. Når utkjøring skjer direkte ut i vegen, skal avstand fra garasjeport til formålsgrænse være minst 5 meter.

### **2.4 Utforming**

Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 20 og 42 grader, men andre takformer kan tillates. Bolighus og garasjer skal ha samme takvinkel. Bebyggelsen skal ha skråtak i samme retning som bygningskroppens lengderetning. Som hovedregel og spesielt ved eksponert beliggenhet skal møneretningen følge terrenget. Maksimal gesimshøyde på boligbebyggelsen er 6,0 meter. Maksimal mønehøyde er 7,5 meter. Garasjer og uthus kan oppføres i 1 etasje med maksimal gesimshøyde 3,0 meter.

Alle boliger skal ha egen inngang og uteplass på bakkenivå. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Takflater og fasader skal ha mørk farge. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.

### **2.5 Situasjonsplan**

Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 93 skal det legges fram en situasjonsplan som viser behandlingen av den ubebygde delen av tomta, garasjeplassering, samt plan for opparbeiding av lekeplasser og andre fellesområder der slike finnes, i målestokk 1:500. Området skal ikke snauhogges. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart mot planområdets yttergrenser og i øvrige grenselinjer. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, parkeringsplasser, interne gangveger, beplantning, renovasjonsutstyr, fyllinger, forstøtningsmur mv.

- 2.6 Lagring  
Den ubebygde delen av tomta tillates ikke nyttet til lagring.

### **3. SPESIALOMRÅDER**

- 3.1 Frisiktsone  
I frisiktsoner som er angitt på plankartet skal det være fri sikt i en høyde av min. 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Det henvises til vegloven.
- 3.2 Transformatorstasjon (O1)  
Område O1 er avsatt til anlegg og drift av transformatorstasjon.

### **4. FELLESOMRÅDER**

- 4.1 Generelt for felleområder  
Fellesområder skal ha universell utforming og skal kunne brukes av alle.
- 4.2 Felles adkomstveg  
Adkomstveg FA er felles for alle eiendommene innenfor planområdet.

Terrenginngrep for vegger skal utføres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Vegskjæringer skal søkes unngått. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller stensettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget

- 4.2 Felles gangveg (FG1)  
Gangveg er felles for alle eiendommene innenfor planområdet.
- 4.3 Felles lekeplass (FL1)  
Lekeområdet er felles for alle eiendommene innenfor planområdet.

### **5. REKKEFØLGEBESTEMMELSE**

Fellesarealer skal opparbeides samtidig med byggearbeidene for øvrig. Ved etappevis utbygging, kan kommunen godkjenne at en forholdsmessig andel av fellesarealer knyttes til etappen.

### **6. FELLESBESTEMMELSER**

Planutvalgets myndighet til å gjøre vedtak om dispensasjon fra reguleringsplanen, etter plan- og bygningslovens § 7, delegeres når det gjelder kurante dispensasjoner, til rådmannen.