



# Detaljreguleringsplan for Gruva, Moelv

## Reguleringsbestemmelser

---

Vedtatt: 09.03.2015    Endret: 09.09.2019

ArkivsakID: 17/5708    PlanID: 2008110750-1

Endring vedtatt av kommunestyret.....,    Sak.....

### 1 Planens hensikt

---

Gjeldende reguleringsplan for Gruva er vedtatt 09.03.2015. Denne viser arealbruk avsatt til boligformål, med tilhørende parkering, grøntområder og vegger. Planendringen legger til rette for nærbutikk/nærservice i tillegg til bolig.

### 2 Reguleringsformål

---

Området er regulert for følgende formål og hensynssoner, jf. PBL §§ 12-5 og 12-6:

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

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Energianlegg – trafo (AE)
- Lekeplass (UL)
- Kombinert formål bolig/ forretning (B/F)
- Kombinert formål bolig/ tjenesteyting (B/T)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, 1. ledd nr. 2)

- Veg (offentlig)
- Veg (felles)
- Fortau (offentlig)
- Gang- og sykkelveg (offentlig)
- Annen veggrunn – grøntareal
- Kollektivholdeplass (offentlig)

Grønnstruktur (§ 12-5, 1. ledd nr. 3)

- Turdrag (GT)

Hensynssoner (§ 12-6)

- Sikringsone – frisikt
- Støysone – Gul sone iht. T-1442
- Faresone høgspenning

### **3 Fellesbestemmelser for hele planområdet**

---

#### **3.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr 1, 4 og 7)**

- a) Universell utforming  
Bygninger, fellesområder og utearealer skal få en utforming som passer for alle befolkningsgrupper. Utformingen skal være i samsvar med anbefalte løsninger i de til enhver tid gjeldende rundskriv, veiledninger og forskrifter. Det vises bl.a. til TEK 17 §§ 8-2 t.o.m. 8-7.
- b) Strømledninger og ledninger for tele/tv/datakommunikasjon og lignende skal legges som jordkabler innenfor planområdet.

#### **3.2 Miljøkvaliteter (§12-7 nr 3)**

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 (eller senere utgaver som erstatter denne) skal gjelde for planområdet. Retningslinjer i T-1442 kap. 4 om begrensning 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.

#### **3.3 Vannbåren varme og fjernvarme (§12-7 nr 8)**

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Bestemmelser til pbl §11-9 nr 3 – Tilknytningsplikt til fjernvarme (Bestemmelse 1.6 nr 1 og vedlegg 3 til kommuneplanens arealdel 2014-2025.) gjelder.

#### **3.4 Nettstasjon /trafo o.l.**

Nettstasjoner/ trafo kan være vist med eget formål på plankartet, men også innenfor områder for samferdsel og infrastruktur eller grønnstruktur kan det etableres nettstasjon/ trafo og andre sterkstrømsanlegg dersom dette ikke fører til magnetisk feltstyrke på over 0,4 mikrottesla ved noen del av bolig, eller annen fare eller vesentlig sjenanse. Et nødvendig minimumsareal for slike anlegg kan fradeles.

#### **3.5 Dokumentasjonskrav og særskilte krav til underlag til byggesaksbehandlingen (12-7 nr 12)**

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det legges frem en utomhusplan/situasjonsplan over utbyggingsområdet som minimum skal vise:

- Bebyggelsens plassering og dimensjoner
- Eksisterende og fremtidig terreng inkludert skjæringer og fyllinger
- Areal for gående og kjørende trafikk samt parkering
- Framkommelighet for kjøretøyer ved renovasjon, utrykning og brøyting
- Anlegg for avfallshåndtering
- Plassering og utforming av felles anlegg for lek og uteopphold
- Ny vegetasjon, evt. eksisterende vegetasjon som skal bevares
- Areal for snøopplag
- Plan for opparbeiding av fellesområder
- Vegetasjon, bevart og ny

Ved søknad om utbygging av infrastruktur skal det vises terrengarrondering og fallforhold på vegger.

## 4 Bestemmelser til arealformål

---

### 4.1 Bebyggelse og anlegg

#### 4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Innenfor hvert enkelt delfelt skal bebyggelsen utformes med et visst felles preg som skaper et velordnet og vennlig inntrykk. Farger skal være avstemt, og takflater skal fortrinnsvis ha ens tekking. Huskropper og detaljer skal utformes i samme formspråk. Dette omfatter også uthus.
- b) Hvis ikke annet er angitt i bestemmelsene nedenfor, skal de angitte høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK
- c) Det skal etableres tilstrekkelig felles uteopphold og nærlekeplass til hvert felt. Nærlekeplass på min. 150 m<sup>2</sup> eller annet egnet lekeareal skal være tilgjengelig i nærheten av boligen. I tillegg skal det for hver boenhet være direkte utgang til et minste privat uteoppholdsareal (MUA) på minst 6 m<sup>2</sup> for leiligheter inntil 70 m<sup>2</sup> og 8 m<sup>2</sup> for større leiligheter. Overdekket balkong teller som MUA.
- d) Nødvendige oppstillingsplasser for biler skal der annet ikke er angitt, dekkes på egen grunn eller på tilhørende felles parkeringsarealer, under terreng eller ved parkeringsetasjer som en del av bebyggelsen. For område BK1, BK2, BK3 og boliger i B/F1 gjelder unntak fra kommunens parkeringsbestemmelser, slik at kravet om 2 oppstillingsplasser pr. boenhet gjelder for boenheter større enn 85 m<sup>2</sup> BRA. Det skal settes av parkeringsplasser for bevegelsehemmede og for sykler. Det skal avsettes plass til gjesteparkering i nødvendig grad. Ved søknad om byggetiltak skal det redegjøres for hvordan gjesteparkering er ivarettatt.
- e) Frittliggende garasjer/uthus inntil 50 m<sup>2</sup> kan oppføres inn til 1 meter fra eiendomsgrense. Det samme gjelder avstand fra formålsgrense mot veg når utkjørsel fra garasjen skjer parallelt med vegen. Når utkjøring fra garasje skjer direkte ut på vegen, skal avstand fra garasjeport til formålsgrense være minimum 5 meter. Underjordisk garasjeanlegg kan tillates plassert utenfor byggegrense dersom overdekningen kan brukes til uteopphold eller tilsvarende og anlegget ellers ikke er til hinder, fare eller sjenanse.
- f) Parkering av større kjøretøy og utendørs lagring er ikke tillatt.
- g) Mot Pinnerudvegen kan bygninger føres opp i formålsgrensa mot fortau, o\_GS2.
- h) Bygninger kan føres opp inntil 2,0 meter fra formålsgrensa mot uteoppholdsareal UL1 og UL2. I BK2 kan bygninger føres opp i formålsgrensa mot UL2 på en side.

#### 4.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1, BF2 og BF3)

- a) Maks %-BYA = 40%
- b) Maks mønehøyde er 9,0 m og maks gesimshøyde er 7,0 m. Ved pulttak er maks gesimshøyde 8,0 og ved flate tak 7,5 m.

#### 4.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

- a) Maks %-BYA = 60%.
- b) Høyder måles med utgangspunkt i cote 174,5. Maks mønehøyde (saltak) er 11,5 m (cote 186,0) og maks gesimshøyde (skråtak og flate tak) er 10,0 m (cote 184,5).
- c) Bebyggelsen skal ikke være massivt sammenhengende mot Pinnerudvegen, men i noen grad gi sikt og lys mellom bygningene.
- d) Tak kan utnyttes til terrasser. Lett, transparent rekkverk kan tillates inntil 1 m høyere enn gesims.

#### 4.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse (BK2)

- a) Maks %-BYA = 50%.
- b) Maks mønehøyde (saltak) er 10,0 m og maks gesimshøyde (skråtak og flate tak) er 8,0 m. Høyder skal måles fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng rundt bygningen.
- c) For inntil 5% av tomtearealet kan det tillates bebyggelse med mønehøyde på inntil 11,0 m og gesimshøyde inntil 10,0 m – målt fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng rundt bygningen. Bebyggelse med den større høyden bør ikke være sammenhengende, men bestå av mindre, adskilte enheter.

#### 4.1.5 Konsentrert småhusbebyggelse (BK3)

- a) Maks %-BYA = 45%.
- b) Maks mønehøyde er 9,0 m og maks gesimshøyde er 7,0 m. Ved pulttak er maks gesimshøyde 8,0 og ved flate tak 7,5 m.

#### 4.1.6 Energianlegg – trafo (AE1)

Det kan etableres trafo innenfor området.

#### 4.1.7 Uteoppholdsareal (UL1 og UL2)

- a) Områdene skal betjene BK1, BK2 og B/F1 samt BK3.
- b) Det skal godkjennes detaljert plan i målestokk 1:200 før opparbeidelse.
- c) Det skal etableres kvartalslekeplass innenfor områdene.
- d) Områdene skal inneholde et ballfelt med god, praktisk form. Dersom bebyggelse eller annet på tilgrensende områder hemmer bruken av ballfeltet, skal det settes opp ballgjerde.
- e) Det skal opprettes trygg gangforbindelse mellom områdene.

#### 4.1.8 Kombinert formål bolig/ forretning (B/F1)

- a) Det kan etableres dagligvarehandel og nærservice som frisør, kafe, baker og blomsterbutikk i sokkeletasje. Annen detaljvarehandel tillates ikke.
- b) Fra plan 2 skal etableres boliger.
- c) Det tillates ikke bygd forretningslokaler i sokkel uten at en samtidig starter byggeprosess med boliger fra plan 2.
- d) Varelevering skal skje i forkant forretningslokaler, og rampe for varelevering skal være adskilt fra parkeringsplasser tilhørende virksomheten
- e) Maks %-BYA = 60%. Areal til kundeparkering skal ikke medregnes i %-BYA.
- f) Høyder måles med utgangspunkt i cote 174,5. Maks mønehøyde (saltak) er 11,5 m (cote 186,0) og maks gesimshøyde (skråtak og flate tak) er 10,0 m (cote 184,5).
- g) Bebyggelsen skal ikke være massivt sammenhengende mot Pinnerudvegen, men i noen grad gi sikt og lys mellom bygningene.
- h) Tak kan utnyttes til terrasser. Lett, transparent rekkverk kan tillates inntil 1 m høyere enn gesims.

#### 4.1.9 Kombinert formål bolig/ tjenesteyting (B/T1, B/T2 og B/T3)

- a) Maks %-BYA = 40%.
- b) Maks mønehøyde er 9,0 m og maks gesimshøyde er 7,0 m. Ved pulttak er maks gesimshøyde 9,0 og ved flate tak 8,0 m.

## 4.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

### 4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdsel og teknisk infrastruktur

- a) Innenfor kategorien samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan kommunen ved behov, f.eks. som følge av detaljprosjektering, justere grensen mellom ulike underformål på plankartet i forbindelse med søknad om tiltak/ 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.
- b) Vegskjæringer og -fyllinger kan om nødvendig tillates å strekke seg ut over formålgrensen for veg. Inne på tiliggende formålsområder skal slike deler av veganlegg behandles og vedlikeholdes slik at det ikke oppstår fare eller ulempe for vegens konstruksjon.
- c) Avkjørsler er markert med pil i plankartet, men plasseringen kan justeres i forbindelse med søknad om tiltak.

### 4.2.2 Offentlig veg

- a) o\_V1, o\_V2, o\_V3, o\_V4, o\_V5 og o\_V8 er offentlig kjøreveg.
- b) o\_VF1 er offentlig fortau. o\_GS1 og o\_GS2 er offentlig gang- og sykkelveg.
- c) Nødvendige vegskuldre, grøfter og skråninger reguleres med fast bredde, men kan tillates å strekke seg ut overformålet, jf. pkt. 4.2.1 b).

### 4.2.3 Privat veg

- a) f\_V3, f\_V6 og f\_V7 og er felles, private kjøreveger for den/ de eiendommene/ enheter som de betjener.
- b) Nødvendige vegskuldre, grøfter og skråninger reguleres med fast bredde, men kan tillates å strekke seg ut overformålet, jf. pkt. 4.2.1 b).

### 4.2.4 Annen veggrunn - grøntareal

Underformålet er offentlig areal mellom offentlig veg og offentlig gang- og sykkelveg samt mellom offentlig gang- og sykkelveg og kombinert formål bolig/ forretning.

### 4.2.5 Kollektivholdeplass

o\_KH er offentlig busstopp.

## 4.3 Grønnstruktur

### 4.3.1 Turdrag (GT1)

GT1 er offentlig grønnstruktur. I området skal det anlegges og vedlikeholdes enkel turveg med 2,5 m bredde, slik at det etableres en greit farbar gangforbindelse til Jensstuvegen. Brøyting er tillatt. Arealet på sidene av turvegen skal ha natur- eller parkkarakter. Veggen skal utstyres med tilstrekkelig, men diskret belysning.

## 5 Bestemmelser til hensynssoner

---

### 5.1 Frisiktsone (H140)

I frisiktsoner som er angitt på plankartet skal det være fri sikt i en høyde på min. 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

### 5.2 Støysone (H220)

Sonen omfatter areal som ligger innenfor gul støysone. Ved utvikling av områdene innenfor sonen skal det gjøres vurderinger og tiltak i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).

### 5.3 Faresone høyspenning (H370)

Det kan ikke føres opp bygninger som ikke har direkte tilknytning til formålet innenfor høyspentsonen.

## 6 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

---

### 6.1 Før rammetillatelse

Før det kan godkjennes byggetiltak i planområdet skal det foreligge en godkjent, overordnet plan for vannforsyning, avløpsanlegg og overvannshåndtering.

### 6.2 Før bebyggelse tas i bruk

Nødvendige støytiltak skal være gjennomført.

### 6.3 Annet rekkefølgetema

- a) Felles utomhusarealer (UL1 og UL2) skal opparbeides samtidig med byggearbeidene for øvrig, og skal være ferdigstilt senest 1 år etter at brukstillatelse er gitt og før ferdigattest utstedes. Det samme gjelder felles uteoppholdsarealer innenfor de enkelte delfelter.
- b) De veger og parkeringsplasser som trengs for å betjene nye boliger skal opparbeides i takt med utbyggingen av boligene. Langs Pinnerudvegen skal regulert vegareal o\_V2 med gang-/sykkelveg o\_GS2 og annet vegareal på strekningen være opparbeidet før boliger i felt BK1 og B/F1 kan tas i bruk. Veg o\_V3 med fortau o\_VF1 skal være opparbeidet før boliger i BK2 kan tas i bruk.
- c) Veg o\_V3 skal være opparbeidet fram til møte med o\_V4, Bakkevegen, før bebyggelse i felt BK2/ BK3 kan tas i bruk. I opparbeidelsen inngår atkomst til felt BF2 og eventuelt nødvendig støttemur mellom området og o\_V3.
- d) I område GT skal det være opparbeidet turveg i henhold til pkt. 4.3.1 før boliger i område BK2 eller BK3 kan tas i bruk.
- e) Fotgjengerfelt over Åsmarkvegen skal være opparbeidet før boliger i område B/F1 kan tas i bruk.
- f) Formålsgrænse/ tomtegrænser mot veg og grønne områder skal markeres med gjerde eller hekk; høyde min/ maks 40/ 110 cm. Gjerde/ hekk skal være satt opp/ plantet innen ett år etter at brukstillatelse er gitt. Krav om gjerde/ hekk kan fravikes i særlige tilfeller.

## Opplysninger og definisjoner

---

**PBL** – Plan- og bygningsloven

**BYA:** Beregnes etter Teknisk forskrift (TEK) § 5-2. Overflateparkering skal medregnes med 18 m<sup>2</sup> pr. biloppstillingsplass.

**%-BYA:** Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet. Beregnes med utgangspunkt i Teknisk forskrift § 5-3.

### Kommunale bestemmelser og retningslinjer

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

- Bestemmelser til pbl §11-9 nr 3 – Tilknytingsplikt til fjernvarme. (Bestemmelse 1.6 nr 10 og vedlegg 3 til kommuneplanens arealdel 2014-2025.)
- Bestemmelser til pbl §11-9 nr 5 – Parkering i Ringsaker kommune. (Bestemmelse 1.14 og vedlegg 1 til kommuneplanens arealdel 2014-2025.)
- Bestemmelser til pbl § 11-9 nr 5 - Skilt og reklameinnretninger i Ringsaker kommune, (Bestemmelse 1.13 og vedlegg 2 til kommuneplanens arealdel 2014-2025.)
- Retningslinjer for estetikk og byggeskikk, vedtatt av kommunestyret i Ringsaker 23.5.2007, jf bestemmelse 1.12 til kommuneplanen arealdel

### Varslings- og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner (kml).

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 sikringsone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Hedmark fylkeskommune, kulturavdelingen, Fylkeshuset, 2325 Hamar.

### Eierskap og forvaltning

Formålsområdene for byggearealer er private. I bestemmelsene er det i nødvendig grad angitt hvilke av de øvrige arealformål som er private, og hvilke som er offentlige. De private delene (private vegger, turveger, uteoppholdsareal osv.) er felles areal for alle hjemmelshavere og/ eller borettslavere i planområdet, og skal eies og forvaltes av disse.

### Renovasjon og opplagring

Ubebygd del av tomt eller andre ubebygde arealer tillates ikke brukt som lagringsplass. Private så vel som felles renovasjonsløsninger skal lokaliseres med tanke på minimering av luktplage, og utformes slik at de gir et ryddig inntrykk.