

Grue kommune

FRYDENLUND

REGULERINGSPLAN

BESTEMMELSER

2009-10-12

Det regulerte området er vist med farger på plankartet og avgrenset med begrensingslinje som angitt i tegnforklaringen.

Området er regulert til:

- Byggeområder - Bolig
- Offentlige trafikkområder - Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg, fortau
- Friområder - Lekeplass
- Spesialområder - Kommunalteknisk anlegg (trafo)
- Frisiktsone veg
- Bevaring av bygninger
- Handelsgartneri
- Fellesområder - Felles parkeringsplass
- Kombinerte formål - Bolig/forretning/kontor
- Bolig/forretning/herberge/kontor

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes samferdsel, miljø og plan v/ kulturvernseksjonen, Hedmark fylkeskommune, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

§1 GRAD AV UTNYTTING

I byggeområdene er tillatt grad av utnyttning angitt som %-BYA. Dette angir hvor stor del av den enkelte tomt innenfor det viste byggeområdet som kan bebygges, jfr. tekniske forskrifter til plan og bygningslovens kapittel III.

§2 BYGGEGRENSER

I byggeområder hvor det er angitt byggegrensener skal ny bebyggelse plasseres innenfor disse. Hvor det er angitt eksisterende bygning som inngår i planen, eller bevaring av bygning, så kan denne eventuelt tillates gjenoppført med nåværende beliggenhet også utenfor angitte byggegrensener.

§3 BEBYGGELSENS HØYDE

Gesimshøyder og mønehøyder måles iht. tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

I byggeområder hvor det ikke er angitt annet enn etasjeantall på plankartet gjelder generelt at bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer med gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 10,0 m.

For øvrig gjelder følgende når det for byggeområder, deler av byggeområder, eller enkelt fasade er angitt bestemt etasjetall:

- For 1,5 etasjer gjelder gesimshøyde inntil 5,5 m og mønehøyde 9,0 m.
- For 2,5 etasjer gjelder gesimshøyde inntil 8,5 m og mønehøyde 12,0 m.
- For 3 etasjer gjelder gesimshøyde inntil 9,5 m og mønehøyde 13,0 m.

- For 3,5 etasjer gjelder gesimshøyde inntil 11,0 m og mønehøyde 14,5 m.

Hvor det er angitt ulikt etasjetall på de enkelte fasader på en bygning gjelder den største høyden for mellomliggende fasader.

§4 BYGGESKIKK

All Bebyggelse skal gis en utforming som harmonerer med øvrig tilstøtende bebyggelse og strøkets karakter. Ny bebyggelse skal utformes slik at bygninger som naturlig hører sammen får en enhetlig utforming vedrørende materialbruk, takform og vindusutforming. Ny bebyggelses form, volum og farge skal harmonere med eksisterende bygningsmiljø. For områder i nærheten av bebyggelse regulert til spesialområde bevaring må det tas særlig hensyn til de bevaringsverdige bygningenes egenart og byggestil.

§5 SPESIALOMRÅDE BEVARING

Bygninger regulert til spesialområde bevaring tillates ikke revet. I byggeområder som omfatter bygning regulert til spesialområde bevaring skal stilles særlige krav til god utforming og tilpasning av ny bebyggelse.

Bygningenes fasader inklusive takform, takteking, dør- og vindusutforming, materialbruk og detaljering skal opprettholdes eller mest mulig føres tilbake til opprinnelig form.

Alle byggesøknader som berører bygning regulert til spesialområde bevaring skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før behandling i kommunen.

§6 SKILT OG REKLAME

Skilt og utendørs reklame skal gis en utforming som harmonerer med bebyggelsen og strøkets karakter. Det tillates bare opplysningsskilt om bedrifters navn og bransje, ikke skilt eller reklame som går på varemerker.

Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert på takmøne, takflater eller gesims. Frittstående reklameinnretninger tillates heller ikke.

Selvlysende eller gjennomlyste skilt eller reklameinnretninger tillates ikke.

§7 PARKERINGSPLASSER

Ved ny bebyggelse eller bruksendring skal opparbeides nødvendig antall parkeringsplasser på egen grunn etter minst følgende normer:

- Boliger: 1,5 plass pr. boligenhet inklusive eventuell garasje.
- Forretning, kontor: 1 parkeringsplass pr. 25 m² gulvflate bruksareal.
- Industri: 1 parkeringsplass pr. arbeidsplass.

Ved forretninger eller kontor som antas å generere særlig stor trafikk kan stilles krav om flere plasser. Hvis ikke nødvendig antall plasser kan opparbeides på egen grunn kan eventuelt etter nærmere avtale resterende antall plasser godkjennes opparbeidet på regulert offentlig trafikkområde eller fellesområder.

§8 SIKTFORHOLD I VEGKRYSS OG VED AVKJØRSLER

Kryssområder og avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlige. Ved kryss mellom offentlige veger, eller hvor offentlig veg eller avkjørsel krysser fortau eller gang-/sykkelveg skal beregnes frisikttrekanter som angitt nedenfor, hvor første tall ved kjøreveger angir antall meter innrykk fra vegkant langs midtlinje i tilstøtende veg / avkjørsel, og annet tall angir avstand fra dette punktet til midten av møtende kjørefelt mot høyre og venstre. Ved kryssing av fortau eller gang-/sykkelveg skal i tillegg

beregnes egen frisikttrekant hvor første tall angir innrykk fra innerkant av fortauet eller gang-/sykkelvegen, og annet tall angir avstand fra dette punktet til midten av fortauet eller gang-/sykkelvegen.

- Kryss mellom Rv.20 Solørvegen og andre offentlige kjøreveger: 8 x 60 m
- Kryss mellom andre offentlige kjøreveger: 5 x 60 m
- Avkjørsel til offentlig kjøreveg 4 x 50 m
- Offentlig veg som krysser fortau eller gang-/sykkelveg: 2 x 30 m
- Avkjørsel over fortau eller gang-/sykkelveg: 2 x 20 m

I frisikttrekantene kan tillates enkeltstående trær eller andre enkelthindre med diameter mindre enn 30 cm. For øvrig skal det være fritt for sikhindringer høyere enn 50 cm over tilstøtende vegers nivå.

Hvor det er angitt eksisterende bygning som inngår i planen, eller bevaring av bygning, så kan denne eventuelt tillates gjenoppført med nåværende beliggenhet, selv om dette er i konflikt med angitt frisikttrekant utregnet etter disse reglene.

§9 SKJERMING MOT STØY OG VIBRASJONER

For byggeområder for boliger, bolig/forretning/kontor og bolig/forretning/herberge/kontor skal det ved søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens §93 første ledd, bokstav a, b, c og f, dokumenteres at krav/retningslinjer fastsatt i tekniske byggeforskrift / forurensningsforskriften (T-1442) vedr. skjerming mot støy og vibrasjoner er oppfylt innendørs, samt for opphold utendørs.

§10 AREAL SOM IKKE BEBYGGES

Areal som ikke bebygges skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Nye byggearealer forutsettes utbygd fra øst, og i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse. Arealer som ikke bebygges skal så langt det er mulig beholdes som landbruksareal. Der dette ikke er mulig skal arealet gis en tiltalende utforming og beplantning.

§11 FELLESAREAL

Felles areal til parkering skal benyttes av eiendommene gnr 16, bnr 89 og gnr 17, bnr 159

§12 FRIOMRÅDE LEKEPLASS

Området er avsatt til lekeplass, og skal minimum inneholde sandkasse, huskestativ og benk/sittegruppe. Området skal ha en parkmessig opparbeidelse.

Området skal være ferdig opparbeidet før innflytting i nye boligenheter innen planområdet får finne sted.

Os i Ø., 2009-10-12

Rev.A, 2009-10-12



Atle Berg