



Østre Toten kommune

Bestemmelser til områderegulering for Smørvika (gnr/bnr 99/10, 99/18, 99/15, 99/14, 99/58, 99/16, 99/28, 99/65, 99/62 samt deler av 99/1 og Mjøsvegen)

Nasjonal arealplanID: 20130004

jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

ArkivsakID: 13/425
JournalpostID:
Vedtatt av kommunestyret: 16.12.2015
Sist revidert:

§ 1 RETTSVIRKNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 20130004, datert 16.12.2016

Følgende plan oppheves gjennom vedtak av denne plan: Bebyggelsesplan for utbyggingssområde ved Kapp eldresenter, PlanID 19940001 (vedtatt 28.04.94)

§ 2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

Reguleringsformål (PBL § 12-5):

- Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Boligbebyggelse
 - Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (bolig/tjenesteyting/forretning)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Veg
 - Fortau
 - Annen veggrunn grøntareal
- Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)
 - Grønnstruktur
 - Naturområde
 - Friområde
 - Turveg
- Landbruks-, natur- og friluftformål (§ 12-5 nr. 5)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-6 nr. 6)
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner (PBL §§ 12-6 og 11-8):

- Sikrings- støy og faresone (§ 11-8 a)
 - Sikringssone frisikt
 - Annen sikringssone (spillvann/overvann)
 - Støysone – rød sone
 - Støysone – gul sone
 - Faresone - flom
- Sone med angitte særlige hensyn (§ 11-8 c)
 - Bevaring kulturmiljø
 - Bevaring naturmiljø
 - Hensyn friluftsliv

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Plankrav (pbl § 12-7 nr. 11)

Det skal foreligge godkjent detaljreguleringsplan før det kan gis tillatelse til fradeling eller bygging. Detaljregulering skal fortrinnsvis utarbeides for hele eller en større del av planområdet. Mindre tiltak på eksisterende boligeiendommer, i form av mindre tilbygg, påbygg og mindre bygg er unntatt plankravet. Detaljreguleringsplaner skal utformes slik at det blir en tydelig grense mellom friområde (FO)/naturområde (NA) og private uteplasser.

Ved detaljregulering av B/F/TJ1 skal det reguleres inn en ensidig bussholdeplass i tråd med normal og veileder fra Statens vegvesen, for tiden håndbøkene N100 og V123.

Følgende områder skal detaljreguleres under ett:

- B3 og B4, med tilgrensende grønnstruktur og friområde
- B5 og B6, med tilgrensende ikke detaljregulert grønnstruktur, naturområde og friområde
- B/F/TJ-3 og B7, med tilgrensende ikke detaljregulert grønnstruktur og friområde.
- B1 og B/F/TJ-2

§ 3.2 Rekkefølgekrav

- a) B3 og B4 skal bygges ut før B5, B6 og nedre del av B7.
- b) O_V1 med tilhørende fortau og annen veggrunn skal være opparbeidet fram til G3 før det gis brukstillatelse for første bolig i områdene B3/B4.
- c) G2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for første bolig i områdene B3/B4.
- d) Ved nye eller utvidede avkjørsler fra o_V3 Mjøsvegen til planområdet skal det sendes inn byggeplan som skal godkjennes av Statens vegvesen før avkjørsel opparbeides.
- e) Nye og utbedrede avkjørsler fra o_V3 Mjøsvegen skal godkjennes av Statens vegvesen før videre utbygging av boligområdet igangsettes.
- f) O_V2 med tilhørende fortau og annen veggrunn skal være opparbeidet fram til G3 før det gis brukstillatelse til første bolig i øvre rekke i B5. O_V1 skal være ferdig opparbeidet fram til NA før det gis brukstillatelse til første bolig i B5/B6. Tilsåing og beplantning av tilgrensende grøntområder skal være opparbeidet senest første vekstsesong etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.
- g) Ved etappevis utbygging av adkomstveg må det sikres vendehammer for renovasjonsbil mm innenfor den enkelte detaljreguleringsplan
- h) Omlegging av Pilegrimsleden gjennom NA og FO skal gjennomføres samtidig med opparbeiding av atkomstveger i B7.
- i) Opparbeiding av friområdet skal skje samtidig med ferdigstilling av tilgrensende boligområde.
- j) Sikker avstand til Samfunnsbekken skal utredes ved detaljregulering av B7 og B/F/TJ3.
- k) Før det kan gis byggetillatelse i områdene B5, B6 og B7 skal det være avsatt friområde i kommuneplanens arealdel som et erstatningsområde for de statlig sikrede friområdene "Samfunnsparken" og "Undesløs".

§ 3.3 Utbyggingsavtaler

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det utarbeides utbyggingsavtale i henhold til pbl § 17-2 og vedtak i Østre Toten kommunestyre sak 99/07.

§ 3.4 Krav til tekniske løsninger

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Dette gjelder også internt i planområdet. Ved endringer på ledningsnett skal alle ledninger på de aktuelle stolpene legges som jordkabler. Traforom skal fortrinnsvis innlemmes i ny eller eksisterende bebyggelse.

§ 3.5 Universell utforming (pbl § 12-7 nr. 4)

Så langt det er mulig skal det sikres tilgjengelige boliger med tilhørende uteområder. Dette omfatter også felles grønnstruktur, turveger og friområder. Grad av tilgjengelighet skal framgå av detaljreguleringen.

§ 3.6 Støy (pbl § 12-7 nr. 3)

Ved detaljregulering av B/F/TJ 1-3 skal det foretas en støyfaglig utredning i tråd statlige retningslinjer for støy i plansaker (T-1442/2012). Retningslinjenes anbefalte støygrenser skal overholdes. Eventuelle avbøtende tiltak innarbeides i detaljreguleringsplan

§ 3.7 Overflatevann (pbl § 12-7 nr. 4)

Håndtering av overflatevann skal baseres på overflateløsninger eller fordrøyes innenfor det enkelte byggeområde. Anlegg skal dimensjoneres til å kunne ta av for en 200årsflom med klimapåslag. Overvannet skal utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape et best mulig bomiljø. Dette forutsetter at det oppnås estetisk gode løsninger med akseptabel vannkvalitet som også er driftsmessig forsvarlige. Etablerte overflateløsninger skal plastres og sikres mot utgraving og flomskade. Områdene inngår som en del av grønnstrukturen i boligområdet. Vannvegernes kryssinger av veger, stier og gang- og sykkelveger må utformes slik at det ikke oppstår skade. De konkrete løsningene skal framgå av detaljreguleringsplan for det enkelte området.

§ 3.8 Energi (pbl § 12-7 nr. 8)

Ny bebyggelse skal være tilrettelagt for fornybar energi. For B7 og B/F/TJ-1 til 3 skal bruk av alternativ varmekilde som "mjøsvarme" eller andre miljøvennlige energikilder utredes som hovedvarmekilde

§ 3.9 Radon

Bebyggelsen skal sikres mot radon.

§ 3.10 Frigivelse av kulturminner

Oppland fylkeskommune finner etter en samlet vurdering at reguleringsplan for Smørvika i Østre Toten kommune kan vedtas uten vilkår om ytterligere arkeologisk undersøkelse av kokegrop id. 172249 før tiltak iht planen realiseres. Kulturminnet frigis.

§ 3.11 Pilgrimsleden

Trase for pilgrimsleden er vist i kartet. Det skal sikres en sammenhengende trase gjennom planområdet, mindre justeringer kan tillates. Det skal opparbeides og holdes åpen turveg eller tursti, enten i egen trase eller som en del av eksisterende adkomstveg (Smørvika). Det skal sikres god terrengtilpasning til eksisterende terreng.

Arealformål (pbl § 12-5)

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

- a) Under benevnelsen småhus inngår frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl §29-4.
- b) Byggegrense mot o_V1 og o_V2 er 10 meter fra senter veg. Byggegrense fra o_V3 Mjøsvegen er 15 m. Øvrige byggegrenser avklares ved detaljregulering. Med unntak for o_V3 Mjøsvegen kan frittliggende garasjer og boder kan plasseres inntil 2 m fra tomtegrense mot sti/veg og 1m mot eiendomsgrense.
- c) For småhusbebyggelse, om ikke annet er spesifisert, skal gesimshøyde ikke overstige 7 m og mønehøyde ikke overstige 9 m over gjennomsnittlig planert terreng, og gesimshøyden skal ikke på noen steder av fasaden overstige 8 m over planert terreng.
- d) Minstekrav til brukbart og sammenhengende uteoppholdsareal (MUA) er 100 m² for enebolig, 50 m² for hybler og 70 m² for annen småhusbebyggelse. For lavblokk er kravet 10 % av boligens areal – minimum 5 m².
- e) Bygg innenfor det enkelte byggeområdet skal ha et helhetlig uttrykk, herunder lik/harmonerende takform og være tilpasset nabobebyggelsen. Utforming av bebyggelsen gjøres ved detaljregulering.
- f) Trapperom og heissjakter tillates med en maksimal høyde 1,5 m over maksimal tillatt gesimshøyde.
- g) Største tillatt boligstørrelse innenfor B1-B7 og B/F/TJ1-3 er BRA 200 m², minste tillatt boligstørrelse er BRA=50 m²
- h) I skrånende terreng brattere enn 1:5 bør det bygges med kjeller/underetasje.
- i) For eneboliger skal det legges til grunn 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, for øvrig byggelse skal det legges til grunn 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. For blokkbebyggelse kan det vurderes å gå ned til 1 parkeringsplass for leiligheter under 60 m². Organisering av parkering i form av garasjer, parkeringskjellere og parkering på terreng skal fastsettes ved detaljregulering.

§ 4.1 Boligbebyggelse – (B1 – B3)

- a) Områdene skal bebygges med frittliggende eneboliger. Det tillates tilleggsleilighet på inntil 50 m².

- b) B1 skal ha atkomst fra o_V1, BYA skal være på mellom 20 og 25%, minimum 2 maksimum 4 nye boenheter, hvorav en boenhet skal forbeholdes eiendom 99/28. Bebyggelsen skal ha saltak med hellingsgrad mellom 25 og 40 grader.
- c) B2 skal ha atkomst via privat veg f_V4, BYA skal være mellom 10 og 15%, med unntak av eiendom 99/58 hvor dagens utnyttelsesgrad beholdes. Bebyggelsen skal ha saltak med hellingsgrad mellom 25 og 40 grader. Nybygg/tilbygg på eiendom 99/14 skal tilpasses eksisterende bebyggelse på eiendommen i form, materialvalg og byggehøyder.
- d) B3 kan ha atkomst fra o_V1 eller o_V2, BYA skal være mellom 25 og 30 %, og skal bebygges med minimum 5 maksimum 6 boenheter. Maksimal mønehøyde skal være på kotehøyde 147 m.o.h. Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak, saltak skal ha en hellingsgrad mellom 25 og 40 grader, pulttak skal ha en hellingsgrad på mellom 6 og 20 grader

§ 4.2 Boligbebyggelse – (B4 – B6)

- a) B4 skal bebygges med småhusbebyggelse i form av tomannsboliger, kjedehus eller rekkehus. BYA skal ligge mellom 35 og 45 %. Minimum antall boenheter er 18. Alle takformer tillates. I nordvest er grense for hensynssone H570_1 byggegrense.
- b) B5 og B6 bebygges med småhusbebyggelse i form av kjedehus, rekkehus eller lavblokk med inntil 3 etasjer. Øvre del av B5 skal ha atkomst via V2. BYA skal ligge mellom 35 og 45 %. Minimum antall boenheter er 15.

§ 4.3 Boligbebyggelse – (B7)

- a) B7 kan utbygges med blokkbebyggelse eller terrassert bebyggelse. I terrassert bebyggelse skal alle leiligheter ha kontakt med terreng, med unntak av toppetasje. Det kan også tillates småhusbebyggelse i form av kjedehus og lavblokk. BYA skal ligge mellom 35 og 50%. B7 skal sammen med B/F/TJ3 minimum ha 40 boenheter. Det tillates blokkbebyggelse med inntil 4 etg og parkeringskjeller. Alle takformer er tillatt.

§ 4.4 Bebyggelse for bolig/forretning/offentlig og privat tjenesteyting(B/F/TJ 1-3)

- a) I B/F/TJ 1-3 kan det oppføres bebyggelse for bolig samt offentlig eller privat tjenesteyting. Med unntak av B/F/TJ2 skal områdene ha atkomst via o_V2. Forretningsvirksomhet og tjenesteytende virksomhet skal ha atkomst via o_V2. Utnyttelsesgrad skal ligge på mellom 35 og 50%. Innenfor B/F/TJ1-3 kan det totalt oppføres inntil 300 m² lokaler for detaljhandel. Alle takformer er tillatt.
- b) I B/F/TJ 1 og 3 skal gesimshøyde ikke overstige 10 meter og mønehøyde ikke overstige 12 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- c) I B/F/TJ2 skal gesimshøyde ikke overstige 7 m og mønehøyde ikke overstige 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

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

Med unntak av f_V4 skal kjøreveger i området skal følge Statens vegvesen sine anbefalinger til kjørebredde, kurvatur og stigning.

§ 5.1 Kjøreveg (o_V1 – 3, f_V4)

- a) O_V1 og o_V2 er atkomstveger som skal være i offentlig eie, regulert bredde er 5 m inklusive skulder, kurvatur skal utbreddes ihht Statens vegvesen sine anbefalinger. Vegene skal ha fast dekke.
- b) O_V3 er eksisterende offentlig kjøreveg - Mjøsvegen
- c) F_V4 er eksisterende privat veg som skal eies i fellesskap av oppsittere på B2. Det tillates ikke endringer i vegen bredde, linjeføring, vertikalkurvatur eller dekke.

§ 5.2 Fortau (o_SF1 - 2)

O_SF1 og o_SF2 er offentlig fortau som skal være i offentlig eie. Regulert bredde skal være 2,75 m.

§ 5.3 Annen veggrunn/grøntareal

Langs o_V1- 3 og f_V4, o_SF1 – 2 og f_V4 er det avsatt område for annen veggrunn/grøntareal. Arealet langs f_V4 skal eies i fellesskap av oppsittere i B2, det øvrige skal være i offentlig eie. Regulert bredde er minimum to meter.

§ 6 Grønnstruktur (§ 15-5 nr. 3)

§ 6.1 Grønnstruktur (G1-G5)

- a) G1 er privat område for eiendom 99/15. Området skal ha en gjennomgående sti fra Tallodden friområde til FO1. Med unntak for enkel tilrettelegging for allmennheten (sti) er byggetiltak etter Pbl ikke tillatt.
- b) G2 er fellesområde for B2 og B4 – området skal gis en parkmessig opparbeidelse.
- c) G3 er fellesområde for B3, B4, B5 og B6. Området skal gis en parkmessig opparbeidelse.
- d) G2 – G3, samt FO1 kan benyttes til overvannsanlegg.
- e) G4 er en kantsone på 6 meter langs Samfunnsbekken. Vegetasjonen kan stelles/skjøttes men skal ikke miste sitt naturlige preg.

§ 6.2 Turveg (o_GTD1-4)

Turvegene Strandstien og Pilegrimsleden er regulert inn med en bredde på 3 m. o_GTD1 er en allmenn tilgjengelig sti fra o_SF2 og ned til Pilegrimsleden. O_GTD2 er trasé for Strandstien. O_GTD3 og o_GTD4 er trasé både for Strandstigen og Pilegrimsleden. Turvegene skal være i offentlig eie.

§ 6.2 Naturområde (NA1)

- a) NA1 skal ivareta kornkråkekolonien, og en bestand av større furuer som et landskapselement i området. Pilegrimsleden tillates opparbeidet gjennom NA1. På grensen mot B5 og B6 kan NA1 benyttet til overvannsanlegg. Parkmessig skjøtsel av vegetasjonen i NA1 tillates. Det tillates ikke hogst av store furuer. Området skal være i kommunal eie. Tiltak i området skal skje innenfor perioden 15. juni til 1. februar av hensyn til kornkråkekolonien.

§ 6.3 Friområde (FO)

- a) Området skal være i kommunal eie. Pilegrimsleden går igjennom området. Det skal opparbeides en enkel badeplass innenfor området. Badeplassen skal være offentlig tilgjengelig. Området skal opparbeides parkmessig og vedlikeholdes slik at det beholdes et åpent vegetasjonsbilde.
- b) Det tillates oppsatt en enkel badebrygge i FO mellom hensynssone H570-1 og H320-1. Bryggen skal være en badebrygge som skal være allment tilgjengelig.
- c) Opparbeidelse av brygge og badeplass skal skje på en skånsom måte som hensyntar strandsonas kvaliteter.

§ 7 Landbruks- natur og friluftsområde

Området er regulert til Landbruks-, natur og friluftsområde, og stadfester dagens arealbruk.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-7 nr. 6)

§ 8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FSK)

Kan legges enkel badebrygge mellom hensynssone H570 og H320, Brygga kan ikke stikke mer enn 10 meter ut i vannet og skal ha en maksimal bredde på 3 m.

Hensynssoner

§ 10 Sikrings- støy og faresone (§ 11-8 a)

§ 10.1 Sikringssone frisikt (H140)

Det skal være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over bakkenivå mot tilstøtende vegers terrengnivå. I frisiktsonene tillates ikke sikthindrende gjerde eller vegetasjon eller annet i strid med Vegvesenets retningslinjer. Beplantning skal ikke være høyere enn 0,5 meter i frisiktsonen

§ 10.2 Annen sikringssone spillvann/overvann (H190_1 og 2)

Det kan ikke etableres faste installasjoner/bygg i sikringssone for spillvanns-og overvannsledning.

§ 10.3 Støysone – gul støysone (H220_1)

For utendørs støyinnivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i områder. Støynivå innendørs skal tilfredsstillende kravene i TEK 10, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

§ 10.4 Faresone – flom (H320_1)

Sone for flomfare langs Mjøsa er på kotehøyde 127 m.o.h. er definert i forhold til eksisterende terreng. Det er ikke tillatt å etablere bebyggelse eller andre tiltak i denne sonen. Ved detaljregulering kan det vurderes terrengendringer i flomsonen som da kan vurderes omregulert.

Flomsonen er avsatt i en bredde på 20 meter fra Samfunnsbekken. Før det kan bygges nærmere bekken enn 20 meter må det dokumenteres sikkerhet mot 200årsflom med klimapåslag (jf TEK § 7-2, F2).

§ 11 Sone med angitte særlige hensyn (§ 11-8 c)

§11.1 Bevaring av kulturmiljø (H570_1)

Formålet med hensynssonen er å bevare viktige kulturhistoriske linjer i landskapet som er knyttet til tidligere tids bryggesteder med veglinjer. Innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø ligger verneverdige kaier fra nyere tid. Hensynssonen skal sikre de gamle kaiene, sporene etter eldre båtoppdrag og deres omgivelser. Det skal ikke gjøre inngrep i området som kan medføre skade på kulturminnene eller forringer dere opplevelsesverdi. Alle forslag til tiltak i området skal oversendes kulturminnemyndighetene for gjennomsyn– også mindre ikke søknadspålagt tiltak, som for eksempel bygg under 50 kvadratmeter

Smørviksgutua er verneverdig og skal bevares. Det må ikke foretas tiltak som vil medføre endringer i vegen bredde, linjeføring, vertikalkurvatur eller dekke. Vegen skal ha ordinært grusdekke, ikke singel eller lignende.

§ 11.2 Bevaring naturmiljø (H560_1)

Tiltak i områdene skal begrenses til tidsrommet 1. juni til 1. februar av hensyn til rastende våtmarksfugl. Det tillates en begrenset skjøtsel av vegetasjonen for å sikre lys og utsikt for det tilgrensende boligområdet.

§ 11.3 Hensyn friluftsliv – Pilegrimsleden (H530_1)

Pilegrimsleden skal holdes åpen for fri ferdsel. Skilting og tilrettelegging skal følge standarder og maler for Pilegrimsleden.

RETNINGSLINJER

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere 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 kulturmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.