



# BESTEMMELSER

## Detaljreguleringsplan for REINSVOLL GAMLE BARNESKOLE

Planid: 3443 138  
Sist revidert: 11.11.2021  
Godkjent:

---

### § 1. PLANENS FORMÅL

Planens formål er å legge til rette for ny boligbebyggelse på området der Reinsvoll barneskole lå fram til 2006. Planen skal også legge til rette for effektiv trafikkavvikling i området, med fokus på gode og sammenhengende løsninger for gående og syklister.

---

### § 2. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 25.5.2021.

Planen erstatter delvis reguleringsplan for

Plan-ID	Navn	Ikrafttredelsesdato
0529025	Reinsvoll sentrum nord	26.11.1986
0529022	Presteseterfeltet	13.9.1984
0529055	Reinsvoll sentrum øst	20.6.2002

---

### § 3. REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål jf. plan- og bygningsloven (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

#### Bebyggelse og anlegg, jf. PBL § 12-5 nr.1

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-13)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. PBL § 12-5 nr. 2

- Veg (SV1-8)
- Kjøreveg (SKV1-3)
- Fortau (SF1-4)
- Gang- og sykkelveg (SGS1-7)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Holdeplass/plattform (SH1)

### Grønnstruktur, jf. PBL § 12-5 nr. 3

- Turdrag (GT)
- Friområde (GF1)

### Hensynssoner, jf. PBL § 12-6

- Støysone – gul
- Støysone – rød

### Bestemmelsessone, jfr. PBL §12-7

- Anleggs- og riggområde
- Byggehøyder
- Overvannsanlegg

Juridiske flater, linjer og punkt, f.eks. avkjørsler, frisikt og byggegrenser er vist i plankartet.

---

## **§ 4 FELLESBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG**

---

### **§ 4.1 Krav til situasjonsplan**

Generelle krav til situasjonsplan: Før byggearbeidene kan påbegynnes skal det foreligge godkjent situasjonsplan. Den skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, plassering og utforming av adkomst, brannoppstillingplasser, stigningsforhold, parkering- og biloppstillingsplasser, uteoppholdsarealer (inklusive lekearealer), gangsoner, felles renovasjonsløsning, og andre markfaste installasjoner. Planen skal videre vise **overvannstiltak**, terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, eventuelle forstøtningsmurer, tomtegrenser, bevaring/planting av vegetasjon m.m. Situasjonsplan skal være i målestokk minimum 1: 500/1:200.

### **§ 4.2 Rekkefølgekrav**

#### § 4.2.1 Detaljplaner og rekkefølge før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse:

##### *a) Plan for tomtedeling og utforming i BKS1:*

Område BKS1 tillates delt opp i flere byggetomter, som kan bygges ut hver for seg. Før det kan gis ramme- eller igangsettingstillatelse for nye boenheter innenfor BKS1, skal det foreligge en felles plan for tomtedeling for hele BKS1. Tomtedelingsplanen skal vise antall og plassering av avkjørsler, samt hvordan **krav til boenheter**, parkering og felles uteområder kan løses innenfor hver enkelt byggetomt. Tomtedelingsplanen skal være godkjent av Vestre Toten kommune.

##### *b) Godkjent situasjonsplan:*

Før det kan gis ramme- eller byggetillatelse til nye boliger skal det foreligge godkjent situasjonsplan. Situasjonsplan skal være i samsvar med krav til innhold gitt i § 4.1.

##### *c) Tekniske detaljplaner:*

Før det kan gis ramme- eller byggetillatelse for bygge- og anleggstiltak skal teknisk detaljplan for veg-, vann- og avløpsanlegg, overvannshåndtering, samt strøm, fiber og andre ledningsanlegg være godkjent av Vestre Toten kommune.

Før det kan gis ramme- eller byggetiltak nye veganlegg som berører o\_SKV1 (Bøverbruvegen) skal tekniske detaljplaner forelegges og godkjennes av vegeier.

*d) Krav til detaljplan for felles uteoppholdsareal:*

Før det kan gis ramme- eller byggetillatelse for nye boenheter innenfor BKS1, skal det foreligge en detaljert plan for felles uteoppholdsarealer, jfr. krav til uteoppholdsarealer i § 5.4

Før det kan gis ramme- eller byggetillatelse for nye veganlegg i Svein Erik Strandlies veg eller Skaubovegen, skal det foreligge en detaljplan for f\_GF1, jfr. krav til felles friområde i § 7.2.

§ 4.2.2 Rekkefølgekrav før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

*a) Ferdigstillelse av anlegg:*

Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest skal nødvendig vann- og avløpsnett, overvannshåndtering, parkeringsplasser, samt avfallsløsning være ferdig opparbeidet. Det skal være ferdig opparbeidet nødvendig slokkevannsuttak før det kan gis brukstillatelser/ ferdigattester.

*b) Tilgang på slokkevann:*

Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter innenfor BKS1 før det foreligger tilfredsstillende løsning for slokkevann for den aktuelle delen av Reinsvoll. Løsningen skal være godkjent av brannsjefen i VTK.

*c) Ferdigstillelse av støyskjerming:*

Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter innenfor gul støysone i BKS1, skal nødvendige støyskjermingstiltak for det aktuelle delområdet av BKS1, være gjennomført i hht. utført støyanalyse.

Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for felles friområde f\_GF1, skal nødvendige støyskjermingstiltak være gjennomført i hht. utført støyanalyse.

*d) Ferdigstillelse av privat og felles uteoppholdsareal:*

Privat uteoppholdsareal for den respektive boenhet skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse/ ferdigattest. Ved ferdigstilling i vinterhalvåret, kan kommunen gi utsettelse for ferdigstilling til påfølgende sommer, senest innen 1. juli.

*e) Ferdigstillelse av felles friområde f\_GF1:*

Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for nye veganlegg i Svein Erik Strandlies veg eller Skaubovegen, skal felles friområde f\_GF1 være ferdig opparbeidet i hht. godkjent detaljplan.

*f) Nye veganlegg:*

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter med adkomst fra Skaubovegen (o\_SV4), skal denne være etablert i ny trasé og med ny vendehammer. **Eksisterende trasé skal samtidig stenges.**

Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for ny gang- og sykkelveg i Svein Erik Strandlies veg (o\_SGS1-6), skal bussholdeplass o\_SH1 være ferdig etablert.

Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter med adkomst fra Lundheimvegen (o\_SV1), skal denne være ferdig etablert med bom og vendehammer.

## **§ 4.3 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (PBL § 12-7 nr. 4)**

### § 4.3.1 Tekniske anlegg

*Strømforsyning og tele-/tv-/datakommunikasjon:*

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv /datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

### § 4.3.2 Overflatevann

Nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering (LOD). Vestre Toten kommune kan kreve egne anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

Overvannet skal utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape et best mulig bomiljø. Dette forutsetter at det oppnås estetisk gode løsninger med akseptabel vannkvalitet som også er driftsmessig forsvarlige. **Anbefalinger i overvannsnotat fra Norconsult datert 21.12.2020 skal legges til grunn for vurderinger ved byggesaksbehandlingen.**

### § 4.3.3 Tilgjengelighet og universell utforming

Teknisk forskrift skal legges til grunn ved utforming av ny bebyggelse. 50 % av nye boenheter innenfor hvert delområde skal være tilgjengelige. Felles uteoppholdsareal skal utformes i henhold til teknisk forskrift når det gjelder stigningsforhold. Stier og adkomstveger skal ha et fast dekke av komprimert grus eller asfalt, uten terskler, som sikrer god framkommelighet for rullestol, barnevogner o.l. Stier og adkomstveger skal føre helt fram til lekeapparater, bord/benker osv.

### § 4.3.4 Framkommelighet for brannbil

Byggverk skal plasseres og utformes slik at rednings- og slökkemannskap, med nødvendig utstyr, sikres tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og slukkeinnsats, jf. teknisk forskrift. Dette skal framgå av situasjonsplanen.

### § 4.3.5 Byggegrenser

Byggegrenser til senterlinje veg er vises på plankartet, og er som følger:

Byggegrense til Bøverbruvegen er 25 meter fra senterlinje veg.

Byggegrense til Svein Erik Strandlies veg er 12,5 meter langs vegens vestsida og 14,0 meter langs vegens østside.

Byggegrense til øvrige offentlige veger er 10 meter fra senterlinje veg.

Byggegrense til regulerte fellesarealer er to meter fra tomtegrense.

Det er ikke tillatt å bygge innenfor byggegrensen.

#### § 4.3.6 Utforming

Det skal tillegges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg, og ny bebyggelse skal tilføre positive kvaliteter i området.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Ved større høydeforskjeller enn 1,5 m innenfor bygningskroppen, kan kommunen kreve sokkeletasje.

Det skal ikke benyttes reflekterende materialer på tak. Kravet gjelder også uthus og garasjer/carport.

Kommunen skal ved sin behandling av byggetillatelse påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling. Farge- og materialvalg skal fremgå. Dette skal gjøres skriftlig, eller ved hjelp av illustrasjoner, plan, snitt, fasader el.

#### § 4.3.8 Avkjørsler og parkering

Avkjørsler til tomtene skal være maks 5 meter bred og det tillates én avkjørsel pr tomt.

For BKS1 skal avkjørsler framkomme av tomtedelingsplan. Det skal etableres færrest mulig avkjørsler fra BKS1.

Det tillates etablerte felles carport/garasjeanlegg innenfor de ulike delområdene samt integrert parkering i boligbebyggelsen. I tilknytning til avkjørselen skal det være mulig å vende aktuell kjøretøytype på egen eiendom eller felles adkomst.

Parkeringskrav per boenhet:

<i>Område</i>	<i>Min. plasser for bil</i>	<i>Max. plasser for bil</i>	<i>Min. plasser for sykkel</i>
BFS1, BFS4, BFS7	1,0		
BFS2, BFS3	1,0	2,0	1,0
BKS1 – boenheter <30 m <sup>2</sup> BRA	0,2	1,0	1,0
BKS1 – boenheter 30-60 m <sup>2</sup> BRA	0,3	1,0	2,0
BKS1 – boenheter >60 m <sup>2</sup> BRA	0,8	1,5	2,0

#### **§ 4.4 Ubebyggt areal i byggeområder**

- Ubebyggt areal skal gis en tiltalende behandling.
- Den ubebygde del av tomta tillates ikke benyttet til lagring.

---

### **§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12 - 5 NR. 1)**

---

#### **§ 5.1 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1, BFS4 og BFS7**

**BFS1** omfatter 6 eksisterende eneboliger vest for Skaubovegen.

**BFS4** omfatter 5 eksisterende eneboliger sør for Lundheimvegen.

BFS7 omfatter 2 eneboliger sør for Bøverbruvegen.

Øvrige deler av BFS7 omfatter mindre deler av boligeiendommer langs Svein Erik Strandlies veg. For disse gjelder bestemmelser for tilgrensende reguleringsplan «*Presteseterfeltet*», vedtatt 13.9.1984. Ved eventuell motstrid, gjelder den planen som sist er vedtatt.

*Type bebyggelse:*

Innenfor områdene BFS 1, BFS4 og BFS7 tillates oppført eneboliger med bileilighet.

Det tillates benyttet saltak på bebyggelsen. Saltak skal ha takvinkel mellom 15 og 38 grader. Verandaer skal ikke være sammenhengende over mer enn 2 av boligens fasader. Det skal benyttes trekledning og/eller mur som det dominerende fasadematerialet.

*Grad av utnyttning og byggehøyder:*

For områdene BFS1, BFS4 og BFS7 skal BYA ikke overstige 30%.

Maksimal gesimshøyde er 7,5 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Ark/oppløft skal ikke hensyntas i beregning av gesimshøyde. Frittliggende garasjer/carport og uthus skal fremstå som underordnet i forhold til boligene og materialbruken og fargevalg skal tydelig harmonere.

Garasjer og uthus tillates ikke benyttet til boligformål. Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde er 5 meter. Det skal enten være pulttak eller saltak på garasje/uthus. Byggehøyder beregnes fra planert gjennomsnittlig terreng.

### **§ 5.2 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS2 og BFS3**

BFS2 omfatter boligtomt gnr. 43/14. Det kan etableres min. 3 og maks. 6 boenheter innenfor område BFS2.

BFS3 omfatter boligtomt gnr. 43/34, samt tilstøtende areal i sør. Det kan etableres min. 4 og maks. 10 boenheter innenfor område BFS3. Eksisterende enebolig på gnr. 43/34 kan videreføres. Bestemmelser for BFS1 kommer da til anvendelse.

*Type bebyggelse:*

Innenfor område BFS2 og BFS3 kan det oppføres kjedede eneboliger eller to-, tre- eller firemannsboliger.

Det tillates benyttet valgfri takform. Verandaer skal ikke være sammenhengende over mer enn 2 av boligens fasader.

*Grad av utnyttning og byggehøyder:*

For områdene BFS2 og BFS3 skal BYA ligge mellom 20 og 35%.

Maksimal gesimshøyde er 8 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Ark/oppløft skal ikke hensyntas i beregning av gesimshøyde. Frittliggende garasjer/carport og uthus skal fremstå som underordnet i forhold til boligene og materialbruken og fargevalg skal tydelig harmonere.

Garasjer og uthus tillates ikke benyttet til boligformål. Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde er 5 meter. Det skal enten være pulttak eller saltak på garasje/uthus. Byggehøyder beregnes fra planert gjennomsnittlig terreng.

*Private uteoppholdsareal:*

Minste, private uteoppholdsareal (MUA) skal være 150 m<sup>2</sup> per boenhet.

### § 5.3 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS5-6, BFS8-13

Områdene BFS5, BFS6 og BFS10 omfatter mindre deler av boligeiendommer langs nordsiden av Lundheimvegen. Innenfor disse områdene gjelder bestemmelser for tilgrensende reguleringsplan «*Reinsvoll sentrum nord*», vedtatt 26.11.1986. Ved eventuell motstrid, gjelder den planen som sist er vedtatt.

BFS8, BFS9, BFS11, BFS12 og BFS13 omfatter mindre deler av boligeiendommer øst for Svein Erik Strandlies veg. Innenfor disse områdene gjelder bestemmelser for reguleringsplaner for «*Presteseterfeltet*», vedtatt 13.9.1984 og «*Reinsvoll sentrum øst*», vedtatt 20.6.2002. Ved eventuell motstrid, gjelder den planen som sist er vedtatt.

### § 5.4 Konsentrert småhusbebyggelse BKS1

BKS1 omfatter det gamle skoleområdet, herunder eksisterende skolebygg som er transformert til boliger. Området kan deles opp i flere byggeområder, jfr. § 4.1, første ledd. **Det skal etableres minimum 70 boenheter innenfor område BKS1.**

*Type bebyggelse:*

Innen området kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedede eneboliger, rekkehus, leiligheter og to-/flermansboliger over to målbare plan.

Det tillates benyttet valgfri takform.

Verandaer skal ikke være sammenhengende over mer enn 2 av boligens fasader.

*Grad av utnyttning og byggehøyder:*

**For område BKS1 skal BYA ligge mellom 30 og 45%.**

**Innenfor bestemmelsesområde (#12) tillates boligbygg med tilsvarende gesims- og mønehøyde som eksisterende skolebygninger, hhv. 371,5 og 374,5 m o.h. For øvrig bebyggelse** innenfor BKS1 er maksimal gesimshøyde 8 meter og maksimal mønehøyde 9 meter. Ark/oppløft skal ikke hensyntas i beregning av gesimshøyde. Frittliggende garasjer/carport og uthus skal fremstå som underordnet i forhold til boligene og materialbruken og fargevalg skal tydelig harmonere.

Garasjer og uthus tillates ikke benyttet til boligformål. Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde er 5 meter. Byggehøyder beregnes fra planert gjennomsnittlig terreng.

*Private uteoppholdsareal:*

Alle boenheter skal sikres privat uteoppholdsareal på minimum 8 m<sup>2</sup> gjennom terrasse, balkonger o.l.

*Felles uteoppholdsarealer/møteplass:*

Det skal etableres felles sammenhengende uteoppholdsareal for beboerne, innenfor hvert delområde av BKS1. Det skal avsettes minimum 15 m<sup>2</sup> per boenhet til felles uteoppholdsareal. Fellesarealet skal minimum være 150 m<sup>2</sup>.

Felles uteoppholdsarealer innenfor BKS1 skal ikke etableres innenfor gul støysone.

De felles utearealene innenfor BKS1 skal opparbeides med vekt på å skape

sosiale møteplasser for beboerne med f.eks. bord og benker, grillmuligheter og lekeapparat. Uteoppholdsarealet skal opparbeides med bruk av varige materialer og det skal benyttes variert vegetasjon.

#### *Renovasjon*

Det kreves felles renovasjonsløsninger innenfor hvert enkelt delområde av BKS1.

---

## **§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR. 2)**

S

### **§ 6.1 Kjøreveg SKV**

o\_SKV1 er Bøverbruvegen, offentlig kjøreveg.

o\_SKV2 er Svein Erik Strandlies veg, offentlig kjøreveg. Svein Erik Strandlies veg er regulert til 6 meter bredde.

o\_SKV3 er Fredlygata, offentlig kjøreveg. Fredlygata er regulert til 5,5 meter bredde.

### **§ 6.2 Veg SV**

o\_SV1 til 7 omfatter øvrige kommunale veger innenfor planområdet, herunder ny trasé for Skaubovegen og ny vendehammer i Lundheimvegen.

f\_SV8 er felles adkomstveg for boliger og regulerte boligtomter på nordsiden av Lundheimvegen.

### **§ 6.3 Fortau SF**

o\_SF1 til 3 er nytt fortau langs vestsiden av Svein Erik Strandlies veg. Fortauet er regulert til 3 meter bredde

o\_SF4 er nytt fortau langs sørsiden av Fredlygata. Fortauet er regulert til 3 meter bredde.

### **§ 6.4 Gang og sykkelveg SGS**

o\_GSV1 til 6 er eksisterende og ny gang- og sykkelveg langs østsiden av Svein Erik Strandlies veg. Gang- og sykkelvegen er regulert til 3 meters bredde.

o\_SGS7 er eksisterende gang- og sykkelveg mot vest fra Skaubovegen. Gang- og sykkelvegen er regulert til 3 meters bredde.

### **§ 6.5 Annen veggrunn, SVG:**

Det er regulert annen veggrunn på hver side av offentlige veger. Det tillates oppført tekniske installasjoner knyttet til drift av veganlegget. Det tillates fylling/ skjæring/mur/ kabling, vann og avløpsrør. Installasjoner skal ikke være i konflikt med nødvendige frisisiktsoner.

### **§ 6.6 Holdeplass/plattform SH1:**

o\_SH1 er ny bussholdeplass langs sørsiden av Bøverbruvegen.



---

## § 7 GRØNNSTRUKTUR PBL §12 - 5 NR. 3)

---

### § 7.1 Turdrag f\_GT:

Området skal fungere som et felles grøntområde for Reinsvoll sentrum. Vegetasjonen kan tynnes ved behov, men eksisterende trær og bunnvegetasjon skal ivaretas. Det kan etableres stier og gangveger med tilhørende belysning, benker m.v. innenfor formålet.

### § 7.2 Friområde f\_GF1:

Området skal fungere som felles møteplass og park for Reinsvoll sentrum. Området skal opparbeides med minimum 4 elementer i form av bord, benker, lekeapparater m.v. i hht. godkjent detaljplan. Området skal opparbeides med bruk av varige materialer og det skal benyttes variert vegetasjon.

---

## § 8 HENSYNSSONER (PBL §§12-6 OG 12-7)

---

### § 8.1 Frisikt

Areal innenfor frisiktlinjer skal holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering), slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

### § 8.2 Støysone H210 og H220

Det tillates ny boligbebyggelse i hensynssone H220 (gul støysone), under forutsetning av at rekkefølgebestemmelse § 4.2.2 punkt c) oppfylles, og gjeldende støyretningslinje følges.

---

## § 9 BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL §12-7)

---

### § 9.1 Anleggs- og riggområde (#1-11)

Området merket avsatt til anleggsområde Området kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften i forbindelse med bygging av veganlegg. Når anlegget er ferdig, skal områdene terrengtilpasses og tilbakeføres til opprinnelig arealformål. Toppjorda skal legges tilbake som toppdekke.

### § 9.2 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#12 - 13)

**Byggehøyder:** Område merket #12 er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, der det åpnes for bebyggelse med særskilt gesims- og mønehøyde, jfr. § 5.4 ovenfor.

**Overvannsanlegg:** Området merket #13 er avsatt til område for overvannshåndtering. Innenfor området er det ikke tillatt å oppføre tiltak som kan komme i konflikt med dette formålet.