

# Reguleringsplan for Bruflatjordet

---

Planid.: 20210148

## Reguleringsbestemmelser datert 18.4.2024

Vedtatt av kommunestyret 23.5.2024 – sak 51/24

### 1. Planens hensikt

---

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av boliger på Bruflatjordet. God tilpasning til eksisterende bebyggelse på Bruflat har vært viktig, samtidig som området skal ha en relativt høy utnyttelse. Gode uteområder og løsninger for myke trafikanter har også vært en viktig del av planarbeidet.

### 2. Opplysninger og definisjoner

---

#### 2.1 Kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det kan få følger for kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jf. lov om kulturminner §§ 4, 6 og 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndigheten i Innlandet fylkeskommune slik at de kan ta stilling til om tiltaket kan fortsette og eventuelle vilkår for dette.

#### 2.2 Definisjoner

Pbl - Plan- og bygningsloven

TEK - Byggteknisk forskrift til plan- og bygningsloven

BRA - Bruksareal, beregnes med grunnlag i TEK

BYA - Bebygd areal, beregnes med grunnlag i TEK

%-BYA - Prosent bebygd areal. Angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet.

For utdyping vises det til TEK, kap. 5, MDs veileder T-1459 "Grad av utnyttning" og NS 3940.

### 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### 3.1 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides situasjonsplan for hele feltet. For feltene B1, B2 og B/F/N2 skal det også utarbeides illustrasjonsplan.

Situasjonsplanen og illustrasjonsplanen skal godkjennes av kommunen i forbindelse med byggesøknaden. Situasjonsplanene for B1 og B2 skal også omfatte felt RA1.

##### *Krav til situasjonsplan*

Situasjonsplan skal være i målestokk 1:500, og vise følgende:

- Plassering av bygg, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser
- Opparbeidelse av tomt og felles uteoppholdsarealer, inkludert beplantning
- Adkomstveier, gangveger og parkering
- Stigningsforhold mellom atkomst, parkering og inngangsparti iht. universell utforming
- Opparbeiding av RA1
- Overvannshåndtering
- Arealer for snøopplag
- Stikkledninger for vann/avløp
- Terrengendringer med eksisterende og nye koter, gjerder og eventuelle terrengmurer over 0,5m i høyde

##### *Krav til illustrasjonsplan*

Illustrasjonsplanen skal utarbeides i 3D og vise hvordan ferdig utbygd felt vil se ut fra ulike perspektiv. Illustrasjonsplanen må også vise omkringliggende bebyggelse.

#### 3.2 Universell utforming (§ 12-7 nr. 4)

Prinsippene for universell utforming og tilgjengelighet for alle skal legges til grunn ved opparbeiding og utforming av bygninger, lekeplasser, gangveger, felles uteoppholdsarealer og andre arealer som er åpne for allmennheten. Prinsippene om universell utforming skal også legges til grunn ved valg av beplantning.

#### 3.3 Radon (§ 12-7 nr. 3)

Alle nye bygg med permanente oppholdsrom skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak. Følgende to minstekrav skal gjennomføres for alle bygg med permanente oppholdsrom, jfr. Byggteknisk forskrift § 13-5:

1. Radonsperre mot grunnen.
2. Være tilrettelagt for trykkreduserende tiltak i grunnen under bygningen som kan aktiveres når radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

#### 3.4 Terrengbehandling (§ 12-7 nr. 4)

All utbygging i planområdet skal gjøres så skånsomt som mulig når det gjelder terrenginnrep.

#### 3.5 Kabler (§ 12-7 nr. 4)

Alt ledningsnett for el, tele, bredbånd etc. skal legges som jordkabler. Det tillates ikke ledninger i luft innenfor planområdet.

### **3.6 Overvannshåndtering (§ 12-7 nr. 4)**

Overvann i planområdet skal håndteres i henhold til overordna overvannsplan datert 29.12.2023.

Overvann tillates ikke ført inn på kommunalt ledningsnett.

Ved byggesøknad skal håndtering av overvann dokumenteres. Prinsippene *Infiltrasjon – Fordrøyning – Trygg avrenning* skal legges til grunn.

Grøfter, kulverter og stikkrenner skal dimensjoneres slik at de har kapasitet til å ta unna vannmengde tilsvarende 200-års flom pluss klimapåslag på 40%. Endelige dimensjoner må utredes i forbindelse med utbygging.

### **3.7 Vann og avløp (§ 12-7, nr. 2)**

All ny bolig- og næringsbebyggelse skal kobles til kommunalt vann- og avløpsnett.

### **3.8 Vannbåren varme (§ 12-7, nr. 8)**

All ny bolig- og næringsbebyggelse skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme.

### **3.9 Matjord (§ 12-7, nr. 2)**

Matjordlaget på Bruflatjordet skal tas vare på og benyttes til nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon lokalt, eller til opparbeiding av hager og grøntareal innenfor planområdet. Plan for gjenbruk av matjorda skal dokumenteres i forbindelse med byggesøknad.

### **3.10 Fremmede arter (§ 12-7, nr. 4)**

Ved flytting av masser innenfor planområdet, og tilførsel av jordmasser utenfra, må det være sikret at massene ikke inneholder frø eller jordstengelbiter som kan føre til spredning av uønskede arter.

## 4. Bestemmelser til arealformål

---

### 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt B1-B2, BK1, B/F/N1, B/F/N2, HOM1, REL1)

##### *Utforming (§ 12-7 nr. 1)*

Alle nye bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Unntak fra dette er uthus og garasjer, som kan ha pulttak. Tillatte hovedmøneretninger er vist på plankartet for hvert enkelt felt.

Taktekking skal ha dempa, matt og grå/mørk farge.

Alle bygninger skal utvendig ha mørke og matte jordfarger. Hovedmaterialet i fasade for alle bygninger skal være tre.

Det tillates solcelleanlegg montert på tak. Solcelleanlegg montert på vegg eller på bakken tillates ikke.

Det skal legges stor vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse ved utforming av nye bygninger.

Felles uteoppholdsarealer skal opparbeides med grønne, miljøskapende elementer/partier. Beplantning skal være tilpasset området med hensyn til vekstkrav og størrelse. Vedlikeholdskrevende beplantning skal unngås. Beplantning må planlegges slik at en unngår vegetasjon som gir skygge på viktige oppholds- og aktivitetssoner.

##### *Funksjonskrav (§12-7 nr. 4)*

Minimum uteoppholdsareal (MUA) er 30 m<sup>2</sup> per boenhet. 10 m<sup>2</sup> av disse skal være privat og kan ligge på balkong eller terrasse.

Det skal sikres at uteoppholdsarealene tilfredsstillere kravene i T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Privat uteoppholdsareal skal være skjermet mot innsyn.

Parkering, kjøreareal, gangveger, snuplasser og renovasjonsareal inngår ikke i arealer til uteopphold. Det skal velges et helhetlig grep for belegg, beplantning, møblering og andre formingselementer i uteområdene.

Alle boenheter med inngang i første etasje skal bygges med livsløpsstandard. Livsløpsstandard innebærer følgende:

- Stue, kjøkken, ett soverom, ett bad (med mulighet for klesvask) og privat uteplass skal være på inngangsplanet, uten trinn eller trapper imellom.
- I disse rommene skal det være mulig å snu en rullestol (fri golv plass mellom møbler, vegger o.l., minst en sirkel med diameter 1,5 m).
- Dører mellom rommene skal ha minst 80 cm fri åpning (90 cm karmbredde), og skal ha maks 20 mm høye terskler. Døra må også ha litt fri plass til siden for låskarmen.

Innenfor felt B1 kan det bygges inntil 4 leiligheter i rekke med inngang i første etasje, som unntas fra kravet om livsløpsstandard. Forutsetningen er at disse leilighetene går over to etasjer.

#### 4.1.2 Boligformål (felt B1-B2)

##### *Utforming (§ 12-7 nr. 1)*

Innenfor feltene B1 og B2 tillates det flermannsboliger/rekkehus med 4 - 8 boenheter, samt tilhørende hageanlegg, uteoppholdsarealer, gangveger, uthus, garasjer og parkeringsarealer. Alle boligbygg innenfor feltene skal ha to etasjer.

Sekundærbygg som uthus og garasje kan føres opp med maksimal høyde 4,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Feltene kan deles opp i tomter.

Det skal legges stor vekt på gode uteområder med felles oppholdsarealer og gangvegforbindelser ved utforming av områdene.

Hentepunkt for renovasjon skal ikke etableres innenfor feltene B1 og B2. Det skal etableres felles oppsamlingspunkt innenfor felt RA.

#### *Utnyttelsesgrad (§ 12-7 nr. 1)*

Feltene har følgende minimum og maksimal tillatt utnyttelsesgrad:

- B1 Min 30%-BYA – Maks 45%-BYA
- B2 Min 30%-BYA – Maks 45%-BYA

I beregningen av bebygd areal skal nødvendige biloppstillingsplasser også medregnes. For hver boenhet skal det være 2 biloppstillingsplasser. Biloppstillingsplassene skal opparbeides samtidig med at boligen bygges.

#### **4.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1)**

Innenfor felt BK1 tillates det konsentrert småhusbebyggelse i en etasje. Tillatt gesimshøyde er 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Tillatt maksimal utnyttelsesgrad for hele feltet er 35%-BYA.

I beregningen av bebygd areal skal nødvendige biloppstillingsplasser medregnes. Det skal beregnes en biloppstillingsplass per boenhet. Biloppstillingsplassene skal opparbeides samtidig med at boligen bygges.

#### **4.1.4 Helse-/omsorgsinstitusjon (felt HOM1)**

Innenfor felt HOM1 kan det oppføres nødvendige bygninger for bofellesskap. Tillatt maksimal utnyttelsesgrad for hele feltet er 35%-BYA.

Bygninger kan føres opp i inntil 2 etasjer.

Sekundærbygg som uthus og garasje kan føres opp med maksimal høyde 4,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

#### **4.1.5 Kirke/annen religionsutøvelse (felt REL1)**

Innenfor felt REL1 kan det oppføres nødvendige bygninger for religionsutøvelse. Tillatt gesimshøyde er 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Tillatt maksimal utnyttelsesgrad for hele feltet er 35%-BYA.

#### **4.1.6 Nærmiljøanlegg (felt NMA1)**

Innenfor felt NMA1 tillates det etablering av sykkeløype, lekeplass, sitteplasser eller andre tilrettelegginger for utendørs aktiviteter rettet mot allmennheten (§12-7 nr. 1).

#### **4.1.7 Uteopphold (felt o\_UTE1)**

Innenfor felt o\_UTE1 tillates det opparbeiding av felles hageområde og parsellhager. Det tillates oppføring av inntil 5 små drivhus på maksimalt 8 m<sup>2</sup> hver og høyde inntil 2,5 meter innenfor feltet.

#### **4.1.8 Kombinert formål Bolig/Forretning/Næring (felt B/F/N1 og B/F/N2)**

Innenfor feltene B/F/N1 og B/F/N2 kan det oppføres bygninger med kombinert formål bolig/forretning/næring. Tillatt maksimal utnyttelsesgrad for hele feltet er 45%-BYA.

- For felt B/F/N1 skal hovedbygg ha to etasjer.
- For felt B/F/N2 skal hovedbygg ha to eller tre etasjer. Maksimal tillatt mønehøyde innenfor dette feltet er 11 meter.

Første etasje skal brukes til forretnings-/ næringsvirksomhet. Andre og tredje etasje kan brukes til bolig og/eller forretning-/ næringsvirksomhet. Virksomheter som tillates er forretninger, kontor, overnatting, servering, lette industri-/produksjonsbedrifter, små lagervirksomheter etc.

Sekundærbygg som uthus og garasje kan føres opp med maksimal høyde 4,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

I beregningen av bebyggd areal skal nødvendige biloppstillingsplasser medregnes. Det skal beregnes to biloppstillingsplasser per boenhet. For forretning og næringsvirksomhet skal antall nødvendige biloppstillingsplasser beregnes i forhold til virksomheten. Biloppstillingsplassene skal opparbeides og klargjøres samtidig med bygningen.

#### 4.1.9 Renovasjonsanlegg (RA1)

Innenfor felt RA1 skal det etableres felles oppsamlingspunkt for avfall fra alle husholdninger innenfor feltene B1 og B2. Avfallscontainere skal plasseres under tak og området skal skjermes mot de nærmeste boligene. Løsningen skal vises i felles situasjonsplan, jf. bestemmelse 3.1. Innenfor felt RA1 skal det også være nødvendig snuplass for renovasjonsbil.

### 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

#### 4.2.1 Kjørveger (felt KV1-KV4)

Alle kjøreveger skal opparbeides med den bredde de er regulert til i plankartet. Toppdekke på vegene skal være asfalt. Vegene skal bygges med maksimalt 8% stigning. (§12-7 nr. 4)

#### 4.2.2 Gang- og sykkelveg (GS1 – GS4)

Gang- og sykkelvegene skal opparbeides med den bredde de er regulert til i plankartet. Toppdekke på vegene skal være grus eller asfalt. Ved valg av toppdekke skal det legges vekt på framkommelighet for rullestol, rullator og barnevogn. (§12-7 nr. 4)

#### 4.2.3 Annen veggrunn

Arealer regulert til annen veggrunn skal benyttes til grøfteareal, flomveger, skjæring og fylling, i tillegg til areal til annen terrengtilpasning. Arealene skal opparbeides samtidig med veganlegget (§12-7 nr. 1). Det kan legges ledninger for vann og avløp innenfor arealene.

#### 4.2.4 Parkering (felt P1)

Felt P1 kan benyttes til felles parkeringsplass for feltene REL1 og HOM1.

### 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 4.3.1 Turveg, (felt TV1)

Innenfor felt TV1 kan det etableres en enkel turveg med inntil 2 meter bredde, inkludert fylling, skjæring og eventuelle grøfter. Turvegen skal ha toppdekke av grus eller asfalt.

#### 4.3.2 Vegetasjonsskjerm (felt VS1)

Innenfor felt VS1 skal det etableres hekk eller annen vegetasjon som skjerming mot felt B/F/N1.

## 5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### *Faresone flom H320\_1*

Faresone H320\_1 viser utbredelsen av en 200-års flom, jf. rapport 20435-02-1 fra Skred AS. Innenfor flomsona er det ikke tillatt å gjennomføre nye tiltak i sikkerhetsklasse F2. jf. Pbl. § 1-6, før tilstrekkelig sikkerhet mot flom og erosjon er dokumentert ivaretatt. Tiltak i sikkerhetsklasse F1 tillates innenfor sona.

#### *Støysoner H220\_1*

Dersom boligbygg plasseres innenfor støysona H220\_1, skal det sikres at alle boenheter er gjennomgående og har en stille side. Minst halvparten av rom med støyfølsomt bruksformål og minst et soverom skal vende mot stille side.

#### *Frisiktsoner H140*

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthinder høyere enn 0,5 m over kjørebanelen. Det tillates enkeltstående stolper og master, og oppstammede trær.

## **5.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H550\_1)**

#### *Hensynssone landskap H550\_1*

Det tillates ikke nye bygninger innenfor sona. Beplantning skal holdes lav.

## **6. Bestemmelser til bestemmelsesområder**

---

### **6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)**

I bestemmelsesområde #1, ligger det automatisk fredete kulturminner, tre kokegroper ID297460. Innlandet fylkeskommune har gitt tillatelse til å fjerne disse uten vilkår om gransking. Tilstrekkelig dokumentasjon er allerede gjennomført i forbindelse med registrering utført av fylkeskommunen. Fylkeskommunen skal varsles når tiltak iht. planen iverksettes der kullgropene ligger og kullgropene fjernes, slik at kulturminnedatabasen kan oppdateres og vernestatus endres.

## **7. Rekkefølgebestemmelser**

---

### **7.1 Før igangsettingstillatelse (§ 12-7, nr. 10)**

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak innenfor planområdet skal det foreligge dokumentasjon for gjenbruk av matjord i tråd med bestemmelse 3.9. Matjord kan ikke flyttes før det foreligger igangsettingstillatelse.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet, skal veg og ledninger for vann og avløp være opparbeidet forbi eller inn til tomta.

### **7.2 Før ferdigattest (§ 12-7, nr. 10)**

Før det kan gis ferdigattest for nye boliger innenfor B1-B2, skal adkomst fra fv. 2466 være opparbeidet og utformet som et kryss i henhold til gjeldende vegnormaler. Byggeplaner for krysset skal være godkjent av Innlandet fylkeskommune før opparbeiding.

Før det kan gis ferdigattest nye boligheter innenfor planområdet skal det være etablert tilfredsstillende sløkkevannstilgang, jf. Forskrift om brannforebygging § 21.

Før det kan gis ferdigattest for nye boliger skal uteoppholdsarealer, nødvendig parkering og renovasjonspunkt være opparbeidet i tråd med godkjent situasjonsplan.

### **7.3 Før turveg kan tas i bruk (felt TV1)**

Før turveg TV1 kan tas i bruk skal det være etablert en vegetasjonsskjerm innenfor felt VS1 som skjerming mot felt B/F/N1.

## **8. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

---

Overvannsplan datert 18.4.2024.