



Søndre Land kommune

Vedtatt dato: XX.XX.XXXX

Dato for siste mindre endring:

# Reguleringsplan for Hovlandsvegen

---

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: **0536057**

Dato: **28.02.2022**

## 1 Planens hensikt

---

Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å regulere foretning/bolig og næringsområder for Hovlandsvegen i Hov sentrum.

## 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Byggegrenser mot veg framgår av plankartet. Der hvor byggegrense ikke går fram av plankartet, gjelder forskriftskrav for avstand til naboeiendom.

### 2.2 Arkitektur og estetikk

Det skal legges vekt på høy kvalitet i utforming av bygninger og omgivelser i sentrum, med sikte på et helhetlig preg i tråd med stedets egenart og byggetradisjoner. Nye bygg, herunder bolig og forretningsbygg, skal gjennom fargevalg, materialebruk, skilting eller arkitektur ha samme uttrykk som eksisterende bebyggelsen i sentrum nord for Hovlandsvegen. Nybygg skal fortrinnsvis benytte tre som hovedmateriale.

Næringsbygg kan ha samme utforming som eksisterende bebyggelse sør for Hovlandsvegen. Det skal være harmonerende fargebruk innenfor hele planområdet. Det er tillatt med annet materialbruk enn tre.

Alle tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter både som enkeltobjekt og i forhold til omgivelsene i planområdet. Ved utarbeiding av tiltak skal det fokuseres spesielt på plassering, størrelse og utforming/fargebruk, høyder og materialbruk .

Beskrivelse av materialbruk, takteking, rekkverk, utforming av terrasser, boder, levegger osv. skal fremgå ved byggesøknad.

Det tillates saltak, pulttak og flatt tak.

### 2.3 Overvann (§ 12-7 nr. 1)

Utbygging innenfor planområdet skal ikke medføre raskere avrenning til overvannsnett eller vassdrag enn det som var tilfelle før utbyggingen. Overvann skal håndteres åpent og lokalt, gjennom infiltrering og fordrøyning. Tiltak for overvannshåndtering skal gjennomføres iht. gjeldende teknisk forskrift (PBL). Avrenning fra tette flater ledes til grønne grøfter og infiltrasjonsarealer. Infiltrasjonskapasiteten i grunnen må avklares. Det bør etableres utvendige taknedløp for å kunne lede overvannet ut på terreng og til grøntareal hvor vannet kan fordrøyes og infiltrere. Overvann inntil 20-års nedbørshendelse må fordrøyes innenfor planområdet, med et regulert og begrenset påslipp til kommunal ledning. Alle stikkrenner og grøfter for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 40% eller iht. gjeldende teknisk forskrift. Flomveier og avrenning ved ekstremnedbør skal sikres. Planlagt overvannshåndtering og sikring av flomveier skal vises i teknisk plan og illustrasjonsplan for hele planområdet. Overvannshåndteringen skal også vises på et mer detaljert nivå i utomhusplaner for hvert felt. Det legges opp til at en større del av avrenningen oppstrøms skal håndteres i etablert grøft innenfor VS1.

### 2.4 Kulturminner (PBL §12-7 nr. 6)

Dersom det i forbindelse med planleggingen eller tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturarv i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

### 2.5 Terrenginngrep og massehåndtering (PBL 12-7 nr. 1)

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig, og inngrep skal tilsås/beplantes. Vegfyllinger og -skjæringer skal revegeteres ved at eksisterende toppdekke tas av, mellomlagres og legges tilbake. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes, planeres og tilsås/beplantes på en slik måte at stedegen vegetasjon i størst mulig grad kan bli reetablert. Ved midlertidig lagring av masser skal det tas hensyn til total terrengbearbeiding. Mellomlagring kan ikke skje på arealer som senere ikke skal bebygges. Ved misstanke om fremmede arter, skal dette håndteres forskriftsmessig og iht punkt. 2.10. Flytting av matjord skal håndteres iht punkt 2.17.

### 2.6 Forurensset grunn

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge tiltaksplan for forurensset grunn.

### 2.7 Energiforbruk, -forsyning og miljø (PBL §12-7 nr.8)

Byggeområder og byggverk skal utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Gjeldende teknisk forskrift skal som minimum følges ved valg av energiforsyning.

Energiforbruk og klimautslipp i forbindelse med anleggsaktiviteten skal begrenses mest mulig gjennom redusert transportomfang og valg av materialer og utstyr som gir lavt energiforbruk og utslipp. Totalentreprenør skal før anleggsstart dokumentere hvordan prosjektet bidrar til å nå

klimamålene.

## 2.8 Solenergi

Det skal legges til rette for muligheten for solenergi på tak. Dette skal kunne påvirke utforming av bebyggelse med tanke på takvinkel, takutforming og retning på bebyggelse til fordel for andre hensyn.

## 2.9 Fremmede arter

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

## 2.10 Radon (§ 12-7 nr. 3)

Alle nye bygg ment for varig opphold skal sikres mot radon iht. gjeldende byggt teknisk forskrift samt arbeidsmiljølovens bestemmesler.

## 2.11 Universell utforming og tilgjengelighet (PBL § 11-9 nr.5)

Oppholdsareal, interne gangveger/veger, adkomstareal og parkeringsareal skal tilfredsstillende krav til universell utforming i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

## 2.12 Belysning

Adkomstveger, gatetun og uteoppholdsareal skal være belyst.

## 2.13 Ledningsnett (§ 11-10 nr. 2)

Alle kabler og ledninger, både de som føres inn til planområdet og internt i området, skal legges som jordkabler, og så langt det er mulig følge vegtraséer. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

## 2.14 Anleggsgjennomføring (PBL §12-7 nr.3)

Anleggsstøy skal ikke overstige støygrensene i tabell 4 og 5i retningslinje T-1442/2021, eller tilsvarende tabeller i enhver tid gjeldende retningslinjer. Dersom grensene overskrides skal det gjennomføres nødvendige avbøtende tiltak.

## 2.15 Teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett

Det skal utarbeides teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett. Håndtering av overvann skal også inngå i denne planen. Planen skal omfatte hele planområdet og skal vise plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannstiltak. Overvannstiltak skal dimensjoneres for 200-års flom. Grøft innenfor VS1 skal fremgå på teknisk plan. Dimensjonene for pen overvannshåndtering siennfor VS2 skal vises.

## 2.16 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplanen skal vise hele område innenfor områdereguleringen i et overordnet perspektiv. Planen skal vise eksisterende -og nytt terreng, spesielt med tanke på overgang mellom ulike felt. Trafikale forhold, samt overvannsløsninger som påvirker flere felt skal også inngå. Hensynsone høgspenledning skal vises og avmerkes med marksikring. Eventuell flytting av ledningen skal markeres.

### 2.17 Matjordplan

Før tiltak kan igangsettes på område NÆ2 skal det utarbeides en matjordplan som skal vise håndtering av masser med ulik jordkvalitet og hvor disse skal flyttes og reetableres. Planen skal utarbeides av jordfaglig kvalifisert personell, og skal være vedlagt byggesøknaden.

## 3 Arealformål og Bestemmelser til arealformål

---

### Arealformål i planen (§ 12-5)

Feltkoder i plankartet er angitt med store bokstaver bak hvert arealformål.

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

- Boligbebyggelse
- Næringsbebyggelse (1300)
- Energianlegg (1510)
- Næring/Foretning/Bolig
- Bolig/Forretning/ Annen offentlig eller privat tjenesteyting (frisør, lege, tannlege)

#### Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg (2011) - KV
- Fortau (2012) - FO
- Gatetun (2014) - GT
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Parkering

#### Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm (3060) - VS

#### Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringssone - Frisikt, H140
- Flomfare, H320
- Høyspenningsanlegg

#### Bestemmelsesområde (PBL § )

- Åpen fordrøyning #1
- Frigivelse av kulturminne #2
- Midlertidig rigg og anleggsområde #3

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

#### 3.1.1 Bolig ( B)

a) Adkomst

Adkomst skal skje som vist med adkomstpil på plankartet, fra øvre nivå i øst eller nedre nivå i vest.

b) Bruk

Det tillates kun oppført boligbebyggelse i ett eller to volum innenfor felt B.

c) Krav til Utomhusplan

Det skal sendes inn en illustrasjonsplan samtidig med rammesøknad for området. Illustrasjonsplanen skal vise eksisterende -og planlagt bebyggelse, plassering og utforming av adkomst, stigningsforhold, parkerings -og biloppstillingsplasser, vendehammer, nærlekeplasser, sittegrupper og oppholdsareal, renovasjonsanlegg, brannhydrant, areal for snøopplag, nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner. Planen skal videre vise terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, forstøtningsmurer, tomtegrenser, samt bevaring/planting av vegetasjon og utforming av privat og felles uteareal på terreng og tak.

d) Illustrasjoner

Kommunen kan kreve tegninger som viser bebyggelsens høydetilpasning i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon. Høydetilpasning kan vises med fotomontasjer, perspektivskisser eller fasadetegninger som viser flere bygninger i sammenheng.

e) Grad av utnyttning (PBL 12-7 nr. 1)

Tillatt bruksareal skal ikke overstige 60 % BYA for bebyggelse.

Dersom det ikke oppnås tilstrekkelig uteareal på terreng, skal resterende etableres på tak.

f) Høyder (PBL 12-7 nr. 1)

Bygningertillates oppført i 2 etasjer + takoppbygg og teknisk anlegg. Sokkeletasje med inngang tillates i skrånende terreng.

Ved flatt tak tillates kun teksinske anlegg som heis/trappoppbygg, ventilasjonsanlegg og rekkverk etablert på tak. Takoppbygg for tekniske installasjoner og tak- og heisoppbygg kan maksimalt dekke 20% av underliggende takflate. Teknisk anlegg skal etableres min. 2 m inn på takflaten ved flatt tak. I tillegg tillates pergola og fasiliteter knyttet til takterrasse. Takkonstruksjonene skal samlet ikke utgjøre mer enn 50% av takflaten.

Takflaten kan også benyttes som oppstillingsplass for en bil pr. Underliggende Boenhet. Boenheten skal da ha inngang fra takflaten.

Ved skråtak/pulttak skal teknisk anlegg inngå i loftsetasjen. Deler av tak kan etableres som takterrasse. Eventuelle takkonstruksjoner må da trekkes inn 1 m fra gesims.

- Byggehøyde for boliger med saltak: Mønehøyde maks. 12 meter og gesimshøyde maks. 9,5 meter
- Byggehøyde for boliger med flatt tak: maks. gesims er 10 m.

- Byggehøyde for boliger med pulttak: maks. gesims er 11 m.

For sammensatte pulttak, gjelder maks mønehøyde for den høyeste gesimsen  
Høydene måles over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

- g) Terrengtilpasning  
Bygningers plassering og utforming skal tilpasses tomte. Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 1,5 m fra eksisterende terreng.
- h) Utforming:  
Farge og materialbruk skal harmonere med lokal byggeskikk. Sterke kontraster i fargebruk tillates ikke. Tre skal benyttes som hovedmaterialet.

Bygg med saltak kan ha takvinkel mellom 20 og 40 grader.  
Bygg med pulttak kan ha takvinkler mellom 5 og 20 grader.

- i) Uteoppholdsareal  
Det skal etableres uteoppholdsareal på terreng eller tak tilsvarende 20 % av BRA bolig. I dette inngår privat og felles-privat areal på terreng, balkong eller tak.  
Det skal etableres felles areal for opphold og lek på terreng, og eventuelt tak.  
Alle leiligheter skal ha tilgang til privat markterrasse eller balkong.

30 % av felles utearealet skal være solbelyst mellom kl 12 og 18. Uteareal som ikke inngår i kommunikasjonsareal og som kan møbleres, kan regnes med i felles uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal for bolig skal skjermes for innsyn fra adkomstareal til forretning, parkering samt fra gatetun med egnet vegetasjon. Vegetasjonen skal være maks 1,5 m høy. Det tillates ikke skjermvegg, levegg, støygjerde, eller lignende tette konstruksjoner med høyde over 1,3 m.

- j) Krav til opparbeidelse av uteoppholdsareal  
Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til byggetiltak skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Ved ferdigstilling av boliger i vinterhalvåret, kan det gis utsettelse for ferdigstilling til påfølgende sommer, senest 1.juli.

- k) Parkering  
Det skal etableres felles parkering innenfor fomålsavgrensning til bolig. Hele - eller deler av parkeringen skal etableres under terreng. Noen kan plasseres på tak i tilknytning til inngangsparti. Alle parkeringsplasser innenfor felt B skal ha mulighet for el-lading med en minimumseffekt på xx.

Det skal etableres parkeringsplasser for el-sykkel for 40 % av sykkelparkeringsplassene. Det skal legges til rette for transportsyker og familiesykler.

Parkering skal etableres iht følgende:

Bil:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Boenheter opptil 80 m <sup>2</sup> : | min. 1 p-plass     |
| Boenheter over 80m <sup>2</sup> :    | min. 1,5 p-plasser |

Gjesteparkering innenfor bolig/forretning: min. 0,1 p-Plass pr. boenhet.

Sykkel:

For boliger mindre enn 60 m<sup>2</sup> BRA skal det etableres min. 1 sykkeloppstillingsplass per boenhet.  
For boliger større enn 60 m<sup>2</sup> BRA skal det etableres min. 2 sykkeloppstillingsplasser per boenhet.

Løsning av kravet til oppstillingsplasser for bil og sykkel skal foreligge ved søknad om rammetillatelse og vises i Illustrasjonsplan. Det skal være mulig å snu på egen eiendom/ felt.

l) Renovasjon

Det skal anlegges eget renovasjonsanlegg felles for boligbebyggelsen, innenfor felt B og F/B Plassering, antall og utforming avklares ved arbeidet med detaljplanlegging av området og skal vises i illustrasjonsplan ved rammesøknad. Type renovasjonsanlegg skal avtales med renovasjonsselskapet i området.

Plassering, antall og utforming avklares ved arbeidet med detaljplanlegging av området og skal vises i illustrasjonsplan ved rammesøknad.

m) Universell utforming og tilgjengelig boenhet

Uteoppholdsareal, nærlekeplasser, interne gangveger/veger, adkomstareal og parkeringsareal skal tilfredsstille krav til universell utforming i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

Det skal tilstrebes flest mulig tilgjengelige boliger i området. Min. 65 % av boenhetene innenfor område skal utformes som tilgjengelige boliger i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

n)

### 3.1.2 Energianlegg

Innefor området tillates det oppfør trafo.

### 3.1.3 Næringsareal ( NÆ1)

a) Akomst

Adkomst skal skje som vist med adkomstpil på plankartet

b) Bruk

Innenfor formål NÆ2 tillates verksted, industri, næringsdrift, håndverks- og produksjonsbedrifter, transport- og plasskrevende varegrupper, garasje/carport for busser og annet som naturlig hører til reguleringsformålet.

c) Høyder

Det tillates at ny bebyggelse oppføres med en maksimal gesimshøyde på 8 m  
Mønehøyde maks. 11 meter på bygg med skrå tak.  
Høyden måles ut ifra gjennomsnittlig planert terreng.

d) Utforming

Farge og materialbruk skal harmonere med eksisterende bebyggelse sør og vest for Hovlandsvegen. Sterke kontraster i fargebruk og bruk av lyse farger på fasade tillates ikke.

Bygg med saltak kan ha takvinkel mellom 20 og 40 grader

Bygg med pulttak kan ha takvinkler mellom 5 og 20 grader

Bebyggelsen kan ha en kombinasjon av skrå og flate tak,. Dersom takene etableres som flate tak, bør disse fortrinnsvis etableres som grønne tak. Utvendige taknedløp er ønskelig for å kunne lede overvannet ut på terreng og til grøntareal hvor vannet kan fordrøyes og infiltrere. Dersom det etableres innvendige taknedløp må takvannet ledes til fordrøyningsmagasin. Takvann skal ikke kobles direkte til kommunalt ledningsnett. Overvann inntil 20-års nedbørshendelse må fordrøyes innenfor planområdet, med et regulert og begrenset påslipp til kommunal ledning. Det tillates maks 5 sekundliter påslipp til kommunalt ledningsnett.

- e) **Utnyttelse**  
Grad av utnyttning skal ikke overstige 70%-BYA.
  
- a) **Terrengtilpassing**  
For bebyggelsen på område NÆ2 tillates det etablert terrengmur inn mot vegetasjonsskjerm VS1
  
- b) **Illustrasjonsplan**  
Ved nybygg skal det sendes inn en illustrasjonsplan i forbindelse med rammsøknad. Illustrasjonsplanen skal redegjøre for eksisterende -og nytt terreng, parkering, vendehammer/ sporingskurve for større kjøretøy, overvannshåndtering, snøopplag, grøntareal/vegetasjonsskjerm, parkeringsplasser, type dekke.
  
- c) **Støy**  
Det tillates ikke virksomhet som vil medføre uakseptabel støy for nærliggende boligmiljøer.
  
- d) **Renovasjon**  
Avfallshåndtering for forretning/insdtristri skal håndtereseparat iht. kommunens reglement.
  
- e) **Parkering:**  
Industri 1 p-plass per 150m<sup>2</sup> BRA + HC-parkering

### 3.1.4 Bolig/Forretning/ Annen offentlig eller privat tjenesteyting (frisør, lege, tannlege)

- a) **Adkomst**  
Adkomst skal skje som vist med adkomstpil på plankartet
  
- b) **Bruk**  
Innenfor områdene B/F tillates det oppført forretning eller annen offentlig- og privat tjenesteyting, samt bolig, inkludert arealer for uteopphold, parkering og annet som naturlig hører til arealformålet.  
  
Første etasje mot gatetun skal forbeholdes forretningsformål eller annen tjenesteyting med en maks størrelse på 200 m2 pr. lokale.
  
- c) **Krav til Utomhusplan**  
Det skal sendes inn en illustrasjonsplan samtidig med rammesøknad. Illustrasjonsplanen skal vise eksisterende -og planlagt bebyggelse, plassering og utforming av adkomst, stigningsforhold, parkerings -og biloppstillingsplasser, vendehammer, nærlekeplasser, sittegrupper og oppholdsareal, renovasjonsanlegg, brannhydrant, areal for



snøopplag, nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner. Planen skal videre vise terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, forstøtningsmurer, tomtegrenser, bevaring/planting av vegetasjon

d) Illustrasjoner

Kommunen kan kreve tegninger som viser bebyggelsens høydetilpasning i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon. Høydetilpasning kan vises med fotomontasjer, perspektivskisser eller fasadetegninger som viser flere bygninger i sammenheng.

e) Grad av utnytting (PBL 12-7 nr. 1)

Tillatt bruksareal skal ikke overstige 60% BYA for bebyggelse.

Dersom det ikke oppnås tilstrekkelig uteareal på terreng, skal resterende etableres på tak.

f) Høyder (PBL 12-7 nr. 1)

Bygningertillates oppført i 2 etasjer + takoppbygg og teknisk anlegg.

Ved flatt tak tillates kun teksinske anlegg som heis/trappoppbygg, ventilasjonsanlegg og rekkverk etablert på tak. Takoppbygg for tekniske innstallasjoner og tak- og heisoppbygg kan maksimalt dekke 20% av underliggende takflate. Teknisk anlegg skal etableres min. 2 m inn på takflaten ved flatt tak. I tillegg tillates pergola og fasiliteter knyttet til takterrasse. Takkonstruksjonene skal samlet ikke utgjøre mer enn 50% av takflaten.

Ved skråtak/pulttak skal teknisk anlegg inngå i loftsetasjen. Deler av tak kan etableres som takterrasse. Eventuelle takkonstruksjoner må da trekkes inn 1 m fra gesims.

- o Byggehøyde for boliger med saltak: Mønehøyde maks. 12 meter og gesimshøyde maks. 9,5 meter
- o Byggehøyde for boliger med flatt tak: maks. gesims er 10 m.
- o Byggehøyde for boliger med pulttak: maks. gesims er 11 m.

For sammensatte pulttak, gjelder maks mønehøyde for den høyeste gesimsen  
Høydene måles over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

g) Terrengtilpasning

Bygningers plassering og utforming skal tilpasses tomta. Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 1,5 m fra eksisterende terreng.

h) Utforming:

Farge og materialbruk skal harmonere med lokal byggeskikk. Sterke kontraster i fargebruk og bruk av lyse farger på fasade tillates ikke. Tre skal benyttes som hovedmaterialet.

Bygg med saltak kan ha takvinkel mellom 20 og 40 grader.

Bygg med pulttak kan ha takvinkler mellom 5 og 20 grader.

i) Uteoppholdsareal

Det skal etableres uteoppholdsareal på terreng eller tak tilsvarende 20 % av BRA bolig. I dette inngår priavt og felles-privat areal.

Det skal etableres felles areal for opphold og lek på terreng, og eventuelt tak.

Alle leiligheter skal ha tilgang til privat markterrasse eller balkong.

Privat- og felles privat oppholdsareal skal skjermes fra offentlig areal ( parkering og gatetun).

med egnet vegetasjon. Vegetasjonen skal være maks 1,5 m høy. Det tillates ikke skjermvegg, levegg eller lignende konstruksjoner med høyde over 1,3 m.

30 % av felles utearealet skal være solbelyst mellom kl 12 og 18. Uteareal som ikke inngår i kommunikasjonsareal og som kan møbleres, kan regnes med i felles uteoppholdsareal.

j) Krav til opparbeiding av uteoppholdsareal

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til byggetiltak skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Ved ferdigstilling av boliger i vinterhalvåret, kan det gis utsettelse for ferdigstilling til påfølgende sommer, senest 1.juli.

o) Parkering

Det skal etableres felles parkering for boligformål innenfor fomålsavgrensing til bolig og forretning eller fomål bolig. Parkeringen skal i sin helhet etableres under terreng. Alle parkeringsplasser skal ha mulighet for el-lading med en minimumseffekt på xx. Parkering til forretningsareal løses på avsatt felt o\_parkering.

Det skal etableres parkeringsplasser for el-sykkel for 40 % av sykkelparkeringsplassene til boligbebyggelsen. Det legges til rette for transportsyker og familiesykler. Det skal også legges til rette for parkering av sykkel og elsykkel til forretningsformål.

Parkering skal etableres iht følgende:

Bil:

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Forretning/ annen offentlig- eller privat tjenesteyting | 1 p-plass per 60m <sup>2</sup> BRA |
| Boenheter opptil 80 m <sup>2</sup> :                    | min. 1 p-plass                     |
| Boenheter over 80m <sup>2</sup> :                       | min. 1,5 p-plasser                 |

I tillegg skal det tilrettelegges for HC-parkering.

Gjesteparkering innenfor bolig/forretning: min. 0,1 p-Plass pr. boenhet.

For boliger mindre enn 60 m<sup>2</sup> BRA skal det etableres min. 1 sykkeloppstillingsplass per boenhet. For boliger større enn 60 m<sup>2</sup> BRA skal det etableres min. 2 sykkeloppstillingsplasser per boenhet.

Løsning av kravet til oppstillingsplasser for bil og sykkel skal foreligge ved søknad om rammetillatelse og vises i illustrasjonsplan. Det skal være mulig å snu på egen eiendom/ felt.

p) Renovasjon

Det skal anlegges eget renovasjonsanlegg felles for bolig, innenfor felt B og F/B. Plassering, antall og utforming avklares ved arbeidet med detaljplanlegging av området og skal vises i illustrasjonsplan ved rammesøknad. Type renovasjonsanlegg skal avtales med renovasjonsselskapet i området.

Plassering, antall og utforming avklares ved arbeidet med detaljplanlegging av området og skal vises i illustrasjonsplan ved rammesøknad.

Avfallshåndtering for forretning/insdtristri skal håndteres separat iht. kommunens reglement.

q) Universell utforming og tilgjengelig boenhet

Uteoppholdsareal, nærlekeplasser, interne gangveger/veger, adkomstareal og parkeringsareal

skal tilfredsstillere krav til universell utforming i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

Det skal tilstrebes flest mulig tilgjengelige boliger i området. Min. 65 % av boenhetene innenfor område skal utformes som tilgjengelige boliger i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

### 3.1.1 Bolig/Forretning ( B/F\_2)

a) Innenfor felt B/F\_2 tillates varelevering for tilgrensende forretningslokale

### 3.1.2 Næringsbebyggelse, bolig, forretning.

f) Adkomst

Adkomst skal skje som vist med pil på plankartet

g) Bruk

Innenfor området tillates småvarehandel, håndverk, bolig, bensinstasjon og annet som naturlig tilhører reguleringsformålet, som areal for parkering og opphold, beplantning, uteareal og annet grøntareal.

Det tillates ikke virksomhet som vil medføre uakseptabel støy eller ulempe for nærliggende boligmiljøer.

h) Utnyttelse

Grad av utnyttning skal ikke overstige 70 % - BYA for NÆ1

i) Høyder

Det tillates at ny næringsbebyggelse eller næringsbebyggelse oppført med en maksimal tillatt mønehøyde på henholdsvis 8 og 12 meter på flate eller skrå tak, målt fra bygningens laveste punkt mot terreng.

Dersom det etableres boligbebyggelse skal dette etableres i 2. etasje med maks gesimshøyde på 7,5 m. + takoppbygg og teknisk anlegg.

Ved flatt tak tillates kun tekniske anlegg som heis/trappoppbygg, ventilasjonsanlegg og rekkverk etablert på tak. Takoppbygg for tekniske installasjoner og tak- og heisoppbygg kan maksimalt dekke 20% av underliggende takflate. Teknisk anlegg skal etableres min. 2 m inn på takflaten ved flatt tak. I tillegg tillates pergola og fasiliteter knyttet til takterrasse. Takkonstruksjonene skal samlet ikke utgjøre mer enn 50% av takflaten.

j) Utforming

Farge og materialbruk skal harmonere med lokal byggeskikk. Sterke kontraster i fargebruk og bruk av lyse farger på fasade tillates ikke. Tre skal være hovedmaterialet i ny bebyggelse.

Bygg med saltak kan ha takvinkel mellom 20 og 40 grader

Bygg med pulttak kan ha takvinkler mellom 5 og 20 grader

Bebyggelsen kan ha en kombinasjon av skrå og flate tak

k) Illustrasjonsplan

Ved nybygg skal det sendes inn en illustrasjonsplan i forbindelse med rammsøknad.

Illustrasjonsplanen skal redegjøre for eksisterende -og nytt terreng, parkering, vendehammer/ sporingskurve for store kjøretøy, overvannshåndtering, snøopplag, grøntareal, parkeringsplasser, type dekke, samt eventuell møblering.

#### l) **Overvann**

Ved etablering av bebyggelse må løsningen med innvendig taknedløp og fordrøyningsmagasin velges, da avsatt område ikke har grøntareal til å fordrøye vanne på eget areal.

#### m) **Renovasjon**

Det skal anlegges eget renovasjonsanlegg for bolig. Dette skal skjermes fra offentlig gate, samt næringsareal.

Plassering, antall og utforming avklares ved arbeidet med detaljplanlegging av området og skal vises i illustrasjonsplan ved rammesøknad. Type renovasjonsanlegg skal avtales med renovasjonsselskapet i området.

Avfallshåndtering for forretning/insdtristri skal håndteres separat iht. kommunens reglement.

Plassering, antall og utforming avklares ved arbeidet med detaljplanlegging av området og skal vises i illustrasjonsplan ved rammesøknad.

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

### 3.2.1 Kjøreveg, felt o\_KV

Områder merket o\_SKV er offentlig veg.

### 3.2.2 Fortau, o\_FO

Fortau er offentlig og skal være 2,5 meter bredt.

### 3.2.1 Gatetun, O\_GT

Gatetun skal være offentlig

Gatetun skal ha en opparbeid bredde som en kjøreveg med vegetasjon/bepantning og sittemulighet på sidene. Vegetasjonen skal benytte som skjerming mot boligområde.

### 3.2.2 Annen veggrunn, grøntareal

Nødvendig areal til skjæring/fylling utover det som er regulert som annen veggrunn, skal være del av områdene regulert til utbyggingsformål.

I områdene kan det anlegges avkjørsler med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak mv. Områdene skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.

### 3.2.3 Parkering\_1

Parkering tilknyttet Gnr/bnr. 59/49.

### 3.2.3 Parkering\_2

Parkering skal være offentlig

Det skal tilrettelegges for 10 antall parkeringsplasser, hvorav 2 plasser skal være HC-plasser. 50 % av parkeringsplassene for bil skal ha el-ladepunkt med min. effekt på 50 kW (hurtiglader).

Det skal også legges til rette for 10 sykkelparkingsplasser.

### 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 3.3.1 Vegetasjonsskjerm

Det skal avsettes areal tilsvarende formålet som skal fungere som en vegetasjonsskjerm mot boligområde i nord (VS2) og jordbruksarealet i øst (VS1).

VS1

Innenfor felt VS1 skal det avsettes areal til avskjærende grøft for håndtering av overvann og større vannmengder som følger dreneringslinje fra øst. Dimensjonering av grøft skal fremgå på teknisk plan.

Området skal beplantes for å forhindre erosjon, samt ivareta overvannshåndtering.

VS2

Vegetasjonsskjerm (VS2) skal beplantes med trær for å ha en skjermende effekt, men skal også kunne fungere som et regnbedd og infiltrasjonsområde ved større nedbørshendelser.

Innenfor området skal det i tilknytning til overvannsgrøfta som kommer fra Grettegutua etableres et åpent fordryningsområde for håndtering av overvann og redusere belastningen mot ledningsnett. Fordryningsområdet skal dimensjoneres i teknisk plan

## 4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.2 Støysone (§11-8a). H220

Hensynssonen for gul støysone. Bebyggelse som føres opp innenfor støysonen skal følge retningslinjer for behandling av innen- og utendørs støy ihht. Grenseverdier i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2021 og Teknisk forskrift til plan - og bygningsloven NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv, skal følges.

For bebyggelse i gul støysone skal boligbebyggelse ha minst 50 % av rom med støyfølsomt bruksformål som vender mot stille side.

#### 4.1 Hensynssone flom

Innenfor hensynssone flom skal bebyggelsen etableres for å kunne tåle vann opp til kote xx, dersom det ikke er utført tiltak på flomsone sør for planområdet, i tråd med flomvurderingsnotat 9.2.2022

#### 4.2 Hensynssone høyspentledning

Det kan ikke etableres bygningener over høyspentledningen. Eksisterende ledning kan flyttes ved behov.

Leding må hensyntas ved utførelse av graverarbeid i forbindelse med tiltak. Høyspentledning må markeres på illustrasjoneneplan og det skal avsettes areal der tiltak ikke kan foretas med mindre ledning skal flyttes.

### 4.3 Sikringszone frisikt (H140)

Frisiktsoner er vist på plankartet. Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan, etter faglig vurdering, likevel plasseres i frisiktsonen. Det er ikke tillatt med parkering i frisiktsonene.

Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

## 5 Bestemmelsesområde

---

### 5.1 Åpen fordrøyning #1

Innenfor området skal det i tilknytning til overvannsgrøfta som kommer fra Grettegutua etableres et åpent fordrøyningsområde for håndtering av overvann og redusere belastningen mot ledningsnett. Fordrøyningsområdet dimensjoneres i teknisk plan.

### 5.2 Frigivelse av kulturminner #2

Innenfor bestemmelsesområder #2 ligger det et kulturminne som er automatisk fredet, jf. kulturminnelovens § 4. Det søkes om dispensasjon fra fredningen gjennom reguleringsplanen.

### 5.3 Midlertidig rigg- og anleggsområde #3

For midlertidige bygge- og anleggsområdet #1 kan i anleggsperioden nyttes til riggplass, samt mellomlagring av masser og materialer i forbindelse med bygging av forstøtningsmuren mot VSx. Etter at muren er atabler skal området tilplantes.

## 6 Rekkefølgebestemmelser

---

### 6.1 Før rammetillatelse

#### 6.1.5 Forrurensset grunn

Ved sæknad om tillatelse til tiltak innenfor felt B/FB eller P skal være undersøkt om det er forurensning i grunnen.

### 6.2 Før igangsettingstillatelse

#### 6.1.1 Teknisk plan

Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett. Håndtering av flomvann og overvann og plassering av brannhydrant skal også inngå i denne planen. Teknisk plan skal gjelde for bygninger innenfor planområdet.

#### 6.1.4 Matjordplan

Før tiltaket på NÆ2 kan igangsettes skal det utarbeides en matjordplan jf. § 2.17. Matjordplan skal være retningsgivende for flytting av eksisterende matjord, samt etablering.

### 6.2 Før Midlertidig brukstillatelse/ ferdigsattest

---

#### 6.2.1 Krav til opparbeidelse av veg/gatetun-, vann- og avløpsnett

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til byggetiltak på byggeområde NÆ2 og/eller B/F skal veg, vann- og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

#### 6.2.2 Krav til opparbeiding av energinett

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til byggetiltak på byggeområde NÆ2 og/eller B/F, skal energinett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til energinettet via anlegg i bakken.

#### 6.2.3 Riving av eksisterende bebyggelse

Før det gis ferdigattest på nytt verkstedbygg innenfor NÆ1 skal eksisterende bebyggelse innenfor felt Bolig og forretning/Bolig og P\_2 rives og arealet skal framstå som ubebygd.

#### 6.2.4 Overvannsledning utenfor planområdet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal behovet for oppgradering av overvannsledning utenfor planområdet være avklart, og eventuelt arbeid med oppgradering påbegynt.