

Reguleringsplan for Øvre Hovsgutua 5

PLAN-ID E260

Reguleringsbestemmelser

Dokumentdato: 26.03.2020

Politisk behandling:	Dato:	Saks-nr.:
Førstegangsbehandling i Planutvalget	xx.xx.20xx	PLU xx/xx
Andregangsbehandling i Planutvalget	xx.xx.20xx	PLU xx/xx
Vedtak i Gran kommunestyre	xx.xx.20xx	KST xx/xx

Reguleringsbestemmelsene skal gjelde for tilhørende reguleringsplan vist med plangrense på plankart datert 06.03.2020 (og revidert xx.xx.2019).

Definisjoner

PBL	Plan- og bygningsloven https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71
	For begrepene nedenfor – se også Veiledningen «Grad av utnyttning» https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad_av_utnyttning.pdf
%-BYA	Prosent bebygd areal skrives %-BYA = xx %, angis i hele tall og er forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet. Parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget.
MUA	Minste uteoppholdsareal gjelder de deler av tomte som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Dersom ikke annet er angitt regnes ikke takterrasser og overbygd del av terrasse med i MUA. MUA angis i hele tall m ² pr. boenhet.

Arealformål

Området er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg	(Pbl § 12-5, nr. 1)
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	BBB (1113)
Renovasjonsanlegg	f_BRE (1550)
Lekeplass	f_BLK1 (1610)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(Pbl § 12-5, nr. 2)
Veg	f_SV1- f_SV2 (2010)
Kjøreveg	o_SKV (2011)
Annen veggrunn – grøntareal	o_SVG (2019)
Parkering	SPA (2080)
Grønnstruktur	(Pbl § 12-5, nr. 3)

Blågrønnstruktur	o_BG1-o - BG2 (3001)
------------------	----------------------

Hensynssoner

Området er regulert for følgende hensynssoner, jf. Pbl §§ 12-6 og 11-8:

Sikringssoner Frisikt	(Pbl § 11-8, a) H140_1 – H140_2
Støysoner Gul sone iht. T-1442	(Pbl § 11-8 a) H220

Bestemmelsesområder

Området er regulert for følgende hensynssoner, jf. Pbl § 12-7.

Bestemmelsesområde Midlertidig bygge- og anleggsområde	(Pbl § 12-7 nr. 2) #1 (1235)
--	--

Reguleringsbestemmelser med hjemmel i PBL § 12-7:**1 Fellesbestemmelser****1.1 Universell utforming (§12-7 nr.4)**

De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal gis universell utforming i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Det skal benyttes allergivennlige og giftfrie plantesorter.

1.2 Varsling og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner (§12-7 nr.6)

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeid straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene, eller deres sikringssone på fem meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Varsel skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltakene kan gjennomføres, og eventuelle vilkår for dette.

1.3 Støy (§12-7 nr.3)

Veileder t-1442/2016 eller nyere legges til grunn for etablering av nye tiltak. Bygg må planlegges med støyfølsomme rom samt balkonger på fasader som vender bort fra Øvre Hovsgutua, eller så må det gjøres støytiltak på fasader av bygg (slik som innglassing av balkong, falske balkonger foran vinduer ol.) i henhold til støyrapport. Dokumentasjon som viser at grenseverdiene er ivarettatt, skal vedlegges søknad om tiltak.

1.4 Oppvarming (§12-7 nr.8)

Alle nye bygg innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmenettet.

1.5 Fremmede arter (§12-7 nr.6)

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved tiltak innenfor området.

1.6 Anleggsperioden (§12-7 nr.3 og 10)

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, trafiksikkerhet for gående og syklende og støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, tilfredstilles.

2 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12.5 nr. 1)

2.1 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BBB)

2.1.1 Krav til søknad om tiltak (§12-7 nr.4)

Sammen med søknaden, jf. byggesaksforskriftens §5-4 og PBL §20, skal det sendes inn situasjonsplan og snitt som viser:

- Tomtegrenser og byggegrenser
- Bebyggelsens plassering, høyde og møneretning
- Bebyggelse på naboeiendommer
- Atkomst, biloppstillingsplasser og sykkelparkering
- Eksisterende og nytt terreng
- Skjæringer, fyllinger og murer
- Avfallshåndtering jfr. reg. best. 7.2
- Teknisk plan inkludert VA-anlegg og overvannshåndtering
- Dokumentasjon som viser at grenseverdiene er ivaretatt for støvfølsomme tiltak iht. T-1442/16 jfr. reg. best. 1.5
- Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen jfr. reg. best. 1.6
- Plan for overvannshåndtering
- Plassering av oppstillingsplass(er) for brannberedskap og brannhydranter/kummer.

Det skal i tillegg sendes inn:

- Estetisk redegjørelse for tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkning.
- 3D-illustrasjoner som viser ny og eksisterende bebyggelse, sol/skyggediagrammer og materialvalg.

2.1.2 Utnyttelse (§12-7 nr. 1)

Maksimum prosent bebygd areal (%-BYA) = 50 % BYA, minimum 30 % BYA.
Bilplasser under bygg/terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

2.1.3 Høyder (§12-7 nr. 1)

Maksimal kotehøyde lavestliggende hus =+253, og minimum +250, maksimal kotehøyde høyestliggende hus =+255 og minimum 253. Maksimalt antall etasjer er 5.

For utvendige boder er tillatt gesimshøyde 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

2.1.4 Estetiske forhold (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbruk og fager, utformes på en slik måte at området samlet framstår med godt helhetlig preg tilpasset nabobebyggelse. Det skal legges vekt på kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Grønne tak/løsninger skal vurderes.

Bygningene skal ha flatt tak. Fasader skal opparbeides i glass og tre, med tre som hovedmateriale. Lange fasader (over 8 m) skal brytes opp for å motvirke monotoni og

skape variasjon. Oppbrytningen skal være på minimum 2 meter og kan være glassfelt, sprang eller lignende. Utendørs trapperom og trapperom utenfor fasadeliv tillates ikke. Branntrapp kan plasseres utendørs i gavl på bygning. Takflater skal ha ikke-reflekterende materiale.

Utvendige boder skal utformes med materialbruk og farger som harmonerer med hovedbygg.

2.1.5 Tekniske installasjoner (§12-7 nr. 1)

Tekniske installasjoner og heistårn skal plasseres inne i bygningskroppen og tillates ikke plassert høyere enn tillatt maksimal gesimshøyde.

Trafo/nettstasjon plasseres inne i bygningskroppen.

Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2 m over tillatt maksimal gesimshøyde.

2.1.6 Krav til uteoppholdsareal (§12-7 nr. 4)

For hver boenhet skal det avsettes 30 m² uteoppholdsareal der minimum 10 m² pr enhet skal være i samlet lekeareal.

Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng.

Maksimum 50 % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/ balkong. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 5 m².

2.1.7 Parkering (§12-7 nr. 4 og 7)

Det avsettes minimum 1 og maksimum 1,5 biloppstillingsplasser pr boenhet.

Minimum 80 % av p-plassene skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng.

Parkeringsplasser for besøkende skal være tilgjengelig utenom parkeringskjeller.

5% av p-plassene skal tilrettelegges for bevegelsehemmede, og ha bredde på minst 4,5m.

Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier og i parkeringskjeller.

2.1.8 Sykkelparkering (§12-7 nr. 7)

Det avsettes oppstillingsplass for sykkel, 1 plass pr boenhet. Sykkelparkering tillates også i bod og/eller garasje i kjeller.

2.2 **Renovasjonsanlegg (f_BRE) (§12-7 nr.1)**

Innenfor felt f_BRE skal det anlegges nedgravd renovasjonsløsning som er felles for planområdet. Renovasjonsløsningen skal vises nærmere ved søknad om tiltak (jf. 2.1.1).

Løsningene skal godkjennes av lokalt avfallshåndteringsselskap jfr. reg. best. 7.2.

2.3 **Lekeplass (f_BLK1) (§12-7 nr. 1)**

Felt f_BLK skal være felles lekeplass for eiendommene innen felt BBB jfr. reg. best. 7.6.

Felt f_BLK skal utrustes med minimum sandkasse, mindre lekeapparater og sittegruppe.

Ansvar for drift og vedlikehold av felles lekeplass påhviler eiendommene innen felt BBB.

3 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12.5 nr. 2)**

3.1 **Fellesbestemmelser (§12-7 nr.4)**

Det skal utarbeides teknisk plan for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan, og i samsvar med Statens vegvesens normaler og gjeldende VA-norm for Gran kommune.

3.2 **Veg (f_SV1-f_SV2) (§12-7 nr.2 og 4)**

3.2.1 Atkomst skal skje via felles atkomstveger.

3.2.2 Felt f_SV1-f_SV2 skal være adkomstveger til BBB. Fra f_SV1 skal det også være adkomst til naboeiendom i nord iht. privat avtale. Det skal inngås en privat avtale med gnr/bnr 262/116 om utarbeiding av f_SV2 jfr. reg. best. 7.5.
Regulert vegbredde = 6,5 m, herunder 5,5 m kjørebane, og 0,5 m skulder.
Vegene skal opparbeides med fast dekke.

3.3 **Kjøreveg (o_SKV) (§12-7 nr.1 og 4)**

3.3.1 Felt o_SKV er offentlig veg. Det skal opparbeides fartsdempende tiltak på vegen mellom f_SV1 og gangveg og f_SV2 og gangveg jfr. reg. best. 7.8.

3.4 **Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG) (§12-7 nr.1)**

Feltet skal i hovedsak være en fysisk sperre mellom o_SKV og SPA og skal opparbeides med hovedsakelig grønne trekk. Murer og kanter tillates innenfor feltet.

3.5 **Parkering (SPA) (§12-7 nr. 1 og 7)**

Skal opparbeides med fast dekke og parkeringsplassene skal markeres. Det skal oppføres en mur eller lignende som beskyttelse for snøbrøyting og lignende fra veien, denne tillates plassert innenfor SPA eller o_SVG.

3.6 **Vann- og avløpsnett (§12-7 nr.2)**

Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsledning.

3.7 **Overvann (§12-7 nr.2)**

Utbyggingen skal ikke medføre raskere overvannsrenning til bekker eller kommunalt overvannssystem, enn det som var situasjonen før utbygging.
Overvannshåndtering skal planlegges og prosjekteres i tråd med Miljødirektoratets veileder om blågrønn faktor datert 28.01.2014 og minimumsfaktor settes til 0,7.

3.8 **Energinett (§12-7 nr.2)**

Fordeling av strøm innen planområdet skal skje via jordkabel, og i henhold til teknisk plan som skal godkjennes av lokal nettleverandør.

4 **Grønnstruktur (PBL § 12.5 nr. 3)**

4.1 **Blågrønnstruktur (o_BG1-o_BG2) (§12-7 nr.1 og 9)**

Felt o_BG1 og o_BG2 er areal avsatt til Hovsbekken og utbedring av denne. Innenfor området er det ikke tillatt å oppføre konstruksjoner ut over det som er nødvendig for å flomsikre.

5 **Hensynssoner (Pbl §§ 12-6 og 11-8)**

5.1 **Sikringssoner (§ 12-7 nr. 2 og 4)**

I frisktsoner som er vist på plankartet skal det være friskt 0,5 m over tilstøtende vegbane. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt.

5.2 Rød sone iht. T-1442 (§12-7 nr. 2)

Sonen angir rød sone for støy. Kun tiltak tilknyttet etablering av nødvendige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og flomsikring er tillatt innenfor sonen.

5.3 Gul sone iht. T-1442 (§12-7 nr. 2)

Sonen angir gul sone for støy. Innenfor sonen skal det ikke være rom for varig opphold dersom det ikke gjøres tiltak i henhold til utarbeidet støyrapport.

6 Bestemmelsesområder**6.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (§12-7 nr. 2)**

Sonen er avsatt til anleggsarbeid i forbindelse med utarbeiding av Hovsbekken. Tiltak etter plan- og bygningslovens kap. 20 er ikke tillatt. Sonen fjernes når Hovsbekken er ferdig utarbeidet.

7 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 12-7 nr. 10)

7.1 Før det gis rammetillatelse til ny bebyggelse, skal veg-, vann – og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer. Teknisk plan må være godkjent av Gran kommune før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Avløpsanlegget må være oppgradert mellom kum P 2625 ved utbyggingsområdet og kum P2546 ved Oslolinna i henhold til kommunens krav i godkjent teknisk plan, eller være sikret oppgradering i avtale med kommunen før det kan gis rammetillatelse. Flomsikringstiltak av Hovsbekken skal være påbegynt før det gis rammetillatelse.

7.2 Avfallsløsning skal være godkjent av lokalt renovasjonsselskap før det gis rammetillatelse.

7.3 Før det gis igangsettingstillatelse, skal det foreligge teknisk plan godkjent av lokalt nettselskap.

7.4 Før det gis igangsettingstillatelse for boliger i gul støysone (H220) skal støytiltak utredes og eventuelle tiltak skal utføres.

7.5 Før det gis igangsettingstillatelse skal privat avtale om opparbeiding av vei f_SV2 med gnr/bnr 262/116 være inngått.

7.6 Før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse innenfor felt BBB skal f_BLK opparbeides i henhold til reguleringsbestemmelser.

7.7 Parkeringsplasser innenfor felt BBB skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse av boliger innenfor BBB kan gis.

7.8 Det skal etableres fartsdempende tiltak på Øvre Hovsgutua, utformet i henhold til Statens vegvesens normer, og godkjent av Gran kommune, ved hvert krysningspunkt til g/s-veg. Tiltakene skal være gjennomført før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

7.9 Flomsikringstiltak i Hovsbekken, godkjent av NVE, skal være gjennomført før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

-
- 7.10 Eksisterende avkjørsel til 262/196 skal være stengt med fysisk sperre, jf. punkt 3.4, før det gis midlertidig brukstillatelse for f_SV1.
- 7.11 Før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor planområdet skal vegene f_SV1 og f_SV2 samt SPA være ferdig opparbeidet med fast dekke. Beskyttelse for snøbrøyting skal også være ferdig etablert.