



**KONGSVINGER KOMMUNE**  
2226 Kongsvinger

Forslag til reguleringsbestemmelser  
for reguleringsplan, områderegulering

## **0804 Gjemselund**

Planen med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret: 09.09.2010, sak 99/10

-----  
ordfører

### **§ 1 Rekkefølgebestemmelser**

#### **1.1 Krav om detaljregulering**

Det stilles krav til utarbeidelse av detaljert reguleringsplan for området før rammetillatelse eller tillatelse til tiltak for ny bebyggelse kan gis på B1, B/F/K og B/F/I/N. Det skal utarbeides en samlet plan for hele område B/F/I/N.

For felt B1 kan detaljregulering utarbeides etappevis for del av området, men skal minimum ta for seg feltet på tvers av planområdet, fra riksvegen til elva. Avgrensning av område for detaljplanen må ikke gjøres slik at adkomst eller utnyttelse av andre ikke detaljregulerte områder vanskeligjøres. Til hver detaljplan skal det legges ved en illustrasjon som viser forslag til utnyttelse av resterende areal for B inklusiv kjørearealer og grendelekeplass hvis denne ikke allerede er regulert inn.

#### **1.2 Utbyggingsavtale**

Sammen med den detaljerte reguleringsplanen skal det utarbeides en utbyggingsavtale mellom utbygger, kommunen, GIVAS, Statens vegvesen og eventuelt andre som regulerer partenes rettigheter og forpliktelser.

#### **1.3 Rekkefølgekrav før utbygging**

Før nybygg og / eller tilbygg i henhold til detaljregulering tas i bruk, må følgende tiltak opparbeides og ferdigstilles:

- Utomhusarealer i tråd med godkjent utomhusplan.
- Leke- og oppholdsarealer i tråd med § 3.1.4.
- Grendelekeplass for nye boliger på B1 i tråd med § 3.1.4.
- Parkeringsplasser for bil og sykkel i tråd med § 3.1.5.
- Tilfredsstillende støytiltak i tråd med § 3.1.7.
- Veg 1 før utbygging av område B1 og veg 2 og veg 3 før utbygging av område B/F/I/N.
- Trafikksikker kryssing av rv. 2 for myke trafikkkanter.
- Gang- og sykkelveg langs Rv 2 frem til og med respektive utbyggingsområde.

Før første bolig tas i bruk må det lages en trygg skoleveg fra det regulerte området frem til Langeland skole i form av en asfaltert og belyst gangveg gjennom sykehusskogen.

Hvis boliger på område B1 bygges ut før område B/F/I/N er utbygd, må følgende tiltak gjennomføres før boligene tas i bruk:

- Det må etableres sikring av gang-/sykkeltrafikken langs rv. 2 over p-plassen mellom tribune og riksvegen (på B/F/I/N) fram til eksisterende fortau/oppmerket gangfelt over Rv. 2. Løsningen skal vises i utomhusplan.

Hvis det ikke bygges ut fra sørøst på område B1 må gang-/sykkeltrafikken langs Rv. 2 gjennom B1 sikres midlertidig til område B/F/K/I.

Disse løsningene skal erstattes med permanent gang- og sykkelveg i henhold til reguleringsplan når 50 boliger er tatt i bruk eller når det har gått 5 år etter at første bolig er tatt i bruk.

Før flere enn totalt 50 boliger tas i bruk, må i tillegg følgende tiltak opparbeides og ferdigstilles:

Etablering av fast dekke og belysning på gang- og sykkelveg langs Glomma på tilstøtende areal samt frem til reguleringsplan "0801Kongssenteret vest".

Før rivingstillatelse gis, skal rammetillatelse for ny bebyggelse være gitt.

## **§ 2 Fellesbestemmelser**

### **2.1 Detaljregulering**

Sammen med detaljplanen skal det legges frem illustrasjoner som viser følgende elementer:

- Plassering av bygninger
- Parkering over og under bakken
- Kjøreadkomst og fotgjengeradkomst
- Trafikksikker kryssing av rv. 2 for myke trafikkanter
- Utforming av utearealer inkl. belysning
- Sammenheng og tilknytning til tilstøtende friområder / turveger, gang- og sykkelveger, eksisterende bebyggelse på naboområder og visuelle/estetiske/funksjonelle forhold ved bakkenivå (utforming av sokkeletasjer, veggflater langs gangveier)
- I byggeområder med boligformål skal det redegjøres for solforhold for nye bygg med tilhørende utearealer. Konsekvenser for naboeiendommene skal tas med i redegjørelsen.
- Perspektiver som viser bygningsvolumer
- Riggplasser

Utredninger vedrørende flom, støy, støv, sol pga klima må være utført før detaljplanen legges ut til offentlig ettersyn.

Det må tas hensyn til hovedledninger for elkraft, vann, spillvann og overvann i området.

### **2.2 Byggesøknad**

Byggesøknaden skal inneholde:

- Utomhusplan inklusiv belysning i målestokk 1:200.
- Plan-, fasade-, snitttegninger og perspektivskisser.
- Redegjørelse for hvordan prosjektet ivaretar universell utforming.
- Redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og gaterom samt fjernvirkning.
- Eventuelt plassering av riggplasser må dokumenteres.
- Støyberegninger og tiltak ift. krav i pkt. 1.3 og 3.1.7.

Fasadeoppriss skal også omfatte eksisterende, tilstøtende bebyggelse.

Eventuelle byggetrinn må dokumenteres. Det skal tas hensyn til både naboer og tidligere byggetrinn bl.a. vedr. støy, utsikt/innsyn og trafikk til og fra anleggs plass.

### **2.3 Universell utforming**

Alle bygninger, anlegg og utearealer innenfor planområdet som er tilgjengelig for allmennheten eller beboere (utomhusarealer, trafikkområder) skal utformes etter prinsippet om universell utforming, slik at de i så stor utstrekning som mulig kan benyttes av alle mennesker på en likestilt måte, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Temaveileder "Bygg for alle" eller tilsvarende veileder anbefalt av kommunen skal legges til grunn for utforming av bygninger, heiser, uteområder og anlegg.

Felles uteoppholdsarealer skal så langt som mulig fungere som fullverdige rekreasjonsområder for alle beboer- og brukergrupper.

### **2.4 Utendørs lagring / renovasjon**

Utendørs lagring og lignende som etter kommunens skjønn er ekjemmende eller til ulempe for omgivelsene er ikke tillatt. Kommunen kan evt. forlange skjerming mot innsyn.

Beholdere for renovasjon for både privathusholdninger og forretningsvirksomhet etc. skal plasseres slik at de ikke er til sjenanse for tiliggende virksomheter / boliger. Beholderne skal bygges inn med god estetisk utforming. Tegninger på dette skal følge byggesøknad.

### **2.5 Skilt og reklame**

Skilt- og reklameinnretninger skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for, eller i visuell konflikt med omgivelsene på annen måte.

De til en hver tid vedtatte bestemmelsene til kommuneplanens arealdel for skilt og reklame gjelder for planområdet.

For skilt og reklame langs offentlig veg eller som er rettet mot trafikantene, gjelder veglovens § 33.

### **2.6 Teknisk infrastruktur**

Ledninger for vann- og avløp og kabler for tilførsel av strøm, gatelys, telefon, internett og kabel-TV, skal legges forskriftmessig i grøfter.

### **2.7 Energiløsninger**

Nybygg skal utstyres med varmeanlegg slik at nær/fjernvarme kan nyttes.

Det er krav om tilknytning til eksisterende fjernvarmenett, jfr. plan- og bygningsloven. Dispensasjon fra krav om tilknytningsplikt kan gis der alternativ løsning dokumenteres å være miljømessig bedre i utarbeidelse av den detaljerte reguleringsplanen.

## **§ 3 Bebyggelse og anlegg**

### **3.1 Generelt**

#### **3.1.1 Utforming**

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Den skal fremstå med god estetisk utforming ved hjelp av volum, stiluttrykk, materialer og farger.

Fasader skal ha et "aktivt" uttrykk på mot Glomma og mot gang-/sykkelveg langs riksveg 2.

Sokkeletasjer skal utformes slik at de bidrar positivt til fellesrommenes karakter. Parkeringskjeller tillates ikke eksponert som fasade i noen retning.

Taktekking skal være av materialer som gir en matt og ikke lysreflekterende overflate.

All bebyggelse skal være utformet etter prinsippene om universell utforming.

Boligers orientering og planløsning må gi tilfredsstillende lys- og utsiktsforhold. Størrelsen på boligene skal variere. 100 % av boligene skal være utformet etter prinsippene om universell utforming.

### **3.1.2 Byggegrenser**

Viste byggegrenser på plankartet gjelder for bebyggelse over terreng.

Byggegrense mot Rv. 2 er 15 m fra senterlinje veg. Det tillates at halvparten av fasadelengden over 2. etasje i forhold til gatenivå i område B/F/I/N krages ut 3 meter over byggegrense mot riksveg 2.

Byggegrense mot strandpromenaden skal være minimum 4 meter.

Byggegrensen skal variere slik at de grønne områdene ned mot Glomma trekkes inn i boligområdet. for område B1.

For område B/F/I/N fastsettes byggegrenser mot strandpromenaden endelig i detaljplanen. Det kan vurderes om bebyggelsen på deler av strekningen kan være nærmere strandpromenaden enn 4 meter. Slike løsninger må belyses grundig i forbindelse med utarbeidelse av detaljplan. Viktige temaer vil være forholdet mellom offentlige og private arealer, opplevelsen og tilgjengeligheten til gang-/ sykkelveien og friområdet langs elva og opplevelsen av byggevolumer både langs elva og fra den andre siden av elva.

### **3.1.3 Tekniske anlegg**

Åpne tekniske anlegg over tak tillates ikke. Tekniske anlegg skal være en del av bygningskroppen og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder.

### **3.1.4 Leke- og uteoppholdsarealer**

Sentralt innenfor område B1 skal det opparbeides en grendelekeplass med størrelse min. 1000 m<sup>2</sup> som tilrettelegges for ballaktivitet. Lekeplassen skal minimum opparbeides med sandkasse, apparater og benker, og være beregnet for lek hele året. Det skal være sol ved jevndøgn kl. 15 på minst 50% av arealet. Det skal være utsikt mot Glomma.

Grendelekeplassen kan etableres midlertidig ved etappevis utbygging av B1. Den skal være tilgjengelig for allerede etablerte boliger på B1 ved alle senere byggetrinn innenfor området.

Alle boenheter innenfor planområdet skal minst ha tilgang til 25 m<sup>2</sup> egnet uteoppholdsareal pr. boenhet i tillegg til grendelekeplass. Minimum 5 m<sup>2</sup> pr. boenhet skal etableres som fellesarealer tilrettelagt for lek (kvartalslekeplass). Slike fellesarealer må være på minst 200 m<sup>2</sup> sammenhengende flate og legges i forbindelse med atkomstareal til boliggruppene. Lekearealet skal minimum opparbeides med sandkasse, apparater og benker, og være beregnet for lek hele året. Det skal være sol ved jevndøgn kl. 15 på minst 50% av arealet.

Lekearealene må ha en avgrensning og adkomst som er trafikksikkerhetsmessig forsvarlig, jfr. T-2/08.

Minimum 10 m<sup>2</sup> uteareal pr. boenhet skal være privat. Balkong, takterrasse og felles gårdsrom regnes normalt inn i arealet.

Parkerings- og kjørearealer kan ikke regnes som uteoppholdsareal.

Dersom det er konflikt mellom tillatt grad av utnyttning og krav til uteoppholdsareal skal krav til uteoppholdsareal gå foran tillatt utnyttelsesgrad.

Se rekkefølgebestemmelse 1.3.

### **3.1.5 Parkering / Sykkelparkering**

For den planlagte bebyggelsen innenfor planområdet skal det legges til rette for parkeringsplasser i parkeringskjeller etter følgende normer:

| <u>Virksomhet</u> | <u>Enhet</u>           | <u>Antall bilplasser pr. enhet</u> |
|-------------------|------------------------|------------------------------------|
| 1-2-roms          | Boenhet                | 1,0                                |
| 3-roms og mer     | Boenhet                | 1,5                                |
| Hotell/bevertning | 100 m <sup>2</sup> BRA | 1,5                                |
| Næring/forretning | 100 m <sup>2</sup> BRA | 1,5                                |
| Idrett            | 10 tilskuere           | 0,1                                |

Garasjeanlegget skal ha minimum fri høyde på 2,20 meter og en stigning på inn/utkjøring på maks 1:8. Biler med minimum høyde på 2,05 meter skal kunne komme inn i garasjeanlegget.

Overflateparkering er kun tillatt som gjesteparkering for område B1 og med T-BRA = 3.000 m<sup>2</sup> på område B/F/I/N.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede. Plassene skal plasseres lett tilgjengelig fra hovedinnganger og / eller heis.

I tilknytning til innganger, parkeringsarealer og / eller utomhusarealer skal det for alle utbyggingsprosjekter avsettes nødvendig plass for sykkelparkering. Ved næringsvirksomhet skal det avsettes areal til minst 2 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> inntil 1000 m<sup>2</sup>. Fra 1000 m<sup>2</sup> og oppover skal det avsettes areal til minst 1 plass pr. 500 m<sup>2</sup> BRA. Det skal avsettes 1 plass pr. boenhet.

### **3.1.6 Varelevering**

Hvert område som i hovedsak nyttes til næringsformål, skal ha tilgang til tilfredsstillende egen eller felles økonomiadkomst / varelevering som skal skje på omgivelsenes premisser og ikke være til unødig ulempe for bruken av gater og gang- og sykkelarealer.

### **3.1.7 Støy**

Sammen med detaljplanen, skal det legges ved en støyfaglig utredning. Det skal i byggesøknad tas hensyn til og dokumenteres at nye boliger med tilhørende uteplass tilfredsstillende anbefalte krav i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer og vedtekter som erstatter gjeldende skriv.

Se rekkefølgebestemmelse 1.3.

### **3.1.8 Byggegrunn / Miljøforhold**

Før igangsettingstillatelse gis for bygge- og anleggstiltak, skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras / utglidning i byggeområdet og/eller tilstøtende områder samt eventuell håndtering av forurensede masser.

Se rekkefølgebestemmelse 1.3.

### **3.1.9 Radon**

Ved oppføring av bygninger for varig opphold skal det gjøres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen slik at denne blir liggende under tiltaksgrensen, dersom det ikke ved målinger / beregninger er sannsynliggjort at konsentrasjonen vil ligge under tiltaksgrensen på 200 bq/m<sup>3</sup> som årsmiddel for inneluft i nederste etasje.

## **3.2 Boligbebyggelse**

### **3.2.1 Bruk, utnyttelse og høyder**

Område B1 tillates bebygd med blokkbebyggelse. T-BRA = 24.000 m<sup>2</sup>.

Parkeringsanlegg og kjelleretasje under kote 148 skal ikke medregnes i BRA. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i T-BRA.

Minimum 2/3-deler av bebyggelsen skal ha maks. høyde 4 etasjer opp til gesims på maks kote 160. For inntil 1/3-del av bebyggelsen kan det i forbindelse med detaljplan vurderes å tillate 5 eller 6 etasjer opp til gesims på maks kote 166.

Bebyggelsen langs Rv. 2 skal ha maks høyde mot tilstøtende vegareal på Rv. 2 på 15 meter.

For område B2 og B3 vises til bestemmelser i gjeldende reguleringsplan "8510-4 Brugata – Glomma".

### **3.2.2 Utforming**

Bebyggelsen i felt B1 skal splittes/brytes opp i enheter samt gis variasjon i horisontal/vertikatplanet. Det skal være en nedtrapping mot Glomma.

Det skal være gjennomgående siktakser fra Rv. 2 mot Glomma.

Alle leiligheter med 3 rom eller flere skal være tosidig belyste.

### **3.2.3 Adkomst**

Ved etappevis utbygging skal det under en byggeperiode vurderes tillatt annen midlertidig adkomst fra riksveien for å unngå kjøring av anleggstrafikk gjennom ferdigstilt boligområde.

## **3.3 Energianlegg og avløpsanlegg**

Utnyttelsesgrad %BYA=40%. Bygg kan oppføres med høyde inntil 5 m over planert terreng.

## **3.4 Kombinert formål bolig / forretning / idrett / næring**

### **3.4.1 Bruk, utnyttelse og høyder**

Området tillates bebygget med kombinert bolig-, forretnings-, idretts- og næringsbebyggelse.

Med idrettsbebyggelse forstås fotballstadion med tribuner og tilhørende funksjoner, ishall med tilhørende funksjoner og utendørs treningsbaner.

Med næring menes kontor, hotell, bevertning og annen idrettsrelatert næring.

T-BRA = 28.800 m<sup>2</sup>, hvorav maks. 10.500 m<sup>2</sup> næring og 1.500 m<sup>2</sup> forretning.

Bruksarealet regnes uten tillegg for innlagte, teoretiske dekker der etasjehøyden overskrider 3m. Det tillates ikke senere innlagt nye dekker i bebyggelsen.

Bebyggelsen tillates med 5 etasjer opp til gesims-/mønehøyde på maks kote 166,5. 5. etasjen skal være inntrukket, slik at den ikke er synlig fra kjørevegen.

Bebyggelsen lengst øst i området langs O.R. Gjems veg fra Rv. 2 til strandpromenaden tillates med inntil 3 etasjer opp til gesims-/mønehøyde på maks kote 160.

Innenfor området kan det lokalt vurderes tillatt bebyggelse med inntil 7 etasjer opp til gesims-/mønehøyde på maks kote 174 med BYA=500 m<sup>2</sup>. Endelig høyde fastsettes i detaljplanen.

Det tillates ikke boliger i 1. etasje mot Rv. 2 / Brugata.

### **3.4.2 Utforming**

Næringsbebyggelse og idrettsrelatert bebyggelse kan integreres i tribuneanlegget til stadion. Boligbebyggelse tillates som blokkbebyggelse med svalgangsløsning mot tribuneanlegg eller som frittliggende bebyggelse.

Bebyggelsen skal:

- Splittes/brytes opp i enheter samt gis variasjon i horisontal/vertikalplanet
- Tilpasses fortausnivået. Trapper og ramper utformes som integrert del av bebyggelsen
- Ha en fasadeutforming i første etasje mot Rv. 2 / Brugata som bidrar med god belysning når det er mørkt.

Eventuelle sikkerhetsgitre skal være innvendig montert.

### **3.4.3 Adkomst og parkering**

Parkering på terreng tillates med T-BRA = 3.000 m<sup>2</sup>.

Det tillates ikke gjennomkjøring gjennom området.

## **3.5 Kombinert formål bolig / forretning / kontor**

### **3.5.1 Utnyttelse og høyder**

Området tillates bebygget med kombinert bolig-/ forretnings- og kontorbebyggelse.

T-BRA = 1800 m<sup>2</sup>. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i T-BRA.

Forretninger og kontor får samlet utgjøre maks. 500 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen kan tillates med inntil 5 etasjer opp til gesims-/mønehøyde på maks kote 163, hvis det inngår i en helhetlig utbygging sammen med felt B1. Fastsettes eksakt i detaljplanen.

## **§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **4.1 Generelt**

#### **4.1.1**

Offentlige veger og gang-/sykkelveger skal ha en utforming etter Statens vegvesens håndbok 017 "Veg- og gateutforming".

Se rekkefølgebestemmelse § 1.3.

## **4.2 Veger – fellesanlegg**

Det tillates ikke parkering i felles veg. Felles veger skal opparbeides med fast dekke.

### **4.2.1 Veg V1**

Veg V1 skal være felles for bebyggelsen innenfor felt B1.

### **4.2.2 Veg V2**

Veg V2 skal være felles for deler av felt B1, felt B/F/K og B/F/I/N.

## **4.3 Veger – offentlige**

### **4.3.1 Veg V3**

Veg V3 er utvidelse av eksisterende, offentlig veg, O.R. Gjems veg, i tilliggende plan i sørøst for å sikre adkomst til søndre del av felt B/F/I/N.

## **4.4 Gang-/sykkelveger – offentlige**

### **4.4.1**

Gang-/sykkelveg langs riksvei 2 opparbeides av utbygger etter kommunal standard frem til og med respektive utbyggingsetappe. Gang-/sykkelvegen skal være offentlig.

### **4.4.2**

Gang-/sykkelveg langs elva skal ha fast dekke og belysning. Den skal være tilgjengelig for allmennheten i anleggsperioden for byggeområdene. Eventuelt omlagt veg skal også være tilgjengelig i anleggsperioden.

### **4.4.3**

På gang-/sykkelveg i forlengelsen av Veg V3, O.R. Gjems veg, tillates nødvendig kjøring til avløpsanlegg – pumpestasjon.

## **4.5 Annen veggrunn – grøntareal**

Annen veggrunn mellom gang-/sykkelveg og riksveg 2 skal opparbeides med grønt preg og med treplantering tilsvarende på nordsiden av vegen i forbindelse med opparbeidelse av gang-/sykkelvegen.

## **§ 5 Grønnstruktur**

### **5.1 Generelt**

Det tillates ikke inngrep i friområder ved utbygging av tilliggende arealer. Eventuelt må disse settes i opprinnelig stand.

### **5.2 Kantvegetasjon**

Eksisterende vegetasjon langs Glomma skal bevares.

## **§ 6 Hensynssoner**

### **6.1 Faresone kraftledning**

Innenfor faresone for kraftledning tillates ikke bebyggelse eller installasjoner som kan forhindre eiers tilgang til kraftledningene.

### **6.2 Faresone flom**

Bebyggelse skal være sikret mot skader fra flom, tilsvarende 200-årsflommen, jf. flomkart for Kongsvinger sentrum, pluss en sikkerhetsmargin på 30 cm. Bygninger må fundamenteres slik at de tåler en vannstand opp til denne høyden uten fare for setninger eller utglidninger. Dersom gulvhøyden settes lavere, må bygningen/konstruksjonen bygges/innredes slik at Flomvann ikke trenger inn i den og slik at den motstår oppdrift.

Parkeringskjellere og nedkjøringsarealer lavere enn satt flomhøyde, må bygges på en slik måte at de tåler å bli satt under vann. Innredninger som for eksempel elektriske anlegg og lignende som ikke tåler vann holdes over denne høyden.

Alternativt kan eksisterende flomsikring mot elven utvides og utbedres slik at den sikrer hele området mot skader fra flom tilsvarende 200-årsflommen.

Eksakt kotehøyde avklares ved detaljregulering.

Det skal etableres en beredskapsplan med hensyn på evakuering av parkeringskjellere før de tas i bruk.

### **6.3 Sikringssone frisikt**

Innenfor frisiktsonene skal det over en høyde på 0,5 meter være fri sikt over de tilstøtende vegers plan. Arealet må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt forringes eller hindres.

Revidert 12.08.2010 bas