



Hamar kommune

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR KOMMUNALE BOLIGER VED KLUKHAGAN

Arkivopplysninger: PlanID: 078500

Saksbehandler: Yanwei Wen Arkivsak: 17/2999

Plankart	Bestemmelser	Planbeskrivelse
Datert: 31.01.2018	Datert: 05.02.2018	Datert: 29.01.2018
Sist revidert: 15.5.2018	Sist revidert: 15.5.2018	Sist revidert: 15.5.2018

KOMMUNESTYRETS VEDTAK: Saksnr.: 62/18 Møtedato: 20.06.2018

Hamar kommunestyre vedtar Detaljreguleringsplan for Kommunale boliger ved Klukhagan med PlanID 078500.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Det bes om at det velges løsninger i tråd med kommunens klimabudsjett.

Planen opphever deler av arealplan:	Vedtatt:
PlanID 647, Reguleringsplan for en del av Volljordet	28.11.2007

Kommunestyrets vedtak bekreftes:

ordfører

INNLEDNING

Hensikten med reguleringsplanen

Hovedhensikten med å lage dette planforslaget er å legge til rette for utbygging av kommunale omsorgsboliger og boliger.

Forholdet til tidligere planvedtak og overordnede planer

Denne reguleringsplan og de tilhørende bestemmelser gjelder foran tidligere vedtatte overordnede arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl). I tillegg til denne reguleringsplanens bestemmelser gjelder kommuneplanens arealdel med generelle bestemmelser som bl.a. beskriver krav til arkitektur, estetikk og byform, krav til boligbebyggelse og arealer for lek og rekreasjon.

Henvisning til aktuell lov og forskrift

I samsvar med bestemmelsene i Lov om kulturminner, skal man ved arbeid i marken, dersom det oppdages mulige kulturminner, straks stanse arbeidet i den grad det berører det mulige kulturminnet og dets sikringssone på 5 meter og varsle kulturminnemyndigheten.

Forurensningsforskriftens kap. 2. klargjør krav til undersøkelser og tiltak ved opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

§ 1 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealene brukes som vist på planen.

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 2. ledd, nr. 1)

- Kombinert bebyggelse Bolig/Tjenesteyting - offentlig – o_BKB (1803)

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

- Veg - offentlig – o_SKV (2011)
- Gang- og sykkelveg - offentlig – o_SGS (2015)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plankrav

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1: 200 som viser plassering av nye bygg og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis evt. forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, lek og opphold likeså den terrengmessige behandling med høydeangivelse og beplantning. I forbindelse med byggesøknad skal det lages et terrengsnitt som viser det aktuelle tiltaket i forhold til eksisterende og planlagt terreng. Det skal lages fasadeoppriss av fasadene mot gatene, som viser planlagt tiltak i sammenheng med omkringliggende bebyggelse.

2.2 Byggegrense

Bebyggelse skal oppføres innenfor regulert byggegrense. Boder tillates plassert inntil 1 m fra formålsgrensen.

2.3 Universell utforming

Ved utbygging og utforming av anlegg (adkomst bygg/lekeplass) skal det sikres god tilgjengelighet for alle. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. TEK17 eller til enhver gjeldende tekniske forskrift.

2.4 Støy

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 (2016), eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i områder. Støynivå innendørs skal tilfredsstillende kravene i gjeldende byggteknisk forskrift.

2.5 Adkomst

Adkomst for regulerte tomter er vist med adkomstpil på plankartet. Adkomstpilene er retningsgivende og kan sidevegs forskyves. En nøyaktig plassering av adkomster skal framkomme på utomhusplan.

2.6 Overvann

Håndtering av overvann skal skje på egen grunn. Nedbørsvannet skal håndteres lokalt med fordrøyning, fordamping og infiltrasjon innenfor egen grunn.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(pbl § 12-5 2. ledd, nr. 1)

Opparbeidelse av området skal være i henhold til utomhusplan.

3.1 Kombinert bebyggelse Bolig/Tjenesteyting - offentlig tjenesteyting – blokkbebyggelse o_BKB

- a) Bebyggelsen på o_BKB skal være Bolig/Tjenesteyting - offentlig tjenesteyting – blokkbebyggelse.
- b) Maksimal tillatt bebygd areal %-BYA=35%.
- c) Tak-form kun være flatt tak.
- d) Maksimal gesimshøyde for bolig er 8 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Terrenginngrep for å oppnå høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke.
- e) Tekniske installasjoner, ventilasjonsanlegg, heishus og lignende tillates på takflaten over maksimal tillatt høyde for bygning under forutsetning av at tekniske installasjoner skal integreres i og underordnes det arkitektoniske uttrykket. Utenpåliggende tekniske installasjoner tillates ikke på tak eller i fasader mot gate, hage eller naboer.
- f) Det skal etableres minimum en sykkelparkeringsplass pluss 0,2 gjeste sykkelparkeringsplass per leilighet. Alle skal etableres ved inngangsparti i fastmontert stativ med mulighet for å låse fast sykkelramme.
- g) Mindre utkragede bygningsdeler som balkonger og takutstikk kan gå inntil 1,0 meter ut over byggegrense mot vei dersom fri høyde til underliggende terreng er minimum 2,4 meter, og dersom det ikke medfører konflikt med brannhensyn.
- h) Renovasjon skal løses på tomten med nedgravd avfallsanlegg. Nedgravd avfallsanlegg, nedkjøringsrampe til parkering og andre mindre konstruksjoner med høyde inntil 1,0 meter over planert terreng kan plasseres utenfor byggegrense.
- i) MUA (minste uteoppholdsareal) Det skal være minimum 5 m² privatareal (f.eks. på terrasser eller balkong) og minimum 25 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet. MUA tillates ikke løst som smale striper rundt bygningene.
- j) Uteoppholdsarealene skal kunne opparbeides med nødvendig utstyr for lek for barn og unge, sittegrupper og beplantning. Arealene skal gi rom for både rolig opphold og fysisk aktivitet. Støyskjermer/levegger mot gate tillates ikke. Gangsti mellom Elgegata og Karjolvegen som skal være åpen for allmennheten tillates etablert over uteområdet i sør. Inngjerding og port tillates ikke.
- k) Det skal være høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.
- l) Det må sikres oppstillingsplass for brannbil på o_BKB.
- m) Rømningstrapp skal integreres i det arkitektoniske uttrykket.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 2.ledd nr. 2)

4.1 Kjøreveg o_SKV

Områder vist som o_SKV er regulert til offentlig veg.

4.2 Gangveg o_SGS

Områder vist som o_SGS er regulert til formål offentlig gang- og sykkelveg.

4.3 Parkering

- a) Det skal etableres minimum 0,5 p -plasser per boenhet inntil 60 m², og en p-plass per boenhet fra og med 60 m². Parkeringsplassene skal være felles for alle beboenhetene innenfor o_BKB.
- b) Minst 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Plankrav

Følgende planer skal være utarbeidet og godkjent ved søknad om rammetillatelse:

- a) Plan for vann- og avløp.
- b) Plan for håndtering av overvann.
- c) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor o_BKB skal kommune godkjenne utomhusplan som sikrer helheten i området.

5.2 Krav ved igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor o_BKB skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført:

- a) Tekniske planer for trafikkområder, vann-, overvann- og avløpsledninger skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for disse. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/plantes.
- b) Rammetillatelse kan ikke gis før det foreligger godkjent utomhusplan for hele planområdet.

5.3 Krav ved brukstillatelse

Før nye boliger tas i bruk innenfor o_BKB skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:

- a) Vann- og avløpsanlegg.
- b) Utearealene og felles uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.
- c) Sykkel/bil parkering skal være etablert før ferdigattest kan gis.