



## KONGSVINGER KOMMUNE

Bestemmelser til detaljregulering

# 201010 GEITRAMSVEGEN

Planen datert ...med bestemmelser datert... er vedtatt av kommunestyret:  
"dato"

-----  
**ordfører**

## §1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 1.1 Forhold innenfor planområdet

Følgende tiltak må opparbeides og ferdigstilles før ny boenhet tas i bruk:

- Felles Lekeplass-1 og Turveg-1 skal være ferdig opparbeidet for boliger i a\_BF 1-2.
- Felles Lekeplass-2 og Turveg-2 og Turveg-3 skal være ferdig opparbeidet for boliger i a\_BF-3 og a\_BF-5-6.
- Omlegging av o\_veg-2.
- Nødvendige adkomstveger (f\_veg 3-7) skal være opparbeidet for tilliggende boenheter i a\_BF-1-3 og BF-5-6.

Illustrasjonsplan for lekeplassene må være godkjent av kommunen før første byggesøknad innenfor de respektive utbyggingsområdene godkjennes.



## §2 FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Byggesøknad

Med byggesøknaden skal det følge situasjonsplan, snitt og dokumentasjon som viser:

- Plassering av bolig og garasje med gesims og mønehøyde. Høyde ved garasje og høyde ved inngang til bolig skal påføres situasjonsplan.
- Atkomst, eventuelt biloppstillingsplasser, opparbeidete uteplasser og annen bruk av uteområder.
- Møneretninger.
- Snitt som viser bebyggelse samt eksisterende og opparbeidet terreng.
- Skjæringer, fyllinger og terrengarbeider som er over 0,5 m skal vises på snitt og situasjonsplan.

Situasjonsplanen skal være i målestokk 1:200.

Det skal redegjøres for hvordan prosjektet ivaretar kravene til tilgjengelig boenhet og universelt utformede utearealer.

Det skal redegjøres for tiltakets estetiske sider både i forhold til seg selv, omgivelsene og gaterom samt fjernvirkning.

### 2.2 Utendørs lagring/renovasjon

Beholderne for renovasjon skal bygges inn med god estetisk utforming.

Tegninger/redegjørelse vedrørende dette skal følge eventuell byggesøknad.

### 2.3 Gjerder

Høyde på gjerder skal ikke overstige 1,0 meter.

### 2.4 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning skal begrunnes.

## §3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1 Frittliggende småhusbebyggelse (a\_BF 1-9)

Området skal bebygges med frittliggende eneboliger. En sekundærleilighet kan tillates pr. enebolig. Det kan tillates tomannsboliger på tomter større enn 1200m<sup>2</sup>.

Det skal velges boligtyper som er tilpasset terrengets eksisterende form. I skrått terreng skal boligene ha underetasje for å tilpasses terrenget. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde/lengde. Skjemmende skjæringer og fyllinger skal unngås.

Atkomstvegen skal ta opp eventuell høydeforskjell på tomta slik at gangatkomst fra biloppstillingsplass/garasje til boligens inngangsparti blir trinnfri og ikke har større stigning enn 1:20.

Boenheter med innkjøring fra oversiden av tomta skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, bad, toalett, soverom/-mulighet. Av dette følger at kravene til tilgjengelig boenhet gjelder.

Boenheter med innkjøring fra nedsiden av tomta skal ha hovedfunksjoner på ett plan. Det kreves ikke at hovedplanet er på inngangsplanet. Hovedfunksjonene skal være dimensjonert for rullestol.

I byggesøknad skal plassering av garasje/carport være vist, selv om den ikke skal oppføres samtidig med boligen. Garasjer skal tilpasses bolighuset i utforming, materialbruk og farger. Mønehøyde på garasje skal maks være 4,5 meter fra overkant gulv. Synlig grunnmur kan kun være 0,5m høy

Garasje mindre enn 50 m<sup>2</sup> med utkjøring vinkelrett på vegen kan plasseres 5,0 meter fra vegkant, og 2,0 meter fra vegkant ved utkjøring parallelt med vegen.

BYA = 25% med tilhørende maksimal gesimshøyde 6,0 m og mønehøyde 6,5 m over snitt eksisterende terreng. Boligens grunnflate kan i tillegg ikke overstige BYA=200m<sup>2</sup>.

Maksimal takvinkel er 30 grader.

Fargesettingen av de enkelte bygg (hovedfarger) velges innen skalaen av neddempete jordfarger, samt gråskalen. Mindre bygningsdeler kan fargesettes med andre farger. Taktekking skal være av materialer som gir en matt og ikke lysreflekterende overflate.

Der det er vist 2 avkjøringer med pil på plankartet skal kun en av disse opparbeides og benyttes.

*Se rekkefølgebestemmelse 1.1.*

### **3.1.1 Parkering**

For den planlagte bebyggelsen innenfor planområdet skal det legges til rette for parkeringsplasser etter følgende normer:

<u>Virksomhet</u>	<u>Enhet</u>	<u>Antall bilplasser per boenhet</u>
Enebolig	Bolig	2
Tomannsbolig	Bolig	2
Sekundærleilighet	Boenhet	1

### **3.1.2 Uteoppholdsarealer**

Alle boenheter innenfor planområdet skal minst ha tilgang til egnet uteoppholdsareal (MUA) pr. enhet slik:

Enebolig	MUA=250 m <sup>2</sup>
Tomannsboliger	MUA=150 m <sup>2</sup>
Tillegg for sekundærleilighet	MUA= 50 m <sup>2</sup>

Minimum 15m<sup>2</sup> pr boenhet skal være privat.

Parkering og kjørearealer kan ikke regnes som uteoppholdsareal.

### **3.2 Kommunaltekniske anlegg**

Området er forbeholdt en trafostasjon, renovasjon, o.l. Det skal være biladkomst til området knyttet til drift/vedlikehold etc.

### **3.3 Lekeplass (f\_LEKEPLASS 1-2)**

Lekeplassene skal ha en parkmessig opparbeiding og inneholde minimum huskestativ, sandkasse og sittegruppe.

Bygninger og anlegg som fremmer bruken av formålet kan i samråd med Kongsvinger kommune tillates.

BYA=5% med tilhørende maksimal gesimshøyde på 2,7 meter snitt planert terreng.

Området f\_Lekeplass-1 er felles for boenhetene i a\_BF-1-2

Det kan anlegges en turveg over Lekeplass-1.

Området f\_Lekeplass-2 er felles for boenhetene i a\_BF-3-6

*Se rekkefølgebestemmelse 1.1.*

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 4.1 Kjøreveg

Ved utforming av veger, kryss og avkjørsler langs o\_Veg 1-2 skal disse være i henhold til Statens vegvesens håndboks krav til Sa1 – Samleveg i boligområder (m/ fartsgrense 30km/t).

Ved utforming av veger, kryss og avkjørsler langs f\_Veg 3-7 skal disse være i henhold til Statens vegvesens håndboks krav til A1 – Adkomstveg i boligområder (m/ fartsgrense 30km/t).

Vegbanen inkluderer skulder. Vegene skal opparbeides min. 0,5m vegskulder, og gode funksjonelle arealer for grøfter og snøopplag.

Det skal være fast dekke og gatelys. Ved nyanleggelse skal vegskjæringer/fyllinger beplantes eller behandles på en tiltalende måte.

*Se rekkefølgebestemmelse 1.1.*

### 4.2 Annen veggrunn (o\_Annen veggrunn, grøntareal)

Arealene skal opparbeides og vedlikeholdes på en parkmessig måte.

### 4.3 Parkeringsplasser (o\_Parkering)

Arealene skal primært benyttes til parkering for de som benytter tilstøtende friluftsområder, lysløype, etc. Ved særskilte tilfeller kan arealet benyttes til gjesteparkering for beboere i planområdet. Langtidsparkering av kjøretøyer e.l. tillates ikke.

Arealene skal opparbeides min. 0,5m vegskulder, og gode funksjonelle arealer for grøfter og snøopplag.

Det skal være fast dekke og gatelys. Skjemmende vegskjæringer/fyllinger beplantes eller behandles på en tiltalende måte.

## §5 GRØNNSTRUKTUR

### 5.1 Turveg (o\_Turveg 1-3)

Områdene skal benyttes til allmenn ferdsel hele året. Kjøretøy som gagnar bruken av området og tilrettelegger for allmenn ferdsel kan tillates.

Turvegen skal dimensjoneres for løypemaskiner, min. bredde 2m, og legges mest mulig naturlig i terrenget.

Hvis vegen benyttes ved transport av større tømmeruttak/tyngre maskiner skal vegen istandsettes etter bruk.

*Se rekkefølgebestemmelse 1.1.*

## §6 HENSYNSSONER

### 6.1 Sikringsone frisikt

Primærvegens kjørebane, sett fra sekundærvegen, bør være synlig i hele sikktrekanten. Innen sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanenivå. I tillegg må det kontrolleres at planet mellom øyepunkt i sekundærvegen og kjørebanen i primærvegen, er fritt for sikthindringer.

Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikktrekanten, men krav til sikkerhetssoner i håndbok 231 Rekkverk må være tilfredsstilt.

Enkeltstående trær i sikktrekanten skal plasseres slik at trekrone ikke hindrer sikt. Dette må spesielt kontrolleres for vogntog (øyehøyde 2,7 m).

Reguleringsplanen m/bestemmelser er utarbeidet av:  
Sist revidert: 09.05.11 | AH

