

ELVERUM KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR KORSBAKKEN - PLAN 5/2008

Datoref.:

Reguleringsplan:.....	20.11.2008,	
Bestemmelser:.....	20.11.2008,	rev 17.06.2009
Vedtak i det faste utvalget for plansaker...	11.02.2009,	17.06.2009
Kommunestyrets vedtak:.....	17.06.2009	
Egengodkjenning:.....	17.06.2009	

Definisjoner:

%-BYA, prosent bebygd areal:

Angir andelen av tomtearealet som bebyggelsen maksimalt kan dekke.

%-BRA, prosent bruksareal:

Angir forholdet mellom tillatt bruksareal og tomtearealet.

MUA, minste uteoppholdsareal:

De deler av tomten som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering og er egnet til dette formålet. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal.

Forøvrig vedr. utnyttning og måleregler vises det til kap. III og IV i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven med Miljøverndepartementets veileder, T 1459 og Norsk standard, NS 3940.

1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 1.1 I de enkelte delområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som er nødvendig for utbygging av området er prosjektert. Dette gjelder anlegg for elektrisitetsforsyning, avløpsanlegg, vannforsyningsanlegg og anlegg for overvannshåndtering for ny boligbebyggelse innenfor reguleringsplanen. I tillegg skal rettigheter i forhold til felles avkjørsel være på plass.
- 1.2 Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i planområdet, skal Korsbakkvegen med tilhørende fortau/gang- og sykkelveg ihht. reguleringsplan, samt nødvendig krysstillpassning mellom Helge Væringsåsens veg og Korsbakkvegen være opparbeidet.
- 1.3 Før ny bebyggelse innenfor BK kan tas i bruk, skal det etableres en buffersone/vegetasjonsskjerm vest på området, langs FA1.

2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Bebyggelse skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og viste byggegrenser.
- 2.2 Innenfor planområdet gjelder at det bestående miljøet og de historiske omgivelsene skal hensyntas ved behandling av tillatelse til tiltak. Ny bebyggelse skal tilpasse seg den bevaringsverdige bebyggelse i SBB1 og SBB2 m.h.t. form, volum, materialbruk etc.
- 2.3 Byggesøknader innenfor SBB1, SBB2, B1, B2, B4, BK og BKLAB skal forelegges antikvarisk myndighet før behandling.
- 2.4 Biloppstillingsplasser skal beregnes etter følgende normer:

Bolig:

Frittliggende småhusbebyggelse: 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

For sekundærleilighet/hybel regnes 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass. Parkeringsarealet går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning og beregnes med 25 m² pr. biloppstillingsplass.

Konsentrert småhusbebyggelse: For 1- og 2-roms leiligheter er kravet 1,5 biloppstillingsplasser, hvorav 1 i garasje/carport. For 3-roms eller større er kravet 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav 1 i garasje/carport. Garasjene/carportene skal oppføres i fellesanlegg. Parkeringsarealet går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting og beregnes med 18 m² pr. biloppstillingsplass.

Kontor:

1 biloppstillingsplass pr. 75 m² kontorareal. Parkeringsarealet går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting og beregnes med 18 m² pr. biloppstillingsplass.
Parkeringsplasser skal vises på situasjonsplan ved søknad om tiltak. Ved krav om 10 plasser eller mer skal minst 5 % av parkeringsplassene være reservert bevegelsehemmede og det skal etableres minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. 2 biloppstillingsplasser.

Parkeringskrav for annen type bebyggelse avklares i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

- 2.5 Bebyggelsen skal skjermes på en slik måte at vegtrafikkstøy kan reduseres til et nivå som tilfredsstiller Miljøverndepartementets retningslinjer om innendørs ekvivalent støynivå på maks. 30 dBA og utendørs støynivå på uteoppholdsareal under 55 dBA for boliger. Nødvendige støyskjermingstiltak skal gjennomføres samtidig med utbyggingen av området.
- 2.6 Ny bebyggelse og uteområder skal planlegges og bygges/opparbeides etter prinsippet om universell utforming.
- 2.7 Ved oppsetting av eventuelle skilt og reklame vises det til "Vedtekter for skilt og reklame i Elverum kommune" vedtatt 18.10.04, samt tilhørende retningslinjer.
- 2.8 Om behandling av automatisk fredede kulturminner vises til Lov om kulturminner kap. II.

3 BYGGEOMRÅDER (Plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd, nr. 1)

3.1 Frittliggende småhusbebyggelse (B1, B2 og B3)

- a. Bebyggelsen skal være frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger eller vertikaldelte tomannsboliger. For eneboliger tillates det en sekundærleilighet eller inntil to hybler i tillegg til hovedleilighet.
- b. For B1, B2 og B3 gjelder:
Maksimal mønehøyde til planert terrengs gjennomsnittsnivå skal være 8,0 meter for bolig og 5,0 meter for annen bebyggelse. Maksimal gesimshøyde til planert terrengs gjennomsnittsnivå skal være 5,5 meter for bolig og 3,5 meter for annen frittliggende bebyggelse.

For B1 og B3: Maksimal utnyttingsgrad skal være %-BYA= 25 %.

For B2: Maksimal utnyttingsgrad skal være %-BYA= 30 %.

Ny bebyggelse innenfor B1 skal i særlig grad hensynta og tilpasses det bevaringsverdige bygningsmiljøet innenfor SBB1 og SBB2.

3.2 Konsentrert småhusbebyggelse (B4)

- a. Bebyggelsen skal være konsentrert småhusbebyggelse i form av bygg med leiligheter/hybler, 4-mannsboliger eller lignende.
- b. Maksimal mønehøyde til planert terrengs gjennomsnittsnivå skal være 8,5 meter for bolig og 5,0 meter for annen bebyggelse. Maksimal gesimshøyde til planert terrengs gjennomsnittsnivå skal være 6,5 meter for bolig og 4,0 meter for annen bebyggelse.
Maksimal utnyttingsgrad skal være %-BRA= 50 % kombinert med minste uteoppholdsareal MUA= 100 m² pr. boenhet som er større enn 55 m² for områdene SBB2 og B4 sett under ett.

- c. Ved etablering av ny boligbebyggelse innenfor B4, skal det ved søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse, utarbeides situasjonsplan som skal godkjennes av kommunen. Planen skal utarbeides av fagkyndige og den skal redegjøre for:
- Avgrensning av området med omsøkt bebyggelse og tiltak markert
 - Tilknytning til felles avkjørsel, hus- og garasjeplassering/parkeringsløsning og inngangforhold
 - Målsatt utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:500 som viser opparbeidelse av utvendige arealer, herunder størrelse og utforming av utendørs fellesarealer for lek etc.
 - Opplegg for renovasjon, hvor det skal etterstrebes felles anlegg atskilt fra oppholdsareal/ lekeareal
 - Eventuelle gjerder og skjermvegger

4 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER (Plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 3)

- 4.1 Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen. Vegene/fortauene med kryssområder skal opparbeides etter byggeplan godkjent av kommunen. I trafikkområdene kan det oppføres eller treffes andre tiltak for kommunalteknisk virksomhet og allmenntilleggsformål som ikke er til hinder for områdets bruk som trafikkområde.

5 SPESIALOMRÅDE (Plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr 6)

5.1 Miljøsoner

Arealene skal gi rom for støyskjermingstiltak. Miljøsoner skal eiendomsmessig inngå som del av tomta. Respektive tomteeiere er ansvarlig for vedlikehold av støyvoll/-skjerm.

5.2 Bevaring av bygninger og anlegg (SBB1 og SBB2)

- a. Områder regulert til Spesialområde; bevaring er regulert i kombinasjon med Byggeområde; småhusbebyggelse og Felles avkjørsel.
- b. Formålet er å bevare den eldre bygningsmassen og det gamle hageanlegget mest mulig kulturhistorisk intakt. Videre er formålet å sørge for at de bevaringsverdige bygningene beholder sin framtidige plass i omgivelsene.
- c. Bevaringsverdige bygninger er på plankartet avmerket med signatur (bygg som skal bevares), og kan ikke fjernes. Eksteriøret på den bevaringsverdige bebyggelsen skal bevares eller tilbakeføres. Dette vil si at bygningsdeler og materialer ikke skal skiftes ut med mindre tilstanden krever det. I så fall skal de erstattes med identiske kopier m.h.t. utforming og materialvalg. Dette gjelder ytterkledning, vinduer, ytterdører, taktekking, piper og beslag. Endringer av eksteriøret er søknadspliktige tiltak.
- d. Nødvendige mindre endringer og tiltak innenfor bevaringsområdene kan gjennomføres. Søknader om tiltak innenfor bevaringsområdene skal forelegges antikvarisk myndighet før behandling.

For SBB1 gjelder:

- e. Det er ikke tillatt med ytterligere ny bebyggelse innenfor SBB1. Unntatt fra dette er garasjeanlegg når dette ikke kommer i konflikt med den bevaringsverdige bebyggelsen mht. plassering, volum, dimensjoner eller utforming. Maksimal mønehøyde skal da være 5.0 meter.
- f. Det opprinnelige hageanlegget innenfor SBB1 skal så langt som mulig beholde sin opprinnelige hovedstruktur og hovedtrekk.

For SBB2 gjelder:

- g. Tilbygg og nybygg kan tillates når det tydelig framstår som tilføyelser og ikke forstyrrer oppfattelsen av den opprinnelige bygningen eller sammenhengen mellom de bevaringsverdige bygningene innenfor SBB1 og SBB2. Eventuell ny bebyggelse innenfor SBB2 skal i særlig grad hensynta og tilpasses det

bevaringsverdige bygningsmiljøet innenfor SBB1 og SBB2. Det kan ikke etableres frittstående boligbebyggelse mellom den bevaringsverdige bygningen i SBB2 og bevaringsområdet i SBB1. Maksimal mønehøyde til planert terrengs gjennomsnittsnivå skal være 10,2 meter for bolig og 5,0 meter for annen bebyggelse. Maksimal gesimshøyde til planert terrengs gjennomsnittsnivå skal være 7,5 meter for bolig og 4,0 meter for annen bebyggelse. Maksimal utnyttingsgrad skal være %-BRA= 50 % kombinert med minste uteoppholdsareal MUA= 100 m² pr. boenhet som er større enn 55 m² for områdene SBB2 og B4 sett under ett.

- h. Ved etablering av ny boligbebyggelse innenfor SBB2, skal det ved søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse, utarbeides situasjonsplan som skal godkjennes av kommunen. Planen skal utarbeides av fagkyndige og den skal redegjøre for:
- Avgrensning av området med omsøkt bebyggelse og tiltak markert
 - Tilknytning til felles avkjørsel, hus- og garasjeplassering/parkeringsløsning og inngangforhold
 - Målsatt utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:500 som viser opparbeidelse av utvendige arealer, herunder størrelse og utforming av utendørs fellesarealer for lek etc.
 - Opplegg for renovasjon, hvor det skal etterstribes felles anlegg atskilt fra oppholdsareal/ lekeareal
 - Eventuelle gjerder og skjermvegger

Byggesøknader innenfor SBB2 skal forelegges antikvarisk myndighet før behandling

5.3 Frisiktsone ved veg (inngår i andre formål)

I frisiktsone må det være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående hindringer med diameter mindre enn 30 cm kan stå i sikttrekanten.

6 FELLESOMRÅDER (Plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 7)

6.1 Felles avkjørsel

- a. Felles atkomst FA1 skal være felles for eiendommene innenfor områdene SBB1, SBB2, BKLAB, B1, B2, og B4.
- b. Felles atkomst FA2 skal være felles for eiendommene innenfor områdene SBB1 og B1.

6.2 Felles grøntareal

- a. Felles grøntareal FG skal være felles for eiendommene innenfor områdene SBB1, B1 og B2.
- b. FG skal opparbeides i form av planering, tilsåing og beplantning/skjerming. I tillegg skal det på området plasseres ut bord/benker og lekeapparater. Området skal være opparbeidet samtidig med at første nye boenhet innenfor B1 eller B2 tas i bruk.
- c. FG skal skjermes på en slik måte at vegtrafikkstøy kan reduseres til et nivå som tilfredsstiller Miljøverndepartementets retningslinjer om utendørs støynivå på uteoppholdsareal under 55 dBA. Nødvendige støyskjermingstiltak skal gjennomføres samtidig med utbyggingen av området.

7 KOMBINERTE FORMÅL (Plan- og bygningsloven § 25, 2. ledd)

7.1 Bolig/kontor (BK)

- a. Bebyggelsen kan være bolig (konsentrert småhus) og/eller kontorbebyggelse, herunder legesenter.

- b. Hovedadkomst til området skal være fra Korsbakkvegen i sør. Adkomsten vist øst fra Helge Væringsaasens veg skal kun benyttes som utkjøring fra området, og som ambulanseadkomst.

Om området benyttes til kontor gjelder:

- c. Ved etablering av ny bebyggelse innenfor området BK, skal det ved søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse, utarbeides situasjonsplan som skal godkjennes av kommunen. Planen skal utarbeides av fagkyndige og den skal redegjøre for:
- Avgrensning av området med omsøkt bebyggelse og tiltak markert
 - Tilknytning til felles avkjørsel/veg, hus- og garasjeplassering/parkeringsløsning og inngangforhold
 - Målsatt utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:500 som viser opparbeidelse av utvendige arealer, herunder størrelse og utforming av utendørs fellesarealer for lek etc.
 - Opplegg for renovasjon, hvor det skal etterstribes felles anlegg
 - Eventuelle gjerder og skjermvegger
 - Etablering av buffersoner/vegetasjonsskjerm langs FA1, jfr. pkt. 1.3
- d. Maksimal mønehøyde til planert terrengs gjennomsnittsnivå skal være 8,0 meter og maksimal gesimshøyde til planert terrengs gjennomsnittsnivå skal være 6,0 meter. Om området benyttes til kontorformål, skal maksimal utnyttingsgrad være %-BRA= 60 %.

Om området benyttes til bolig gjelder:

- e. Om området BK benyttes til byggeområde for bolig, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan, jfr. plan- og bygningslovens § 28-2. Bebyggelsesplanen skal utarbeides av fagkyndige og den skal vise plassering av ny bebyggelse, atkomstforhold, parkeringsløsning, fellesarealer for opphold/lek, opplegg for renovasjon etc. Utnyttelsesgrad og MUA skal også avklares gjennom bebyggelsesplanen.

7.2 Bolig/kontor/lager/allmennyttig/bevertning (BKLAB)

- a. Området kan benyttes til bolig, kontor, lager, bevertning/kurs/ konferanselokal, galleri eller lignende.
- b. Eventuelle nye bygg skal i særlig grad hensynta og tilpasses det bevaringsverdige bygningsmiljøet innenfor SBB1 og SBB2.
- c. Før det kan etableres ny bebyggelse innenfor området BKLAB skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan, jfr. plan- og bygningslovens § 28-2. Bebyggelsesplanen skal utarbeides av fagkyndige og den skal vise plassering av ny bebyggelse, atkomstforhold, parkeringsløsning, fellesarealer for opphold/lek, opplegg for renovasjon etc.

Egengodkjent av Elverum kommunestyre den 17.06.2009, sak nr 050/2009.

Terje Røe
ordfører