

PLANBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING AV BRUSTADVIKA I VESTMARKA EIDSKOG KOMMUNE



Reguleringsplanen er datert 20.05.2010, **sist revidert 25.09.13**
Planbestemmelsene er datert 20.05.2010, **sist revidert 25.09.13**

§ 1 Formål

Områdereguleringsplanen omfatter følgende formål (bokstavkodene henviser til plankartet):

Bebyggelse og anlegg §12-5 nr 1

B4-B5: Frittliggende småhusbebyggelse
S: Bensinstasjon/vegserviceanlegg

Kombinasjonsformål:

N/B1 Bolig/næring/forretning/bevertning
N/B/T Bolig/næring/forretning/bevertning/tjenesteyting (skole-barnehage)
N1 Næring/forretning/bevertning/kontor/lager
N2 Industri/næring/forretning/kontor/lager

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur §12-5 nr 2

V1: Fv 21
V2: Fv 344
V3: Lokalveg langs plangrens i øst
V4: Internveg vest
V5: Internveg øst
V6: Internveg til N/B1
P2-P3: Parkering
GS: Gang-/sykkelveg langs Fv 21
Annen veggrunn: Grøft-/sideareal til Fv 21 og Fv 344
K: Hvile-/kontrollplass for tyngre kjøretøy

Grønnstruktur §12-5 nr 3

F1: "Sjøfarten" – offentlig friområde/park/nærlekeplass
F2: Bygdeplassen – offentlig friområde/park/aktivitetsområde/badeplass
F3: Kildalsholmen – offentlig tilgjengelig naturområde
G1-5: Vegetasjonsskjerm

Landbruk §12-5 nr 5

L: Jordbruk

Bruk og vern av sjø og vassdrag §12-5 nr 6

A1–A2: Småbåtanlegg
A2: Badeplass
FS1-2: Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Hensynssone §12-6

H1: Frisikt V1 X V2
H2: Frisikt V1 X V3
H3: Frisikt V1X V4
H4: Frisikt V4X V5

H5: Støysone langs Fv 21
H6: Bevaring kulturmiljø (brofeste Buåa)

§2 Fellesbestemmelser

2.1 Plankrav detaljregulering i samsvar med pbl

Det må utarbeides detaljregulering i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-3 før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor følgende delområder: **N/B1, N/B/T, N1 og N2.**

Hensynssoner for eksisterende høyspentledning må sikres i alle detaljreguleringsplaner.

Det må utarbeides detaljregulering i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-3 før det kan gis tillatelse til wakeboardanlegg i delområde **FS.**

2.1.1 Unntak fra plankrav detaljregulering i N2

Mindre nærings-/industrietableringer med totalt BRA <500m² kan gis tillatelse i område N2 med direkte hjemmel i områdereguleringsplanen. Disposisjonsplan/illustrasjonsplan for hele N2 skal følge byggesøknaden og vise adkomst fra V3, internveger og gangforbindelser i samsvar med kravene i §9.1. Disposisjonsplanen skal være godkjent av Eidskog kommune og Statens vegvesen før tillatelse til tiltaket kan gis

2.2 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal tilstrebes ved planlegging og etablering av bebyggelse og uteområder, slik at området i så stor utstrekning som mulig kan benyttes av alle mennesker på en likestilt måte. Dette innebærer bl.a. at gangveger utformes med tilstrekkelig bredde og med stigning maks 1:20, ledelinjer og tydelig visuell utforming av fysiske omgivelser – jfr Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009 – 2013.

2.3 Forurensing

Dersom virksomheten er forurensende, må det ved byggesøknad legges ved en beskrivelse av hvilken type forurensning det er tale om, og hvordan dette problemet kan løses. Dersom det ligger forskrifter som omhandler den type forurensning som er gjeldende for tiltaket, skal det vises at disse blir overholdt.

Før rammetillatelse eller byggetillatelse kan gis innenfor planområdet, skal eventuell grunnforurensning undersøkes og tiltak beskrives iht forurensningsforskriftens kap 2.

Før tillatelse til boliger kan gis må det dokumenteres at alle krav til helse- miljø og sikkerhet er ivare tatt med hensyn til forurensning i grunnen og nedgravde tanker for diesel og spillolje, jf. pbl. § 28-1.

2.4 Lagring

2.4.1

Eventuell lagring skal skje på eget skjermet eller innebygget areal.

2.4.2

Kommunen kan forby lagring som etter kommunens skjønn vil virke sterkt sjenerende eller redusere trafiksikkerheten i området.

2.5 Varme

Ny bebyggelse skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme.

2.6 Radon

Ved oppføring av bygninger for varig opphold skal det gjøres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen slik at denne blir liggende under tiltaksgrensen, jfr byggteknisk forskrift. §13.5.

2.7 Flomsikring

2.7.1

Bygg og anlegg skal være sikret mot skader fra flom.

2.7.2

Boligbebyggelsen skal minimum ligge på kote 137,5. Kjeller under denne koten er ikke tillatt.

2.7.3

Bygninger må fundamenteres slik at de tåler en vannstand opp til denne høyden uten fare for setninger eller utglidninger.

2.8 EI-forsyning

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

2.9 Kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsvirksomhet i marka komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Hedmark fylkeskommune omgående, jfr Kulturminneloven §8. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marka.

§3 Bebyggelse og anlegg, pbl §12-5 nr 1

3.1 Frittliggende småhusbebyggelse - B4, B5

Formålet omfatter de eksisterende boligeiendommene gnr 11/ bnr 53, gnr 11 / bnr 107 og gnr 10/ bnr 46, gnr 10, bnr 121. Maks mønehøyde er 9,0 m og tillatt grad av utnyttning er %BYA =30%.

3.2 Bensinstasjon/veiserviceanlegg - S

Formålet omfatter bensinstasjon med butikk, verksted og bevertning/gatekjøkken. Ordinært bygningsvedlikehold inkl. fasadeendring og tilbygg inntil 100 m² i samsvar med formålet utløser ikke plankrav. Maks tillatte mønehøyde er 9,0 m og tillatt grad av utnyttning er %BYA = 45%. Større byggearbeider og bruksendring utløser krav om detaljregulering i samsvar med pbl §12-3.

3.3 Kombinasjonsformål bolig/næring/forretning/bevertning - N/B1

Områdene N/B1 og N/B2 kan utnyttes til et eller flere av følgende formål; bolig/næring/forretning/bevertning. Tillatt grad av utnyttning er %BYA = 40%. Maks tillatt byggehøyde er 9 m målt i forhold til gjennomsnitt planert terreng. Detaljregulering i samsvar med pbl §12-3 må være vedtatt før tillatelse til tiltak kan gis. Dersom boligformål innarbeides i planen må det avsettes hensiktsmessig og skjermet utendørs lekeareal. Tiltak i samsvar med krav knyttet til hensynssone støy (H6) og friskt (H3) skal innarbeides i detaljreguleringen.

3.4 Kombinasjonsformål næring/forretning/bevertning/kontor/lager N1

Området N1 kan utnyttes til et eller flere av følgende formål; næring/forretning/bevertning/kontor/lager. Næringsaktiviteten skal primært være mindre håndverksbedrifter og/eller være tilknyttet aktivitet på bygdeplassen (F2). Tillatt grad av utnyttning er %BYA = 45%. Detaljregulering i samsvar med pbl §12-3 må være vedtatt før tillatelse til tiltak kan gis. Maks byggehøyde 9 m målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

3.5 Kombinasjonsformål industri/næring/forretning/kontor/lager N2

Området N2 kan utnyttes til et eller flere av følgende formål; industri/næring/forretning/kontor/lager. Tillatt grad av utnyttning er %BYA = 45%. Detaljregulering i samsvar med pbl §12-3 må være vedtatt før tillatelse til tiltak kan gis. Detaljregulering skal sikre allment tilgjengelig gangvegforbindelse i samsvar med §9.1. Maks byggehøyde er 12 m målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

3.6 Kombinasjonsformål bolig/næring/forretning/bevertning/tjenesteyting N/B/T

Området N/B/T kan utnyttes til et eller flere av følgende formål; bolig/næring/forretning/bevertning/tjenesteyting – skole, barnehage. Tillatt grad av utnyttning er %BYA = 40%. Maks tillatt byggehøyde er 9 m målt i forhold til gjennomsnitt planert terreng. Detaljregulering i samsvar med pbl §12-3 må være vedtatt før tillatelse til tiltak kan gis. Dersom boligformål innarbeides i planen må det avsettes hensiktsmessig og skjermet utendørs lekeareal. Tiltak i samsvar med krav knyttet til hensynssone støy (H6) og friskt (H3) skal innarbeides i detaljreguleringen.

Det tillates ikke etablert aktivitet som kan virke skjemmende for nærliggende boligbebyggelse.

Offentlig gangforbindelse skal etableres gjennom området fra V5 til V2/B5.

§4 Samferdselsanlegg, pbl §12-5, nr 2

4.0 Utforming

Vegene skal ha en utforming iht. statens vegvesens håndbok 017 "veg- og gateutforming".

4.1 Veg 1 – V1

Offentlig vegformål, fylkesveg 21.

4.2 Veg 2 – V2

Offentlig vegformål, fylkesveg 344.

4.3 Veg 3 – V3

Offentlig vegformål, lokalveg i øst. Reguleringsbredde 7,0 m, inkludert grøft.

4.4 Veg 4 – V4

Offentlig vegformål, internveg i øst. Reguleringsbredde 5,0 m, inkludert grøft.

4.5 Veg 5 – V5

Offentlig vegformål, internveg i vest. Reguleringsbredde 5,0 m, inkludert grøft.

4.6 Veg 6 – V6

Annet vegformål, privat adkomstveg til N/B1. reguleringsbredde 5 m, inkludert grøft

4.7 Parkering P2-P3

Offentlig parkeringsareal som skal betjene bruken av de offentlig tilgjengelige grøntområdene samt badeplass og småbåtanlegg i Brustadvika.

4.8 Gang-/sykkelveg – GS

Offentlig gang-/sykkelveg inklusiv areal til busstopp langs Fv 21.

4.9 Annen veggrunn

Grøft-/sideareal til Fv 21 og Fv 344 er regulert til annen veggrunn.

4.9 Hvile-/kontrollplass for tyngre kjøretøy - K

Offentlig areal til hvile- og kontrollplass for tyngre kjøretøy.

Før tillatelse til tiltak innenfor areal avsatt til kontrollplass for tyngre kjøretøy **K** kan gis, må detalj-/byggeplan for området være utarbeidet og godkjent av Statens vegvesen og Eidskog kommune. Kravet gjelder **K** (hvile-/kontrollplass for tyngre kjøretøy). I tillegg til areal avsatt til kontrollplassen må detaljplanen omfatte hele **B4** (eksisterende bolig) og **S** (bensinstasjon/veiserviceanlegg) for å sikre en helhetlig løsning for arealbruk og adkomst/avkjørsel. Detaljplanen må også omfatte busstopp på begge sider av **V1** (Fv 21), kryssutforming V1 x **V2** og **GS** (gang-/sykkelveg) langs hele vegstrekningen.

§5 Grønnstruktur, pbl §12-5 nr 3

5.1 "Sjøfarten", offentlig friområde/park – F1

Området skal gis en parkmessig opparbeidelse i samsvar med illustrasjonsplan for området. Illustrasjonsplan og tiltak skal godkjennes av kommunen før igangsetting. Motorisert ferdsel er ikke tillatt uten særskilt tillatelse.

Innenfor området er følgende tiltak tillatt:

- Terrengebearbeiding

- Strandpromenade med fiskeplasser langs Harstadsjøen.
- Turvegforbindelser/fiskestier langs Buåa
- Bro over Buåa. Ny bro skal dimensjoneres med tanke på flomvannføring i elva og byggetegninger forelegges NVE for uttalelse før godkjenning.

5.2 Bygdeplassen, offentlig friområde/park/aktivitetsområde/badeplass – F2

Området skal gis en parkmessig opparbeidelse i samsvar med illustrasjonsplan for området.

Illustrasjonsplan og tiltak skal godkjennes av kommunen før igangsetting.

Motorisert ferdsel er ikke tillatt uten særskilt tillatelse.

Innenfor området er følgende tiltak tillatt:

- Terrengebearbeiding
- Opparbeiding av sentral bygdeplass evt. med takoverbygde sitteplasser
- Strandpromenade med fiskeplasser langs Harstadsjøen
- Badeplass
- Ballbaner –sandvolleyballbane
- BMX dirt & skatepark 40 x 80 m – ved terrengebearbeiding og banetraseer bygget opp med grus og subus.
- Skateboardanlegg
- Bro over Buåa. Ny bro skal dimensjoneres med tanke på flomvannføring i elva og byggetegninger forelegges NVE for uttalelse før godkjenning.

5.3 Vegetasjonsskjerm – G

Innenfor arealet skal det etableres beplantninger i varierende høyder og av stedegen vegetasjon som skjerm mot parkeringsareal.

§6 Landbruk, pbl §12-5 nr 5

6.1 Jordbruk – L

Areal regulert til fortsatt jordbruksdrift/beiteområde.

§7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, pbl §12-5 nr 6

7.1 Småbåtanlegg - A1

Innenfor formålet kan bryggeanlegg med tilrettelagt båtutsetting for småbåter etableres. Det tillates ikke båttopplag på land.

7.2 Badeplass - A2

Innenfor formålet kan nødvendige terrengmessige tiltak for etablering av badeplass gjennomføres. Terrengebearbeiding og tilføring av egnet masse i strandsonen tillates.

7.3 Wakeboard

Innenfor formålet kan wakeboardanlegg etableres under forutsetning av at alle nødvendige hensyn kan ivaretas. Slik avklaring samt avgrensning av tiltaksområdet må skje gjennom detaljregulering i samsvar med plan- og bygningsloven, jfr plankrav for tiltaket i § 2.1.

§8 Hensynssone, pbl §12-6

8.1 Frisikt

Innfor frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre innretninger høyere enn 0,5 m over terrenget. Oppstamma enkelttrær kan aksepteres. Frisiktsonene skal holdes fri for faste og midlertidige installasjoner.

8.1.1 Frisikt V1 X V2 – H1

Frisiktsonen fastsatt til 6m x 100m

8.1.2 Frisikt V1 X V3 – H2

Frisiktsonen fastsatt til 6m x 100m

8.1.3 Frisikt V1 X V4 – H3

Frisiktsonen fastsatt til 6m x 100m

8.1.4 Frisikt V4 X V5 – H4

Frisiktsonen fastsatt til 4m x 20m.

8.1.4 Frisikt V1 X private adkomstveger

Frisiktsonen fastsatt til 6m x 100m

8.2 Støysone - H5

Miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter, skal følges og gjeldende grenseverdier for støy skal ikke overskrides. Hensynssone støy (H6) tilsvarer gul støysone med beregnet støy nivå høyere enn $L_{den}=55$ dBA. Dette innebærer at boligbebyggelse må ha fasadeisolering mot innendørs støy. Dokumentasjon på at støykravene oppfylles, skal fremlegges senest ved søknad om tillatelse til tiltak. Eventuelle nødvendige støydempende tiltak som fasadeisolering mot innendørs støy og skjerming av utendørs oppholdsareal skal være ferdigstilt før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

8.3 Bevaring kulturmiljø – H6

Bevaringsområdet omfatter brukar etter Paradisbanens kryssing av Buåa med tilgrensende grøntareal. Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak som kan forringe kulturminnet.

§9 Rekkefølgekrav, pbl §12-7 nr 10

9.1 Tillatelse til tiltak med totalt BRA > 500m² kan ikke gis innenfor område N2 før detaljregulering er vedtatt og offentlig gangforbindelse langs Harstadsjøen mellom F2/V4 og V3 er opparbeidet, samt offentlig gangforbindelse med grøntdrag mellom V4 og V1/S er opparbeidet (total bredde gangveg + grøntbelte skal være min 20 meter).

9.2 Tillatelse til tiltak kan ikke gis innenfor område NBT før detaljregulering er vedtatt og offentlig gangforbindelse mellom V5 og V2/B5 er opparbeidet.

9.3 Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet før VA-anlegg, adkomstveg, lekeareal og trygge ganglinjer til overordnet gangvegstruktur er ferdigstilt og godkjent av kommunen.

9.4 Tillatelse til tiltak kan ikke gis innenfor områdene NB1, NBT og N1 før detaljregulering er vedtatt og detaljplan for krysset V1 (fv 21) x V4 er godkjent av Statens vegvesen