

Planbestemmelser

Reguleringsplan For Hadelandsparken

Referanse: 06/818-127
Plan-ID: 0533-2010-0003
Sakstittel: Reguleringsplan/konsekvensutredning for Hadelandsparken

Vedtatt av kommunestyret 27.5.2010, sak 30/10

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 Generelt

- 1.1** Disse bestemmelsene gjelder for planområdet Hadelandsparken, slik som vist med reguleringsgrense på plankart, egengodkjent av kommunestyret den 27.05.10 i K-sak 30/10.
- 1.2** I planen er det regulert følgende formål:

Byggeområder

- Frittliggende småhusbebyggelse-eneboliger, FS1-FS2
- Fritidsbebyggelse, F1-F2
- Kombinert byggeområde - Forretning/kontor/lager, F/K/L1
- Kombinert byggeområde Vegserviceanlegg – Rasteplass
Beverting/Bensinstasjon, V1
- Kombinert byggeområde - Hotell og hytter, H/F1
- Kombinert Byggeområde – Museum/ bevaring bygningseksteriør, A1

Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1.ledd nr.3)

- Kjøreveg, T1–T2–T3
- Annen veggrunn (areal mellom fv16 og gs-veg)
- Gang og sykkelveg, G/S1
- Bussterminal, T4

Fareområder (PBL § 25, 1.ledd nr.5)

- Høgspenningsanlegg
- Forurenset grunn, FG1

Spesialområder (PBL §25, 1.ledd nr.6)

- Idrettsanlegg, SP1
- Idrettsanlegg – Ridebane, SP2
- Friluftsområde på land, SP3, SP4, SP6 og SP7
- Friluftsområde på land, viltkorridor, SP5
- Frisiktssoner
- Privat veg, PV1
- Privat P-plass, PP1

Fellesområder (PBL § 25, 1.ledd nr.7)

- Felles lekeområde, FL1
- Felles gang/sykkelvei, FGS1
- Felles adkomstvei, Fa1, Fa2

§ 2 Fellesbestemmelser for byggeområder

- 2.1** Før tiltak etter PBL §§86a, 86b og 93 kan finne sted innen FS1, F1, F/K/L1, V1 og H/F1 skal det foreligge vedtatt bebyggelsesplan etter PBL § 28-2. Bebyggelsesplanen skal fastlegge arealbruk og utforming av bygninger, anlegg og tilhørende utearealer innenfor området.
- 2.2** Herunder skal bebyggelsesplanen inneholde:
- Detaljerte bestemmelser om grad av utnyttning og utforming av bygg, anlegg og utomhusarealer.
 - Anvisning av hvordan planen skal sikre god arkitektonisk utforming med vekt på materialbruk og fargesetting.
 - Tomtegrenser og byggegrenser.
 - Plassering av eksisterende og nye bygninger, anlegg og installasjoner.
 - Veger, parkering, biloppstillingsplasser med tilhørende skråningsutslag.
 - Behandling av utenomhusarealer.
 - Støyforebyggende tiltak.
 - Angivelse av hvordan boliger og fritidsboliger er koblet til vann- og avløpsnett.
 - Hvordan utredning av konsentrasjoner av metaller og miljøgifter i grunnen er hensyntatt ved plassering av boliger og fritidsboliger.
 - Hvordan solforhold er tatt hensyn til ved plassering av boliger.
- 2.3** Det skal være minst én offentlig tilgjengelig miljøstasjon i området F/K/L1 eller V1.
Vegserviceanlegget V1 skal ha toalett for reisende
- 2.4** Ved behandling av søknad om Rammetillatelse/Igangsettingstillatelse skal bygningsmyndighetene ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe eller område får en harmonisk og universell utforming.
- 2.5** Ubebyggt areal skal gis en tiltalende utforming. Skråninger skal tilsås, beplantes eller gis en annen tiltalende behandling.

§ 3 Byggeområder

3.1 Frittliggende småhusbebyggelse FS2.

Høyeste tillatte utnyttelse er 20 % BYA, som angir hvor stor andel i % av tomtearealet som kan bebygges. Definisjon av % BYA er gitt i "Tekniske forskrifter" § 3-4. Den tillatte utnyttingen skal ikke overstiges.
Biloppstillingsplass skal tas med i % BYA.

Bygninger skal ha saltak uten valm. Hovedmøneretningen skal følge koteretningen. Takvinkel skal være mellom 27-42 grader. Maksimal mønehøyde på boliger er 7,5 meter. Garasje skal ha mønehøyde på maksimalt 5 meter. Mønehøyde for alle bygninger måles fra overkant møne

til planert terrengs gjennomsnittnivå rundt bygningen. Boligbygg skal ha en tydelig lengderetning og møneretning skal følge byggets lengderetning. Garasjer skal ikke ha takopplett eller ark.

Terrengnivået kan ikke endres mer enn 1,5 meter målt fra opprinnelig terrengnivå.

Garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense innenfor rammene av byggeforskriftene. Dette gjelder ikke tomtegrenser mot veg. Mot veg skal garasjer med innkjøring vinkelrett på veg ikke plasseres nærmere eiendomsgrensen enn 6 meter.

Regulert adkomst til byggeområdet er vist på plankartet.

3.2 Fritidsbebyggelse F2.

Området skal brukes til fritidsbolig til privat bruk. Fritidsbolig skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha tradisjonelt saltak teknet med mørkt, matt materiale og takvinkel mellom 22 og 42 grader. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen til overkant møne. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.

Bebyggd areal - BYA (NS 3940) skal ikke overstige 120m² for den enkelte hyttetomt. Det settes krav til to biloppstillingsplass hver på 18m², totalt min. 36m² pr. tomt. Den ene biloppstillingsplassen (18m²) inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting, jfr. Teknisk forskrift §3-12.

Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25m² for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal. Avstand mellom hytte og anneks skal ikke overstige 5,0 meter. Taktekking skal utføres med materialer som gir mørk og matt fargevirkning.

Garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense innenfor rammene av byggeforskriftene. Mot veg gjelder plankartets byggegrense. Flaggstenger, gjerder, portaler og andre frittstående elementer tillates ikke.

Eventuelle parabolantenner skal monteres på vegg og ha samme farge som veggen.

3.3 Kombinert byggeområde F/K/L1.

Området skal benyttes til store, arealkrevende virksomheter med mer enn 500 kvm. bruksareal. Handel med ikke plasskrevende varer er begrenset til 1 500 kvm. T-BRA. Inntil 5 000 kvm T-BRA av samlet areal tillates benyttet til kontor og/eller lager.

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 14 meter.

Tekniske anlegg kan plasseres i oppbygg over gesims hvis utformingen av oppbygget integreres i arkitekturen.

Bebyggelse over ferdig opparbeidet terreng skal plasseres innenfor byggegrensene som er markert på kartet. Bygning under terreng kan plasseres inn til 4,0 meter fra formålsgrensen.

Utearealer med parkeringsplasser skal ha en tiltalende utforming med plasser, beplantning og god belysning.

3.4 Kombinert byggeområde HF1 (hotell og hytter).

Formålet omfatter bygninger og anlegg for hotell med aktivitetsfaciliteter, fritidsboliger ("suiter"), lek og idrett.

3.5 Område A1 (museum).

Formålet omfatter bygninger og anlegg for museum.

Bygningenes eksteriør skal bevares.

Det tillates tiltak som fremmer formålet uten å endre stedets karakter.

§ 4 Offentlige trafikkområder

4.1 Offentlige trafikkområder skal oppfylle krav til universell utforming.

4.2 Vegskjæringer og – fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

4.3 Byggeplan skal sendes Statens Vegvesen for godkjenning før bygging av rundkjøring, T-kryss, gang- og sykkelvei og bussterminal.

§ 5 Fareområder (FG1-FG2)

5.1 Det skal ikke foretas masseforflytning i fareområdene FG1-FG2. Det kan bygges i FG2, men kun på fylling, men ikke i FG1. Det tillates veianlegg som vist i plan forutsatt at det skjer ved oppfylling eller at det er gjort tiltak for å hindre spredning av sedimenter. Enklere planering for etablering av tursti og skiløype tillates langs Sveselva.

§ 6 Spesialområder

6.1 Innenfor SP1 skal det etableres anlegg for lek, barneskitrekk begrenset til planområdet, skilek, skiløyper og andre tiltak for idrettsaktivitet.

6.2 Innenfor SP2 skal det etableres ridebane med tilhørende anlegg. Opparbeiding skal skje på en måte som ikke hindrer eventuell fremtidig tilbakeføring av området til landbruk. Tilrettelegging skal ikke skje nærmere formålsgrense mot boliger enn 6 m.

6.3 Innenfor SP3, SP4, SP6 og SP7 skal friluftslivet vektlegges. Skogen kan avvirknes, men flatehogst er ikke tillatt. Plukkhogst, tynning, skjøtsel og

lignende av skogen kan tillates. Stier skal etter hogst ryddes slik at ferdsel ikke vanskeliggjøres. Det skal sikres en sone med kantvegetasjon til Sveselva på 8 meter. Vegetasjonen skal bestå av naturlig vegetasjon for området, og hovedsaklig trær og busker.

- 6.4** Innenfor SP5 tillates kun tilrettelegging som fremmer formålet med viltkorridor. Korridoren skal beplantes med vintergrønne arter med god dekning i ytterkantene. Hogst er ikke tillatt, og det skal ikke tilrettelegges for menneskelig aktivitet. Dog tillates etablert en gruset sti langs Sveselva, godt skjernet av vintergrønn beplantning, der skiløype kan prepareres om vinteren. Bredder på sti/løype skal begrenses til det som er nødvendig for å kunne benytte løypeprepareringsmaskin. Det skal sikres en sone med kantvegetasjon langs Sveselva på 8 meter. Vegetasjonen skal bestå av naturlig vegetasjon for området, og hovedsaklig trær og busker.
- 6.5** Privat vei PV1 er privat vei for F/K/L1. PV1 er enveiskjørt med bom som bare slipper trafikken ut på Hadelandsveien. Skjæringer og fyllinger skal tilsås, beplantes eller gis annen tiltalende behandling.
- 6.6** Privat P-plass PP1 er privat P-plass for F1 og H/F1. Skjæringer og fyllinger skal tilsås, beplantes eller gis annen tiltalende behandling.

§ 7 Fellesområder

- 7.1** FL1 er felles lekeplass for FS1 og FS2 og H/F1. FL1 skal gjerdes inn og utstyres med ballplass, sandkasse, huske, klatrestativ og lekestue/båt/bil. Det skal være sittebenker og søppelstativ.
- 7.2** I FL1 skal det etableres randsone av trær og busker mot fylkesvegen i tillegg til gjerde.
- 7.3** Fa1 er felles vei for F/K/L1 og V1. Fa2 er felles vei for H/F1, FS1, F1 og SP1. Veiskråninger skal tilsås, beplantes eller gis en annen tiltalende behandling.
- 7.4** Felles gang- og sykkelveg FGS1 skal oppfylle krav til universell utforming. Skjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

- 8.1** Viltgjerde på sørsiden av Sveselva settes opp ved oppstart av anleggsaktivitet. Det skal sikres gjennomgang til eksisterende stier, men nye stier skal ikke etableres. Gjerdet skal plasseres slik at dyr sikres god vanntilgang langs deler av elva. Tiltakshaver har ansvaret for at det etableres avtaler med de forskjellige aktørene i planområdet om drift og vedlikehold av gjerdet.

- 8.2** FL1 skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis den enkelte bolig innenfor FS1.
- 8.3** Før brukstillatelse gis på boliger i FS1 skal det dokumenteres at veitrafikkstøy ligger innenfor Miljødepartementets retningslinjer T-1442
- 8.4** Før utbygging av område F/K/L 1 kan starte må rundkjøring øst i planområdet være ferdigstilt med utbygging av fjerde arm. Rundkjøringen skal utformes i henhold til Statens Vegvesen håndbok 017, Veg- og gateutforming.
- 8.5** Før utbygging av boliger, fritidsboliger og hotell kan starte skal T-kryss med fv 16 være ferdigstilt. Krysset skal utformes i henhold til Statens Vegvesen håndbok 017, Veg- og gateutforming og håndbok 263, Geometrisk utforming av veg- og gatekryss.
- 8.6** Gang- og sykkelveg GS1 langs fv 16 skal være ferdigstilt frem til rundkjøringen før noen av byggeområdene kan tas i bruk.
- 8.7** Før utbygging av område F/K/L 1 kan starte må bussløsning være ferdigstilt.
- 8.8** Før viserviceanlegget og rasteplass kan tas i bruk skal det være inngått driftsavtale mellom Statens Vegvesen og driver av veiserviceanlegget.
- 8.9** Kantvegetasjon langs Sveselva skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis i noen av byggeområdene i planområdet.
- 8.10** Viltovergang for vilttrekk over Rv. 4 og togtrasè, eller annet tilsvarende avbøtende tiltak, skal være etablert før det tillates noen type anleggsaktivitet i byggeområdet H/F1. Tiltaket skal planlegges og vurderes av viltfagkyndige.