

## Brumunddal sentrum nord

Reguleringsbestemmelser      Områderegulering

PlanID: 2013110828

### FORSLAG til offentlig ettersyn

Vedtatt dato: xx.xx.xxxx      Datert 4. februar 2019      Sist revidert dato: 4. februar 2019  
Vedtatt av kommunestyret .....      Sak .....      ArkivsakID: 13/7722

### Innhold

<b>1</b>	<b>Planens hensikt</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Fellesbestemmelser</b> .....	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7-nr 4)</b> .....	<b>3</b>
2.1.1	Estetikk og byggeskikk.....	3
2.1.2	Terrengbehandling og overvannshåndtering.....	3
2.1.1	Hensyn til eksisterende virksomheter.....	3
2.1.2	Leke og uteoppholdsareal .....	3
2.1.3	Boligkvalitet, tilgjengelighet og parkering.....	4
<b>2.2</b>	<b>Byggegrenser, byggelinjer og frisikt</b> .....	<b>4</b>
<b>2.3</b>	<b>Miljøkvalitet (inkludert støy og forurensning) (§ 12-7 nr. 3)</b> .....	<b>4</b>
<b>2.4</b>	<b>Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)</b> .....	<b>5</b>
<b>2.5</b>	<b>Krav om dokumentasjon ved søknad om tillatelse til tiltak</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Plankrav (§ 12-7 nr. 11)</b> .....	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Plankrav - tematiske/funksjonelle krav</b> .....	<b>6</b>
<b>3.2</b>	<b>Plankrav for nærmere angitte områder (#1 og #2)</b> .....	<b>6</b>
<b>3.3</b>	<b>Begrensning av plankrav:</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL</b> .....	<b>7</b>
<b>4.1</b>	<b>Bebyggelse og anlegg</b> .....	<b>7</b>
4.1.1	Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BF).....	7
4.1.2	Boligbebyggelse - omformingsområde for konsentrert bebyggelse/lavblokker (B) .....	7
4.1.3	Offentlig tjenesteyting – skole (T) .....	7
4.1.4	Bybebyggelse - kombinerte bygge- og anleggsformål .....	8
4.1.5	Bolig og forretning - Kombinerte bebyggelses- og anleggsformål (B/F) .....	8
<b>4.2</b>	<b>Samferdsel og teknisk infrastruktur</b> .....	<b>9</b>
4.2.1	Veg/gate (V1).....	9
4.2.2	Adkomstveger (V2).....	9
4.2.3	Bussholdeplass og adkomstzone til skoleområdet (V3) .....	9
4.2.4	Parkering (V4).....	9
4.2.5	Avkjørsler.....	10
4.2.6	Gang- og sykkelveger GS .....	10
<b>4.3</b>	<b>Grønnstruktur</b> .....	<b>10</b>
4.3.1	Friområde (GF) .....	10
<b>4.4</b>	<b>Grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål</b> .....	<b>11</b>

4.4.1	Grønnstruktur/tjenesteyting (G/T).....	11
4.4.2	Grønnstruktur/Bolig (G/B).....	11
4.4.3	Turdrag/Bolig (GT/B) .....	11
<b>4.5</b>	<b>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone .....</b>	<b>11</b>
4.5.1	Naturområde i vassdrag (NV) .....	11
4.5.2	Friluftsområde i vassdrag (FV).....	12
<b>5</b>	<b>BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§12-6, 12-7 og 11.8) .....</b>	<b>12</b>
<b>5.1</b>	<b>Sikrings-, støy og faresoner .....</b>	<b>12</b>
5.1.1	H_190 Flomsikring (Brumunda).....	12
5.1.2	H_320 Flomfare – (Båhusbekken) .....	12
5.1.3	H_290 Støysoner .....	12
<b>5.2</b>	<b>Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø mm. ....</b>	<b>12</b>
	H_560 Hensynssone for bevaring av naturmiljø .....	12
	H_570 Hensynssone for bevaring av kulturmiljø .....	12
<b>5.3</b>	<b>Krav om felles planlegging ( #1 og #2).....</b>	<b>13</b>
5.3.1	Omformingsområde Vesleparken/Fabrikkvegens forlengelse (#1) .....	13
5.3.2	Omformingsområde for boligbebyggelse langs Fagerlundvegens vestsida (#2) .....	13
<b>5.4</b>	<b>Krav om fordeling av arealverdier og kostnader (urbant jordskifte).....</b>	<b>13</b>
5.4.1	Felles adkomst (#5).....	13
5.4.2	Urbant jordskifte ved detaljregulering.....	13
<b>6</b>	<b>BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER.....</b>	<b>13</b>
<b>6.1</b>	<b>Branngater (#3) .....</b>	<b>13</b>
<b>6.2</b>	<b>Områder med krav om etablering av forbindelser til grønnstruktur (#4).....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING (§12-7 nr. 10 og 12) .....</b>	<b>14</b>
<b>7.1</b>	<b>Før opprettelse av eiendom .....</b>	<b>14</b>
<b>7.2</b>	<b>Før rammetillatelse .....</b>	<b>14</b>
<b>7.3</b>	<b>Før igangsettingstillatelse .....</b>	<b>14</b>
<b>7.4</b>	<b>Før bebyggelse tas i bruk .....</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>OPPLYSNINGER, DEFINISJONER .....</b>	<b>15</b>
<b>8.1</b>	<b>Kommunale bestemmelser og retningslinjer.....</b>	<b>15</b>
	Fjernvarme .....	15
	Parkering15	
	Skilt og reklame .....	15
	Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler.....	15
	Øvrige kommuneplanbestemmelser.....	15
	Retningslinjer for kommunale veger og gater i Ringsaker kommune.....	15
	Renovasjon .....	15
<b>8.2</b>	<b>Universell utforming.....</b>	<b>15</b>
<b>8.3</b>	<b>Varslings- og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner .....</b>	<b>15</b>
<b>8.4</b>	<b>El-forsyning .....</b>	<b>15</b>
<b>8.5</b>	<b>Fremmede arter - aktsomhetsplikt .....</b>	<b>16</b>
<b>8.6</b>	<b>Definisjoner.....</b>	<b>16</b>

## 1 Planens hensikt

---

Hovedhensikten med områdereguleringen er å stimulere til vekst gjennom å legge til rette for fortetting og omforming innenfor gang- og sykkelavstand til sentrum og langs kollektivaksen i Berger Langmoens veg.

## 2 Fellesbestemmelser

---

### 2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7-nr 4)

#### 2.1.1 Estetikk og byggeskikk

Ny bebyggelse og nye anlegg skal plasseres, dimensjoneres og utformes slik at den styrker kvaliteten i det samlede bymiljøet. Lange fasader og store bygningsvolumer skal brytes opp i mindre volumer og lengder. Anlegg i offentlig areal og fasader mot offentlig gate, torg, plasser og elvepromenade skal ha bestandige materialer som stein, mur eller tre. Et byggs ulike elementer så som tak med beslag og takrenner, heishus, ventilasjonsbygg, takterrasser, solcellepaneler og andre installasjoner skal utformes som en del av et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

#### 2.1.2 Terrengbehandling og overvannshåndtering

Enhver eiendom skal ha lokal overvannshåndtering med infiltrasjon på egen grunn. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier opprettholdes og sikkerhet mot flomskader ivaretas.

Kommunen fastsetter hvilke parametere som skal legges til grunn ved krav om beregning av fordrøyning og dimensjonering av flomveier/avrenningslinjer. (IVF-kurver, avrenningshastighet (l/s), avrenningsfaktor og fordrøyningskapasitet (m<sup>3</sup>). Kommunen avgjør om det kan tillates påslipp til overvannsledning eller resipient.

#### 2.1.1 Hensyn til eksisterende virksomheter

Eksisterende virksomheter som ikke faller innenfor angitte arealbruksformål, skal kunne opprettholdes og videreføres på eksisterende lokalitet/eiendom innenfor bygge- og anleggsområder. Vesentlig utvidelse tillates ikke.

#### 2.1.2 Leke og uteoppholdsareal

Enhver bolig skal ha tilgang til eget eller felles leke- og uteoppholdsareal på minimum 150m<sup>2</sup> på egen tomt eller fellesareal.

Leke- og uteoppholdsareal skal i utgangspunktet ligge på bakkeplan, men kan tillates på tak i områder med krav om sluttet bebyggelse/kvartalsstruktur.

Leke- og uteoppholdsarealer skal ha hensiktsmessig og funksjonell form og beliggenhet og oppfylle funksjon som nærlekeplass. Leke- og uteoppholdsareal skal opparbeides og utformes slik at det tilrettelegger for både bevegelse og aktivitet og hvile.

Leke- og uteoppholdsareal og offentlige lekeplasser skal ha minimum 3 timer med soleksponering per døgn i perioden 21. april til 21. august. Innenfor angitte tidsrammer skal minst 50% av arealet være soleksponert til enhver tid. Dette gjelder skygge fra bygninger. Skygge fra trær medregnes ikke.

Ved fortetting på tomter med mer enn 150 avstand (maks 200m gangavstand) til eksisterende kvartalslekeplass eller sentrallekefelt/overordnet turdrag, skal kommunen kreve opparbeiding av regulert kvartalslekeplass eller sentrallekefelt eller stille utvidet krav til leke- og uteoppholdsareal. Ved krav om utvidet leke- og uteoppholdsareal, skal arealet være minst 300m<sup>2</sup> (1-20 boenheter) og ha kvaliteter som kan oppfylle kravene for nærlekeplass/kvartalslekeplass. For større boligprosjekter (mer enn 20 leiligheter) skal utvidet leke- og uteoppholdsareal være minst 500 m<sup>2</sup>. Ved lokalisering

av lekearealet skal det legges vekt på mulighet for senere utvidelse/tilleggsareal på tilstøtende eiendom og adkomstmulighet til/fra offentlig gate.

### **2.1.3 Boligkvalitet, tilgjengelighet og parkering**

Bybebyggelse og nye boligbygg med 5 boenheter eller mer skal ha parkeringsanlegg i kjeller/som etasje i bygning (Kravet gjelder alle leilighetsstørrelser.) I nye boligbygg med flere enheter, skal minst 2/3 av boenhetene ha universelt utformet adkomst og være tilgjengelig for alle.

Det skal legges til rette for blanding av boliger i ulike størrelser. I områder med konsentrert og tett bebyggelse eller bybebyggelse, skal det i utbyggingsprosjekter med flere enn 4 leiligheter, være leiligheter i minst to forskjellige størrelseskategorier.

For boligformål skal det bygges sykkelparkering for minst 3 sykler per boenhet. Sykkelparkering kan etableres i sykkelrom i bygning eller sykkelbod. Sykkelparkering skal lokaliseres slik at det er enkelt å ta sykkelen inn og ut ved ferdsel til og fra boligens inngang. Forøvrig gjelder kommunens parkeringsbestemmelser. For parkeringsanlegg i kjeller, kan kommunen likevel godkjenne redusert parkeringskrav tilsvarende parkeringsbestemmelsenes regler om redusert krav ved sambruk (ned til 70%) når det anses hensiktsmessig.

Det skal beholdes eller nyplantes minst ett tre per 1000m<sup>2</sup> byggeområde. Når trær må plasseres på dekke/tak, skal konstruksjonen dimensjoneres for å bære tilstrekkelig jordvolum.

## **2.2 Byggegrenser, byggelinjer og frisikt**

Byggelinjer. Der formålsgrensen mellom byggeområde og fortau/veg også er byggelinje (på plankartet vist med avstand av hensyn til lesbarhet), skal fasade plasseres i formålsgrense med unntak av tilfeller nevnt nedenfor.

I områder med sluttet bebyggelse (bybebyggelse 2-7) gjelder følgende: Kvartalshjørner skal alltid bebygges, men fasade skal knekkes eller trekkes tilbake på gatehjørner. Kommunen kan tillate forhagebelte på inntil 2m bredde mellom byggelinje og fasade. Der bebyggelse mangler eller eksisterende bebyggelse ligger med avstand til byggelinja, skal byggelinja markeres med trekke, forhager eller markeres på annen måte. Ubebygde del av tomtegrense mot gate skal ikke være mer enn 1/3 av tomtebredden.

Enkeltbalkonger fra 2. etasje og opp kan utkrages inntil 60cm ut over byggelinje/byggegrense. Over areal regulert til offentlig gate/fortau og andre ferdselsårer skal det være minimum 4m fri høyde.

I områder regulert til boligbebyggelse (B) gjelder følgende: Kommunen kan tillate forhagebelte på inntil 2m bredde mellom byggelinje og fasade. Det er ikke tillatt med kjøre- og parkeringsarealer eller andre sammenhengende arealer med fast dekke i sonen mellom bebyggelse og gate.

Frisikt. Kvartalshjørner skal knekkes ved gatehjørner. Ved plassering av bygninger mot gatekryss og avkjøringer, kan kommunen kreve at bygninger kan tilpasses for å sikre tilstrekkelig frisikt.

## **2.3 Miljøkvalitet (inkludert støy og forurensning) (§ 12-7 nr. 3)**

Støy. Støyforholdene skal dokumenteres for trafikk- og industristøy. Grenseverdiene for støy gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442 (eller senere utgaver som erstatter denne) skal gjelde for ny bebyggelse.

Krav til støyskjerming av uteoppholdsareal for bolig kan ivaretas ved at enhver bolig har tilgang til eget eller felles uteoppholdsarealer som tilfredsstillende krav til størrelse, plassering, og utendørs støynivå. Krav til støyskjerming av rom for varig opphold kan ivaretas gjennom fasadeisolering og ventilasjonsanlegg med kjøling. Støyskjermet luftemulighet kan også godkjennes.

Retningslinjer i T-1442 kapittel 4 om begrensnig av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet legges til grunn i bygge- og anleggsfasen.

Enkeltkilder for støy skal rettes bort fra boligområder/områder med støyømfintlig bebyggelse. Grenseverdiene for støy gjelder både for planområdet og eksisterende omkringliggende støyømfintlige arealer.

Nødvendige og avbøtende tiltak og bruk av støyabsorberende materialer, for å unngå støyrefleksjon, skal dokumenteres.

Kommunen kan kreve at støyfaglig utredning som også omhandler anleggsstøy, skal fremlegges i forbindelse med rammesøknad.

## **2.4 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)**

Flom. Store deler av planområdet er avhengig av flomsikringsanlegg langs Brumunda. Så lenge sikringsanleggene holdes intakte, kan det tillates tiltak som krever sikkerhetsklasse for flom F2. (sikkerhet mot 200-årsflom). Se også bestemmelser om sikringszone H190 flomsikringsanlegg i bestemmelsenes kapittel 5.

Branngater. Gatearealer og et utvalg adkomstveger og turveger skal ha funksjon som brannseksjonerende skiller i bybebyggelsen. Se bestemmelsesområder #3 med bestemmelser i kapittel 6 om aktuelle adkomstveger og turveger.

## **2.5 Krav om dokumentasjon ved søknad om tillatelse til tiltak**

Alle nevnte hensyn skal dokumenteres ved søknad om tiltak etter PBL §20-1. Kommunen avgjør hva som er relevant for omsøkt tiltak. Der det er hensiktsmessig kan situasjonsplan, utomhusplan og/eller overvannsplan slås sammen.

- **Situasjonsplan.** Planen skal vise tomtegrenser, bygningens/tiltakets plassering på tomta, eksisterende og ferdig terreng, lekeplass/uteoppholdsareal og gi en oversikt over øvrig arealbruk på tomta: Areal for gående og kjørende trafikk og parkeringsplasser, område/anlegg for renovasjon, framkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning og brøyting, areal for snøopplag og areal for fordrøyning av overvann.
- **Utomhusplan.** Detaljert utomhusplan som viser plan for opparbeiding av den ubebygde delen av tomta, samt plan for opparbeiding av tilhørende fellesarealer der det er aktuelt. Utomhusplan skal vise arealer og materialbruk for grøntanlegg med beplantning utstyr og annet, ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares, overflater på parkerings- og kjørearealer mm. Utomhusplanen skal være godkjent før tillatelse blir gitt.
- **Fasadeoppriss 3D illustrasjoner mm.** Søknad om tillatelse til tiltak skal vise fasadeoppriss av ny bebyggelse/anlegg sammen med eksisterende nabohus. Kommunen kan kreve oversikt over omsøkte tiltak ved illustrasjoner, 3D-modell, snitt eller lignende. Kommunen kan også kreve at illustrasjoner, snitt og modell skal omfatte flere bygninger, større områder hvis det anses som nødvendig for å vurdere samspill med omgivelsene. Det samme gjelder framtidige bygningsvolumer i samsvar med rammene i reguleringsplan.
- **Overvannsplan.** Plan som viser terrengforming med løsning for disponering, fordrøyning og drenering av overvann med takvann som tilfredsstillende krav til lokal overvannshåndtering i byggt teknisk forskrift (TEK).

### 3 Plankrav (§ 12-7 nr. 11)

---

#### 3.1 Plankrav - tematiske/funksjonelle krav

Det skal kreves detaljreguleringsplan ved forslag om bygge- og anleggstiltak som etter kommunens skjønn:

- Kan være til hinder for eller vanskeliggjøre allmennhetens (framtidige) tilgang til overordnet grønnstruktur og friområder.
- Kan være til hinder for tilsvarende utviklingsmulighet for naboens eiendom.
- Kan gi dårligere lys-/solforhold enn det som er minimumskravet i planen her for uteoppholds-/lekearealer på naboeiendom eller felles/offentlig område.
- Kan gi dårligere arealer til uteopphold/nærlekeplass for eksisterende eller nye boliger enn planens intensjoner.
- Kan være til hinder for nødvendig gateutvidelse for etablering for fortau e.l. ved omforming.
- Kan være i strid med intensjonene bak andre krav til funksjoner og kvaliteter.

#### 3.2 Plankrav for nærmere angitte områder (#1 og #2)

- #1 - Fabrikkvegens forlengelse/Vesleparken/Bakkehaugvegen. For område angitt med bestemmelsesområde #1 skal det utarbeides en felles plan som avklarer Fabrikkvegens forlengelse og framtidig gatebruk i området. Planen skal avgjøre gatebruk i Fabrikkvegens forlengelse og Bakkehaugvegen: Hvor biltrafikken skal ledes i fullverdig gate for alle trafikantergrupper og hvor gateareal skal/kan prioriteres for gående og syklende i form av gatetun/byrom for gående, syklende og uteopphold.
- #2 - Forslag om ny boligbebyggelse i byggeområde B3 (mellom Fagerlundvegen og «Grilstadområdet») krever avklaring gjennom detaljregulering (#4). Plankravet gjelder hele området samlet, men kommunen kan tillate planavklaring for deler av området der dette er planfaglig forsvarlig. Innenfor området skal det avsettes areal for kvartalslekeplass, eller avklares rekkefølgekrav og vilkår for etablering av kvartalslekeplass på regulert friområde på Breskerudjordet (areal vest for Bausbakkelva). Det skal avklares nødvendig areal til fortau/GS-veg langs Fagerlundvegen og opparbeiding av dette og hensyn som følge av nærhet mellom boligbebyggelse og næringsbebyggelse i område Bybebyggelse 3. Byggehøyder skal avklares gjennom plankrav. I utgangspunktet tillates 3 etasjer, men bygg på inntil 4-5 etasjer med gesimshøyder og toppetasje tilsvarende som angitt for kvartaler regulert til bybebyggelse kan avklares innen rammene av områdereguleringen på grunnlag av sol/skygge-analyser.

#### 3.3 Begrensning av plankrav:

Krav om detaljregulering kan oppfylles gjennom forenklet planprosess eller utfyllende regulering når vilkårene for dette etter PBL §12-14 er tilstede og følgende vilkår i tillegg er oppfylt:

- Tiltaket fullt ut oppfylder områdereguleringsplanens krav til bebyggelsesstruktur, areal-, avstand og kvalitetskrav til uteoppholdsareal/lekeplass og det er trafiksikker gangadkomst til overordnet grønnstruktur.
- Hensynet til allmennhetens framkommelighet og ferdsel er fullt ut ivaretatt. (Friområder, turveger og smett. Fortau og GS-veger langs regulert gate og veg, adkomst til overordnet grønnstruktur mm.)

## 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

---

### 4.1 Bebyggelse og anlegg

#### 4.1.1 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BF)

I områdene BF1-9 skal eksisterende struktur med frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg videreføres. Ved oppføring av nye bygg eller tilbygg/påbygg skal området struktur videreføres og det nye skal harmonere med volum og proporsjoner, takvinkel og takform i eksisterende bebyggelse/omgivelsene. Det skal ikke tillates nybygg eller utvidelser som gir vesentlig større bygningsvolum enn eksisterende bebyggelse.

Mindre tilbygg til bolig kan ha 1 etasje. Frittliggende garasjer, carporter og boder skal ha 1 etasje og utformingen skal være underordnet hovedhuset.

Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Fyllinger eller skjæringer med unaturlig bratt overgang til sideterreng skal unngås.

Det tillates bebygd areal (BYA) inntil %-BYA=35% og byggehøyder skal holdes innenfor rammene av PBL §29-4.

For område BF1-4 (område ved Bausbakkelva) kan det tillates fortetting med nye boenheter. Ved fortetting kan det tillates ny frittliggende boligbebyggelse med 1-2 boenheter per bygning.

For område BF5-7 (Kroken), kan det tillates fortetting innenfor rammene av hensynssone for bevaring av kulturmiljø, bestemmelser i kapittel 5.3.

For område BF8-9 (Boliger nord for Ringsaker videregående skole) er det forbud mot etablering av nye boenheter ved fradeling, fortetting eller på annen måte så lenge adkomst til området belaster hovedtrasé for sykkel i Skolevegen/Skolevegens forlengelse og området for skolebussholdeplass.

#### 4.1.2 Boligbebyggelse - omformingsområde for konsentrert bebyggelse/lavblokker (B)

I områdene B1-21 kan det tillates omforming til konsentrert bebyggelse i form av rekkehus, kjedehus, flermannsboliger og lavblokker. Ny bebyggelse skal ha bebygd areal (BYA) på minimum %-BYA=35%. Ny boligbebyggelse skal ha minimum 2 etasjer. Se krav til andel boliger tilgjengelig for alle, parkering mm kapittel 2.1.

Konsentrert bebyggelse/lavblokk. Kan tillates med inntil 3 etasjer med gesimshøyde inntil 10m.

Småhusbebyggelse. For eksisterende småhusbebyggelse innen B1-21 kan det tillates vedlikehold og tiltak som tilbygg, påbygg som beskrevet i bestemmelse 4.1.1. For småhusbebyggelse skal bygningene holde seg innenfor rammene av PBL §29-4 og bestemmelse 4.1.1.

#### 4.1.3 Offentlig tjenesteyting – skole (T)

Områdene T (tjenesteyting) reguleres for bygninger og/ eller anlegg for offentlig tjenesteyting, fortrinnsvis innenfor undervisning, kultur, idrett, grønnstruktur med tilhørende administrasjon. Utearealene skal være åpne for allmennheten.

Det kan tillates bebyggelse i inntil 3 etasjer med maksimal gesimshøyde på 14m. Ved underetasje kan det tillates 4 plan og tilsvarende høyere gesimshøyde. Det kan tillates mindre takoppbygg av teknisk art som er tilpasset bygningen for øvrig i utforming, materialbruk og farger.

Innenfor areal regulert til tjenesteyting, skal det være minimum 5 daa med grønnareal/idrett/lek- og opphold som kan ivareta funksjon som sentrallekefelt. Arealets funksjon skal inngå i uteoppholdsareal (MUA) for skolene.

Gjennomgående traseer ferdselsårer/grønnstruktur og teknisk infrastruktur i skoleområdet kan justeres ved gjennomføring av planen. Dersom andre interesser enn kommunens egne blir berørt av justeringene, må de berørte og kommunen være enige om endringene. Ved uenighet må slike justeringer behandles som endring av reguleringsplan i henhold til PBL § 12-14.

Området skal ha bebygd areal (BYA) på minimum %BRA=20%.

#### **4.1.4 Bybebyggelse - kombinerte bygge- og anleggsformål**

Felles for alle områder for bybebyggelse 1-7: Det kan det tillates næring, tjenesteyting og annen arealbruk som egner seg i sentrale byområder med blandet formål. Forretninger kan tillates inne begrensede rammer: Det kan tillates forretninger for plasskrevende varegrupper, profesjonsrettet handel/handel med andre næringsdrivende og lignende. Det kan ikke tillates nyetablering eller utvidelse av dagligvarehandel, annen detaljvarehandel med utvalgsvarer for forbrukermarkedet og lignende.

For nye bygninger og anlegg kreves minimum tomteutnyttelse på 100 %-BRA og minimum 2 etasjer.

I Bybebyggelse 1 «industriområde Nora/Grilstadområdet» tillates eksisterende nærings- og forretningsvirksomheter videreført og videreutviklet i eksisterende bebyggelsesstruktur. Området kan tillates omformet/fortettet med bymessig bebyggelse. Det skal tas hensyn til kulturmiljø ved fv. 84 Ringsakervegen, se bestemmelser om hensynssone i kapittel 5.2. Maksimal byggehøyde 12m.

Innenfor bybebyggelse 2-7 (sentrumsnære områder) kan det i tillegg tillates boliger. Det tillates bebyggelse i 4 etasjer med gesimshøyde inntil 12m. Innenfor mønehøyde/topphøyde på inntil 15m kan det i tillegg tillates en toppetasje. Toppetasje skal være tilbaketrukket der det har betydning for solinnfall i bakenforliggende tomt, gårdsrom eller gate. Det kan tillates gesimshøyde inntil 13,5m og topphøyde inntil 16,5m ved behov for større innvendig høyde i 1. etasje for forretningslokale eller lignende, eller der gulv for boliger i første etasje heves over gatenivå.

Innenfor bybebyggelse 2 og 3 er det krav om aktive fasader i 1. etasje i langs Ringsakervegen og langs Fagerlundvegen sør for Skolevegen. På strekninger med krav om aktiv fasade, skal minimum 60% av fasadene på bakkeplan og i øyehøyde mot offentlige gater og plasser være transparente og åpne med innsyn til lokalene innenfor. Det skal det være lokaler for forretninger, virksomheter eller lignende i 1. etasje. Inngangspartier for boliger med entré/fellesfunksjoner kan også tillates innenfor 60%-kravet. Parkeringsanlegg, lager, og andre funksjoner som ikke er publikumsrettet eller egnet for innsyn, tillates ikke i områder med krav om aktiv fasade.

Bebyggelsen skal ha bymessig utforming med sluttet bebyggelse. For bestemmelser om byggeplaner og byggegrenser, se kapittel 2.2.

#### **4.1.5 Bolig og forretning - Kombinerte bebyggelses- og anleggsformål (B/F)**

I område BF 1-2 tillates boliger og forretningsvirksomhet. Ny bebyggelse skal ha bebygd areal (BYA) på minimum %-BYA=35%. Det kan tillates ny bebyggelse i inntil 3 etasjer med gesimshøyde inntil 10m. Ved forretningsareal eller høy førsteetasje for boligformål kan det tillates ytterligere 1,5m gesimshøyde. Ny bebyggelse skal ha minimum 2 etasjer.

Forretningsvirksomhet og lignende skal av trafikkhensyn begrenses til dagligvarer, kiosk og annet lignende og tilpasset lokalområdet mht omfang:

- For BF1 Bakkehaugvegen 26, GNBN 32/194, skal forretningsformål og lignende virksomheter ikke overstige 500 m<sup>2</sup>-BRA.

- For BF2-3 Sveumsvegen 1 (GNBN 32/73) m.fl. skal samlet forretningsformål ikke overstige 1500 m<sup>2</sup>-BRA.



For leilighetsbygg/lavblokk, gjelder bestemmelse 4.1.2. tilsvarende. Ny boligbebyggelse skal være lavblokk. Det er ikke tillatt med oppføring av ny frittliggende småhusbebyggelse.

## **4.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur**

### **4.2.1 Veg/gate (V1)**

Områder vist som V1 kan det anlegges kjøreveg, gangveg, sykkelveg, fortau, torg, gatetun, parkering, grøntarealer mm. Områdeplanen tar ikke detaljert standpunkt til alle arealbeho. Yttergrensene for vegformål kan ved behov måtte bli gjenstand for nærmere vurdering gjennom tematisk plankrav jamfør kapittel 3.

Skolevegen skal prioriteres for sykkel og gange og utformes slik at funksjon som hovedsykkelveg oppfylles. Foran Brumunddal ungdomsskole kan regulert gateareal kombineres med gatetun/lekeplass/uteoppholdsområde.

Fv. 90 Fagerlundvegen og fv. 92 Berger Langmoens veg skal prioriteres som hovedgater. Innenfor regulert vegareal skal det etableres gang- og sykkelveg med trafikkdel mot kjøretrafikk.

Bakkehaugvegens søndre del, kan som ledd i byomforming, tillates utformet som gatetun sør for kryss med Fabrikkevegens forlengelse, dersom biltrafikk ledes over til Fagerlundvegen via Fabrikkevegens forlengelse. Se bestemmelsesområde #1 i kapittel 3.

Sveumsvegen skal prioriteres for gående og syklende med gang- og sykkelveg på nordsiden foran idrettsanlegget. I området foran inngangsparti til idrettsanlegget skal det anlegges gatetun eller annen fotgjengerprioritering.

Ved eventuell fortetting og omforming på sørsiden av Sveumsvegen, forutsettes det etablert supplerende fortau langs sørsiden. Se rekkefølgekrav for rammetillatelse og bestemmelser for byggeområde.

### **4.2.2 Adkomstveger (V2)**

I områder vist som V2 kan det tillates etablert veger som adkomst til tilstøtende eiendommer og/eller adkomstveg kombinert med allmennhetens ferdsel/snarveger for gående og syklende. Det er ikke tillatt med terrengendringer eller andre tiltak, annen bruk som kan være til hinder for ferdsel. Adkomstveger som leder videre til offentlig tilgjengelig område som skole/grønnstruktur, skal være åpne for allmennheten. Vegene kan være offentlig, felles, eller ha annen eierform.

### **4.2.3 Bussholdeplass og adkomstzone til skoleområdet (V3)**

Områder vist som V3 skal brukes til skolebussløsninger. Det kan tillates gjennomkjøring for trafikk til/fra eiendommene.

I område mellom Skolevegen og Berger Langmoens veg kan det tillates område for kjøring og henting med privatbiler med tilhørende ventesone/korttidsparkering.

I område vest for Skolevegen skal det kun tillates stoppested for skolebuss med nødvendige funksjoner for å håndtere trafikk i området for øvrig ( til/fra skolens område og til/fra boligområde i Bausbakkvegens østre del.)

### **4.2.4 Parkering (V4)**

Område for privat og offentlig parkeringsanlegg. Området skal ha en vesentlig del offentlig parkering. Det tillates adkomst til V2 (adkomst for boliger/innkjøring til parkeringskjeller i Skolevegen 8). Privat garasjeanlegg kan opprettholdes. Etablering av parkeringsanlegg under bakken med innkjøring fra Bakkehaugvegen kan tillates. Ved etablering av parkeringsanlegg skal privat garasjeanlegg erstattes med plasser i nytt parkeringsanlegg.

#### 4.2.5 Avkjørsler

Nye avkjøringer eller utvidet bruk skal avklares med kommunen og vegmyndighet. Avkjørsler skal oppfylle gjeldende krav til frisikt i vegmyndighetens normer/retningslinjer. Alle byggeområder skal så langt det er mulig, ha adkomst via adkomstveger V2. Der det ikke er mulig eller hensiktsmessig med adkomst til V2, skal adkomster primært legges til kommunale veger innenfor V1 (unntatt skolevegen), sekundært til fylkesveger innenfor V1. Skolevegen skal som prioritert hovedsykkelrute, skjermes mot biltrafikk og avkjørsler til eiendommer skal så langt det er mulig legges til andre veger.

#### 4.2.6 Gang- og sykkelveger GS

GS1 er gang- og sykkelveg.

GS2 er gang- og sykkelveg i Skolevegens forlengelse med eksisterende adkomst til eiendommer. Ny eller utvidet bruk av adkomstene tillates ikke.

### 4.3 Grønnstruktur

#### 4.3.1 Friområde (GF)

Områdene GF1-10 er friområder.

GF1 - Park i fabrikkområde. Bevaring av parkanlegg, se bestemmelser til hensynssone bevaring i kapittel 5.2. Området kan være felles eller ha annen eierform. Området skal være åpent for allmennheten.

GF2 og 4 - Lekeplasser i boligområder. Områdene skal opparbeides som lekeplass/uteoppholdsareal og utstyres slik at de minimum oppfyller kravene til nærlekeplass. Lekeplassene kan være felles eller ha annet eierform. Formålsgrensen kan justeres i forbindelse med utomhusplan for tilstøtende eiendom, men kan ikke være mindre enn det som er angitt på plankartet.

GF 2 skal være felles for boligene i GNBN 32/72 (Skolevegen 8).

GF 3 skal være felles for boligene i GNBN 1/304, 1/263 og 1/130, (Berger Langmoens veg 25B, 27 og 29)

GF3 - Lekeplass ved Badstuvegen. Området skal opparbeides som lekeplass/park og utstyres slik at den minimum oppfyller kravene til nærlekeplass. Lekeplassen kan være offentlig eller ha annet eierform. Området skal være åpent for allmennheten knyttet til turdrag langs elva. Området kan dekke arealbehov for uteoppholdsareal på bakkeplan for boliger i GNBN 1/183 og 1/75. Formålsgrensen kan justeres i forbindelse med utomhusplan for tilstøtende eiendom, men kan ikke være mindre enn det som er angitt på plankartet.

Lekeplass «Vestad» GF5 skal være offentlig kvartalslekeplass og ball-løkke. I området kan det tillates mindre byggverk og anlegg som har direkte sammenheng med områdets funksjon. Friområdet skal skjermes mot Berger Langmoens veg i tråd med styretningslinje T-1442. Støyskjerming i GF1 og bussleskur ved busstopp i Berger Langmoens veg må planlegges i sammenheng.

GF6-10 er friområder lang Brumunda som også er flomsikringsanlegg, se egen hensynssone. Ved tiltak i elveløpet må det tas hensyn til flomfare og naturmiljø i elva. Området langs elva i hovedsak ha enkel standard som naturpark. Det skal tilrettelegges for alminnelig ferdsel på/ved flomsikringsanleggene/elveforbygningene på begge sider av elva.

GF 6 -7, vestsiden av elva med øy. Tilrettelegging for ferdsel kan, på strekninger der det er nødvendig utformes som sti på terreng/i kanten av elveleie, med naturlig utforming og robust nok til å tåle flom. Ferdselstiltak som trapper og brukonstruksjon kan tillates der det er nødvendig for framkommelighet. Det kan tillates løsninger for ferdsel uten universell utforming på vestsiden av elva nord for Kirkevegen.

Smett inn til offentlig veg på vestsiden av elva, skal tilrettelegges for ferdsel til fots. Traséene skal minimum ha standard som turveg med minst 3m bredde og være avgrenset med gjerde mot boligeiendom. Lavere standard kan tillates hvis tilstøtende grønnstruktur har enklere standard eller mangler tilrettelegging for ferdsel.

På GF6, i området mellom boligbebyggelse i Kroken og elva, skal det etableres lekeplass (kvartalslekeplass) på GNBN 32/345 og/eller 32/102.

GF8-9 på østsiden av elva, er parkområder langs helårs gang- og sykkelveg med universell utforming. Se bestemmelser for GS. Det kan tillates tiltak for opphold og aktiviteter så langt det er plass og det er forenlig med flomsikringsanleggene.

GF10 er skråningsareal mot elva og skal ha vegetasjon så langt det er forenlig med flomsikringsanlegg og bevaringshensyn. Se bestemmelser om flomsikring og bevaring i kapittel 5.

#### **4.4 Grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål**

Dette er eksisterende eller framtidige traséer for ferdsel til fots eller på sykkel som skal være åpne for allmennheten. Områdene skal gi adkomst til eller binde sammen arealer som inngår i overordnet grønnstruktur. Områdene kan være offentlig eller privat eiendom.

##### **4.4.1 Grønnstruktur/tjenesteyting (G/T)**

Traseene gjennom «skoleområdet» skal ha standard som GS-veg, turveg/-sti tilpasset omfang og type ferdsel. Det kan tillates veger for adkomst til bygninger og anlegg. Ved kombinasjon med kjøreveg skal trafiksikkerhet vektlegges og det skal være fortau eller parallell GS-veg ved behov.

##### **4.4.2 Grønnstruktur/Bolig (G/B)**

Innenfor område G/B skal det etableres lekeplass/uteoppholdsareal med forbindelser/smett til omkringliggende gater. Arealet skal oppfylle funksjonelle krav som kvartalslekeplass. Omfang, endelig plassering og utforming og detaljert løsninger skal avklares i forbindelse med omforming/utbygging på tilliggende eiendommer. Mindre justeringer av grenser mellom G/B og tilliggende byggeområde kan gjøres ved tillatelse til tiltak.

##### **4.4.3 Turdrag/Bolig (GT/B)**

Innenfor områdene GT/B 1-3 skal det etableres gjennomgående turdrag/snarveger for gående og syklende som bindeledd mellom eller snarveger til grønnstruktur (overordnet turdrag/kvartals- eller sentralllekeplass). Det kan tillates adkomst til boligeiendommer via GT/B. Traseene skal være åpne for allmennheten, ha minimum 3 m bredde og avgrenses mot bolig med gjerde. Traséene skal minimum ha standard som turveg, men enklere standard kan tillates hvis tilstøtende grønnstruktur har enklere standard. På strekninger med adkomst til boliger, skal vegene minimum dimensjoneres for adkomst til boligene. Aktiviteter, bruk eller tiltak som kan være til hinder for allmennhetens ferdsel, er ikke tillatt.

#### **4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

Vassdragene skal skjøttes slik at levevilkår for fisk opprettholdes og nødvendige hensyn til vannføring og flom ivaretas. Tiltak som vil være til hinder for fiskens vandring er ikke tillatt.

##### **4.5.1 Naturområde i vassdrag (NV)**

Området omfatter elveleiet i Bausbakkelva (Båhusbekken/Bausbekken) og skal opprettholdes som naturområdet med særskilt hensyn til naturmiljø. Se også bestemmelser til hensynssone for naturmiljø og bestemmelser om faresone for flom i kapittel 5.

#### **4.5.2 Friluftsområde i vassdrag (FV)**

Området omfatter elveløpet i Brumunda. Tiltak som er til hinder for fiskens vandring er ikke tillatt. Naturlig vegetasjon langs elva skal bevares, skjøtsel og foryngelse kan tillates. Ferdseiltak som brukonstruksjoner etc. kan tillates i tilknytning til ferdselstiltak i grønnstruktur/friområder på elvebreddene jf. bestemmelser for grønnstruktur i kap 4.3. Ved utforming av ferdselstiltak skal det tas hensyn til naturmiljø, kulturminner, vannføring og flomfare i elveløpet. Se også hensynssone for flomsikringsanlegg og kulturmiljø i kapittel 5.

## **5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§12-6, 12-7 og 11.8)**

---

### **5.1 Sikrings-, støy og faresoner**

#### **5.1.1 H\_190 Flomsikring (Brumunda)**

Sikringssonen H190 langs Brumunda omfatter eksisterende flomforbygning langs elva med sikkerhetssonen. Forbygningene skal opprettholdes som flomsikring med kjørbare kroner eller annen mulighet for atkomst for vedlikehold. Det kan ikke tillates tiltak innenfor sikringssonen uten at det foreligger godkjenning fra eier av sikringsanleggene. Alle tiltak som berører forbygningen skal utføres i samråd med berørte regionale myndigheter/fagmyndigheter.

#### **5.1.2 H\_320 Flomfare – (Båhusbekken)**

Faresone for flom H320 langs Båhusbekken (Bausbakkelva/Bausbekken) angir aktsomhetsområde for flom som en sone på 20 m langs begge sider av vassdraget. Det tillates ikke nye boenheter innenfor sonen. Kommunen kan kreve vannlinjeberegninger for vassdraget ved søknad om tiltak. Det kan tillates tiltak innenfor sonene forutsatt at det foreligger dokumentasjon på at tiltaket ikke er utsatt for flomfare eller kan medføre erosjon, og det er godtgjort at tiltaket heller ikke kan føre til økt fare for flom eller erosjon oppstrøms- eller nedstrøms tiltaksstedet.

#### **5.1.3 H\_290 Støysoner**

Soner vist i plankart angi rød og gul sone for vegtrafikkstøy. Se bestemmelser om støy i kapittel 2.3.

### **5.2 Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø mm.**

**H\_560 Hensynssone for bevaring av naturmiljø.** Innenfor hensynssonen H560 langs Bausbakkelva (Båhusbekken, Bausbekken), skal det tas hensyn til naturmiljøet ved tiltak i området. Tiltak som er til hinder for fiskens vandring er ikke tillatt. Vegetasjon langs elva skal i hovedsak bevares, skjøtsel og foryngelse kan tillates. Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor sonen. Se ellers bestemmelser til hensynssonen flom.

**H\_570 Hensynssone for bevaring av kulturmiljø** angir soner der det kulturmiljøet skal tas særskilt hensyn til ved tiltak i området.

- **H\_570 Kvernveita.** Gjenåpning av Kvernveita kan tillates. Tiltak må være forenlig med flomsikring og må planlegges i dialog med antikvarisk myndighet og flomsikringsmyndigheter.
- **H\_570 Tidligere Opplandske konserverfabrikk med parkanlegg ved Ringsakervegen.** Fabrikkbygning, kontorbygg og parkanlegg i GNB 1/348 og 1/336 (Ringsakervegen 17 og 19) skal bevares i nåværende form eller helst i tilbakeført form. For bygningene gjelder dette eksteriøret. Tilbakeføring må utføres på grunnlag av opprinnelige tegninger, fotografier, kunnskap o.l. Alle tiltak skal planlegges i dialog med antikvarisk myndighet.
- **H\_570 Tidligere arbeiderboliger med store tomter – Kroken.** Hensynssonen omfatter GNB 32/92, 32/107, 32/36, 32/63, 32/102, 32/216, 32/531, 32/387 og 32/13 (Kroken 4, 6, 7, 8, 9, 11, 11A, 13 og 15). Tiltak som berører eiendommene skal planlegges i dialog med byggesaksmyndighet og antikvarisk myndighet.

For GNBN 32/92, 32/107, 32/36, 32/63, 32/102, 32/216 og 32/13 (Kroken 4, 6, 7, 8, 9, 11 og 15) skal de opprinnelige 1½-etasjes boligene med tilhørende opprinnelige uthus bevares i nåværende form eller helst i tilbakeført form. Dette gjelder bygningenes eksteriør. Tilbakeføring må utføres på grunnlag av opprinnelige tegninger, fotografier, kunnskap o.l. Det kan det tillates seksjonering, ev. fradeling for en tilpasset fortetting. Det tillates ikke tilbygg eller påbygg til opprinnelig bygninger. Nytt og gammelt kan kjedes sammen. Det tillates bolig-/uthus med tilsvarende form/volum som de opprinnelige og organisert i lignende mønster som nåværende. Nye bygg skal ha dagens formspråk og detaljering.

Bygningene i GNBN 32/531 og 32/387 (Kroken 11a og 13) omfattes ikke av bevaringskravet med av tilpasningskravet. Nye tiltak og endringer skal tilpasses kulturmiljøet.

- H 570 Trafo. Bygning for transformering av høgspenst strøm som ligger på GNBN 1/42 og 1/29 (på grensen mellom Berger Langmoens veg 12 og 14) skal bevares.
- H 570 Gamle flomforbygninger i Brumunda. Gamle forbygninger skal bevares som del av kulturmiljøet. Nye tiltak skal tilpasses kulturmiljøet. Bevaring og tilpasning må tilpasses nødvendige krav til sikkerhet mot flom.

### **5.3 Krav om felles planlegging ( #1 og #2)**

#### **5.3.1 Omformingsområde Vesleparken/Fabrikkvegens forlengelse (#1)**

Se plankrav i kapittel 3.

#### **5.3.2 Omformingsområde for boligbebyggelse langs Fagerlundvegens vestsida (#2)**

Se plankrav kapittel 3.

### **5.4 Krav om fordeling av arealverdier og kostnader (urbant jordskifte)**

#### **5.4.1 Felles adkomst (#5)**

For eiendommene GNBN 32/22, 32/509, 32/210, 32/87, 32/76 og 32/470 kan jordskifte etter jordskifteloven kreves for å avklare gjennomføring av regulert felles adkomst (#5).

#### **5.4.2 Urbant jordskifte ved detaljregulering**

I forbindelse med utarbeiding av detaljreguleringsplaner skal det vurderes å ta inn krav om urbant jordskifte for fordeling av arealverdier og kostnader innenfor planområdet i hht jordskifteloven.

## **6 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER**

---

### **6.1 Branngater (#3)**

Langs gater, veger og turveger etc som er markert med #3 skal en sone på minst 8m holdes fri for bebyggelse for å sikre skille mellom brannsoner i bydelen.

### **6.2 Områder med krav om etablering av forbindelser til grønnstruktur (#4)**

I områdene er det krav om etablering av snarveg/smett mellom regulert veg og grønnstruktur. Plassering og bredder på snarveg/smett kan justeres innenfor bestemmelsesområdet.

Tiltak som kan stenge eller hindre mulige traséer for smett er ikke tillatt. Inntil forbindelsen er etablert, kan kommunen stille krav om gjennomføring, krav om detaljregulering for avklaring av trasé eller utvidet krav til leke- og uteoppholdsareal for nye boliger. Se tematisk plankrav i kapittel 3.

## **7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING (§12-7 nr. 10 og 12)**

---

### **7.1 Før opprettelse av eiendom**

Sikring av allmennhetens ferdsel og adkomst til grønnstruktur. På eiendommer som er berørt av regulerte traséer for grønnstruktur eller grønnstruktur kombinert med annet formål (kapittel 4.3 og 4.4), eller det er bestemmelsesområde om snarveg/smett ( kapittel 6.2) kan det ikke tillates fradeling uten at ferdselsåre/grønnstruktur samtidig fradeles og gjøres tilgjengelig for allmennheten.

Leke- og uteoppholdsareal. Det er et vilkår for fradeling i områder med boliger, at både nye og eksisterende boliger har tilstrekkelig leke- og uteoppholdsareal på eget eller felles område som kan oppfylle areal og funksjonskravene til leke- og uteoppholdsarealer i bestemmelsen kapittel 2.1.

### **7.2 Før rammetillatelse**

Sikring av allmennhetens ferdsel og adkomst til grønnstruktur. På eiendommer som er berørt av regulerte traséer for grønnstruktur/snarveger/smett kan det ikke gis tillatelse til tiltak som medfører nye boenheter, uten at trasé stilles til disposisjon for allmennhetens ferdsel.

Det er et vilkår for omforming/fortetting at regulerte ferdselsårer/grønnstruktur åpnes for allmennheten, enten ved at arealene overføres til offentlig eie eller i form av annet eiendomsforhold.

Sikring av hensiktsmessig gatestandard ved omforming. Ved fortetting/omforming fra småhusbebyggelse til konsentrert bebyggelse eller oppføring av bybebyggelse, skal det anlegges fortau eller GS-veg langs gater og veger. Etablering av fortau/GS-veg anses som et nødvendig element i omforming og kan anlegges på areal innenfor byggeområde. Kommunen avgjør bredder for fortau/GS-veg basert på strekningsvurderinger og eksisterende anlegg. Kommunen avgjør om det er behov for arealavståelse til formålet.

Infrastruktur. Det er et vilkår for rammetillatelse at det er tilstrekkelig kapasitet i kommunalteknisk infrastruktur som vann, avløp, elforsyning mm.

Lekeplassdekning. Det er et vilkår for rammetillatelse at det er tilfredsstillende lekeplassdekning eller at kravene til lekeplassdekning kan oppfylles som del av tiltaket. Ved opprettelse av nye boenheter i eksisterende bebyggelse skal også eksisterende boliger ha tilstrekkelig leke- og uteoppholdsareal på eget eller felles område. Se areal- og funksjonskravene i kapittel 2.1.

### **7.3 Før igangsettingstillatelse**

### **7.4 Før bebyggelse tas i bruk**

Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal ferdigstilles i samsvar med godkjent situasjonsplan og være ferdig utstyrt senest når 50 % av boligene er tatt i bruk.

Utomhusarealene og fellesområdene bør opparbeides samtidig med byggearbeidene for øvrig, og skal være ferdigstilt senest 1 år etter at brukstillatelse er gitt og før ferdigattest utstedes.

Støyskjerming. Nødvendige støytiltak skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse og ferdigattest for det omsøkte tiltaket.

Opparbeiding av gateareal mm. Tiltak i forbindelse med omlegging og opprusting av gater, fortau, kantparkering, beplantning mv. skal samordnes med oppføring av bebyggelse langs gatene og være ferdigstilt før ferdigattest utstedes.

## 8 OPPLYSNINGER, DEFINISJONER

---

### 8.1 Kommunale bestemmelser og retningslinjer

Der annet ikke er bestemt i disse reguleringsbestemmelsene, gjelder følgende bestemmelser og retningslinjer (eller senere versjonen som erstatter disse) fra kommuneplanens arealdel:

**Fjernvarme.** Bestemmelser til PBL §11-9 nr. 3 – Tilknytningsplikt til fjernvarme. (Bestemmelse 1.6 nr. 1 og vedlegg 3 til kommuneplanens arealdel 2014-2025.)

**Parkering.** Bestemmelser til PBL §11-9 nr. 5 – Parkering i Ringsaker kommune. (Bestemmelse 1.14 og vedlegg 1 til kommuneplanens arealdel 2014-2025.)

**Skilt og reklame.** Bestemmelser til PBL § 11-9 nr. 5 - Skilt og reklameinnretninger i Ringsaker kommune, (Bestemmelse 1.13 og vedlegg 2 til kommuneplanens arealdel 2014-2025.)

Estetikk og byggeskikk. Retningslinjer for estetikk og byggeskikk, vedtatt av kommunestyret i Ringsaker 23.5.2007, jf. bestemmelse 1.12 til kommuneplanen arealdel 2014-2025

**Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler** (Bestemmelse 1.3 og vedlegg 4 til kommuneplanens arealdel 2014-2025.)

**Øvrige kommuneplanbestemmelser** kan også legges til grunn dersom ikke annet er bestemt i denne planen.

**Retningslinjer for kommunale vegger og gater i Ringsaker kommune**, mars 2014, gjelder for utforming av vegger, gater, GS-veger, turveger, byggegrensener i kryss, siktkrav i kryss og avkjørslser, snuplasser og adkomst for renovasjon.

Veileder for **brann og utrykning** i arealplan forutsettes lagt til grunn ved utforming av bebyggelse.

**Renovasjon.** Nye retningslinjer for renovasjon er under arbeid og forutsettes lagt til grunn for løsninger.

### 8.2 Universell utforming

Ved nybygging og ombygging skal det legges til rette for universell utforming av utearealer og byggverk. Utformingen bør være i samsvar med anbefalte løsninger i de til enhver tid gjeldende rundskriv, veiledninger og forskrifter. Det vises bl.a. til TEK kapittel 8 og 12.

### 8.3 Varslings- og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Hedmark fylkeskommune, kulturavdelingen, Fylkeshuset, 2325 Hamar.

### 8.4 El-forsyning

Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnett.

## 8.5 Fremmede arter - aktsomhetsplikt

I forbindelse med utbygging er faren for spredning av fremmede arter spesielt knyttet til graving og massehåndtering. Forskrift om fremmede organismer har som formål å hindre innførsel, utsetting og spredning av fremmede organismer som medfører, eller kan medføre, uheldige følger for naturmangfoldet. Det minnes spesielt om aktsomhetsplikten i § 18 og krav om tiltak i § 24. I forskriften §24 punkt 4 heter det:

*«Før flytting av løsmasser eller andre masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres, og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko, slik som bruk av masser fra andre områder, tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til lovlig avfallsanlegg.»*

## 8.6 Definisjoner

PBL Plan- og bygningsloven

TEK Byggteknisk forskrift til plan- og bygningsloven

BYA Bebygd areal beregnet etter TEK § 5-2.

%-BYA Prosent bebygd areal beregnes etter TEK §5-3.

BRA Bruksareal for bebyggelse på en tomt beregnes etter TEK § 5-4. Areal til overflateparkering skal medregnes med 18 m<sup>2</sup> per biloppstillingsplass.

Bruksareal under terreng skal medregnes på følgende måte:

- 0 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter
- 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 meter
- 100 % der avstanden er over 1,5 meter

% -BRA Prosent bruksareal beregnes etter TEK § 5-5. Angir forholdet mellom bruksarealet på en tomt og tomtearealet.

MUA Minste uteoppholdsareal beregnes etter TEK § 5-6. Overbygde terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Balkonger og terrasser innebygget med glassvegg kan også medregnes forutsatt at minst 1/3 av glassveggen kan åpnes. I denne planen er det ikke særskilt minimumskrav til MUA per leilighet. MUA kan oppfylles på felles leke- og oppholdsareal.