

Aurskog-Høland kommune

Reguleringsbestemmelser for

Hemnes sentrum

Forslag til reguleringsplan er datert: 17.03.10, rev. 12.04.10

Forslag til reguleringsbestemmelser er datert: 17.03.10, rev. 12.04.10

Vedtatt av kommunestyret den 21.06.10, K-sak 36/10.

1. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Sentrumsformål (S1-3)
- Konsentrert boligbebyggelse (KB1)
- Frittliggende småhusbebyggelse (FB1-3)
- Institusjon – Sykehjem
- Kirkegård
- Bevaring av kirke og kulturmiljø
- Vann- og avløpsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjørevei
- Gang- og sykkelvei/Fortau
- Torg
- Annet trafikkareal

Grønnstruktur:

- Friområder (F1-2)

2. Fellesbestemmelser

2.1 Estetikk

Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg skal det redegjøres skriftlig for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, herunder hvordan tiltaket forholder seg til eksisterende bebyggelse og de nære og fjerne omgivelser. Som tilleggsdokumentasjon skal det kreves fotomontasje og/eller perspektivtegninger.

Frittstående skilt med firmalogo, reklame, eller lignende samt flaggstenger tiltenkt firmaprofilering tillates ikke i planområdet. Firmalogo og lignende er kun tillatt på fasade og skal gis dempede farger.

2.2 Parkering

Det fastsettes følgende krav til parkeringsdekning i planområdet:

Boligparkering:

- Frittliggende småhusbebyggelse: 2 p-plasser pr. boligenhet, hvorav 1 som garasje.
- konsentrert bebyggelse
 - inntil 2-roms: 1,5 p-plasser, hvorav 1 som garasje.
 - 3-roms eller mer: 2 p-plasser hvorav 1 som garasje.

Annen parkering:

- Dagligvarehandel: 3 p-plasser pr. 100 m² bruksareal (BRA) + 1 sykkel plass pr. 50 m² bruksareal (BRA).
- Andre forretninger: 2 p-plasser pr. 100 m² bruksareal (BRA) + 1 sykkel plass pr. 50 m² bruksareal (BRA).
- Kontor og tilsvarende: 1,5 p-plasser pr. 100 m² bruksareal (BRA) + sykkel plass for 10 % av de ansatte.
- Forsamlingslokaler: 0,2 p-plasser pr. sitteplass.
- Hoteller og lignende: 0,8 p-plasser pr. gjesterom + sykkel plass for 10 % av de ansatte.
- Bevertningssteder, kaféer, restauranter: 0,2 p-plasser pr. sitteplass + sykkel plass for 10 % av de ansatte.

Parkeringsplasser for bevegelseshemmede:

Ved etablering av parkeringsanlegg med mer enn 10 p-plasser skal minimum 5 % være reservert for bevegelseshemmede. Parkeringsplasser for bevegelseshemmede skal ligge nær hovedinngang/heis, ha tilstrekkelig dybde/bredde, være godt synlig med godkjent handikapskilt og asfaltmerke. Det må foreligge nødvendige skiltvedtak før skilting gjennomføres.

Ferdigstillelse:

Parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse, og skal ikke ligge i gangavstand over 200 meter fra bygningene de er ment å betjene.

2.3 Universell utforming

I situasjonsplan skal det dokumenteres tilgjengelighet for alle brukergrupper, inkl. personer med nedsatt bevegelse, syn eller hørsel. For så sikre dette skal følgende ivaretas:

- Gangareal skal ikke gis stigning brattere enn 1:12.
- Det skal unngås trapping/høydeforskjell som hindrer bevegelseshemmede.
- Ved krysningspunkter mellom gangareal og kjøreareal skal det være nedsenket kantstein med høyde på 20 mm fra gatenivå, slik at rullestolbrukere har god framkommelighet samtidig som terskelen er høy nok slik at blinde kan orientere seg etter den.
- Det skal legges inn ledelinjer for svaksynte i form av kantstein eller taktile linjer.

2.4 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging – T-1442 skal gjelde. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 2 i T-1442. Eventuelle nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført innen brukstillatelse gis.

2.6 Opparbeidelse av anlegg

Garasjer, carporter, fellesgarasjer og lekeplasser skal oppføres samtidig med boligene.

2.7 Grunnforhold

Alle byggetiltak i planområdet skal fundamenteres forsvarlig i henhold til geoteknisk fagkyndig dokumentasjon.

2.8 Garasjer

For frittliggende småhusbebyggelse kan det settes opp dobbeltgarasje på opptil 50 m² bruttoareal. For frittliggende garasjer og garasjer i rekke er maksimal gesimshøyde satt til 3 meter og maksimal mønehøyde satt til 5 meter. Garasje parallelt med vei skal ligge minimum 1,5 meter fra formålsgrense mot den veien tomta har atkomst fra, mens garasje vinkelrett på samme vei skal ligge minimum 5 meter fra formålsgrensen.

2.9 Frisikt

I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

OT1-3 er regulert til offentlig trafikkområder. Før kommunen godkjenner søknad om tiltak som berører Rv. 115 eller Rv. 169 (OT1) skal Statens vegvesen godkjenne byggeplan for tiltaket.

Offentlig vei (OT3) er kun kjørbare for bevegelseshemmede, for betjening av pumpestasjon og for drift- og vedlikehold av friområdet.

FA1-4 er regulert til felles atkomstveier. Veiene er felles for de eiendommer som sogner til de respektive veiene.

4. Sentrumsformål (S1-3)

5.1 Bygningsutforming

I områdene kan det oppføres bygninger og anlegg for bolig, forretning, kontor, service, servering, bensinstasjon m.v. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer til gesims, med maksimal gesimshøyde på 10 meter.

Boligformål er ikke tillatt i 1.etasje ut mot rv.125 og fv.226.

Eiendommer i området kan gis en utnyttelse inntil BYA maks = 65 %. Areal til biloppstillingsplasser skal inngå i bebygd areal med 15 m² pr. parkeringsplass.

5.2 Krav om detaljert reguleringsplan, kvartal S3

Forutsetning for utbygging av S3 er at det blir utarbeidet og godkjent en detaljert reguleringsplan. Denne reguleringsplanen må i tillegg til S3 inneholde en g/s-vegløsning, der

både kirkegården og S3 knyttes til det eksisterende gang- og sykkelvegnettet i sentrumsområdet.

5.3 Fasader

Der hvor forretningsbygg har fasader mot offentlige trafikkområder skal disse fasadene gis et åpent preg på gateplan. Det skal ikke etableres fasader uten inngangspartier over lengre strekninger mot offentlige trafikkområder. Viktige fasadelinjer mot offentlige trafikkområder skal i størst mulig grad utformes med utstillingsvinduer i gateplan – ikke tette vegger.

5.4 Kjøpesenter

Etablering eller utvidelse av kjøpesenter med et samlet bruksareal på mer enn 3000 m² er ikke tillatt.

5. Torg

Arealet er avsatt til torg.

6. Konsentrert boligbebyggelse (KB1)

I områdene kan det oppføres konsentrert boligbebyggelse. Bebyggelsen kan oppføres med inntil 3 etasjer til gesims, med maksimal gesimshøyde på 10 meter.

Områdene kan gis en utnyttelse på inntil BYA maks = 45 %. Areal til biloppstillingsplasser skal inngå i bebygd areal med 15 m² pr. parkeringsplass.

7. Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse (FB1-3)

I området kan det bygges eneboliger, tomannsboliger, eneboliger med leilighet/hybel. Tomtene kan ikke deles.

Området kan gis en utnyttelse på inntil BYA maks = 25 %. Areal til nødvendig biloppstilling skal tas med i beregningen av bebygd areal med 15 m² pr. biloppstillingsplass.

Bebyggelse tillates oppført i 2 etasjer med maksimal gesimshøyde på 6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

8. Institusjon; sykehjem, omsorgsboliger, eldreboliger

Bebyggelsen kan oppføres med inntil 3 etasjer til gesims, med maksimal gesimshøyde på 10 meter. Området kan gis en utnyttelse på inntil BYA maks = 45 %. Areal til biloppstillingsplasser skal inngå i bebygd areal med 15 m² pr. parkeringsplass.

9. Friområde

F1, friområde på sjø og land, er avsatt til rekreasjon og friluftsliv, herunder opparbeiding av badeplass. Innenfor området tillates det satt opp en brygge, sanitæranlegg til betjening av badegjester og parkeringsplasser for bevegelsehemmede.

Friområde F2 er avsatt til lek og rekreasjon. Opparbeiding og tilrettelegging i tilknytning til formålet, er tillatt.