

Detaljregulering for Brugata 16

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 0520201908

Saksnummer <xxxxxx>

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å tilrettelegge for boligutbygging på Gnr/Bnr: 47/8+124+126, 48/32+147 og 49/78+171. I kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.06.18, er området avsatt til sentrumsformål. For utbyggingsområder i gangavstand til Ringebu sentrum er det ønskelig med høy arealutnyttelse.

Planen legger til rette for gode uteoppholdsarealer samt sikrer atkomst, landskapselementer og renovasjon. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 12.03.2021.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

2.1.1 Universell utforming

- Ved nybygging skal det legges til rette for universell utforming av utearealer og byggverk.
- Utformingen skal være i samsvar med anbefalte løsninger i gjeldende rundskriv, veiledninger og forskrifter. Det vises bl.a. til TEK 17, kap. 8 og 12.

2.1.2 Terrengbehandling

- Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig.
- Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert.

2.1.3 Overvann

Takvann og overflatevann skal håndteres lokalt.

2.1.4 Frisikt

Frisikt skal anlegges iht. de til enhver tid gjeldende veg- og gatenormaler.

2.2 Forhold knyttet til kulturminner

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 Innlandet fylkeskommune, jf. lov om kulturminner §8, annet ledd.

2.3 Byggegrenser

Byggegrenser er angitt på plankartet. Støyskerm, garasje/carport og andre mindre bygg er tillatt utenfor angitt byggegrense, men ikke nærmere formålsgrensen enn 1 meter.

2.4 Krav til dokumentasjon ved søknad

- Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan, fasadetegninger og utomhusplan i egnet målestokk.
- Situasjonsplanen for reguleringsformålet skal vise plassering av eksisterende og fremtidig bebyggelse med kotehøyder, parkeringsplasser for bil og parkeringsløsning for sykkel, løsning for renovasjon, adkomst, gangveger, grøntareal samt adkomst og oppstillingsplass for brannvesenets utrykningskjøretøy. Situasjonsplanen skal også vise arrondering av tomta, forhold til nabotomter og nytt terreng i to akseretninger.
- Utomhusplanen skal vise utforming av lekeplass og uteomhusarealer med terrengbearbeiding, beplantning, møblering, belegg og belysning. Område for snøopplag skal vises.
- Fasade- og snitt-tegninger skal vise høyder, utforming, byggematerialer og farger samt høyde på eksisterende og ferdig planert terreng.

2.5 Miljøkvalitet

2.5.1 Materialbruk

Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av byggematerialer. Bygningene bør ha bærekraftig materialbruk.

2.5.2 Støy

- Retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442/2016 gjøres gjeldende for planområdet. For boligbebyggelse skal innendørs ekvivalent støynivå være på maks 30 dBA.
- Konkret utforming og utførelse av avbøtende tiltak mot støy avklares og dokumenteres gjennom byggesaksbehandling.
- Ved etablering av støyskjerm skal det legges vekt på en utforming som ivaretar visuell kontakt med elva.

2.5.3 Flom

- Deler av planområdet ligger innenfor dimensjonerende 200-årsflom i Våla. Det skal legges inn en ekstra sikkerhetsmargin på 0,5 meter over beregnet vannstand for nye tiltak, iht. flomvurdering utført av Skred, datert 1.7.2020, og krav i kommuneplanen.
- Ved etablering av ny bebyggelse innenfor faresone flom må det utføres risikoreduserende tiltak.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5 nr. 1)

3.1.1 Blokkbebyggelse (BBB)

- Innenfor område BBB tillates oppført lav blokkbebyggelse.
- Minimal og maksimal utnyttelse (%-BYA) er angitt på plankartet og er:
 - Min. %-BYA= 20%
 - Maks. %-BYA= 50%Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad.
- Byggehøyde er vist på plankartet som maks kotehøyde.
- Bygningene skal utformes med saltak med vinkel på 23° eller mer.
- Bygningers plassering skal tilpasses tomta.

- Som kledning skal det i hovedsak benyttes treverk.
- Den ubebygde del av tomta skal opparbeides som grøntområder. Overflater skal ikke være tette mht. infiltrasjon av overvann.
- Minimum 25% av boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner i første etasje og tilfredsstillende kravene til tilgjengelig boenhet.

3.1.2 Minste uteoppholdsareal (MUA)

- Det skal avsettes og opparbeides minimum 30 m² uteoppholdsareal per boenhet hvorav minimum 25m² skal være felles og minimum 5m² privat. Felles uteopphold kan løses innenfor område avsatt til elvepark.
- Uteoppholdsarealer som inngår i arealkravet skal ha følgende kvaliteter:
 - minst 50 % av arealet skal ha sol kl. 15.00 vårjevndøgn
 - være skjermet mot forurensning, strålefare, trafikkfare og støy
 - ha god tilgjengelighet fra boligene
 - ingen steder brattere enn 1:3
 - opparbeides med god og varig materialkvalitet
- Alle boenheter innenfor planområdet skal ha balkong på minst 5m² for at det skal medregnes i MUA.
- Det skal etableres hekk, gjerde eller tilsvarende som skille mellom offentlige og private arealer

3.1.3 Felles lekeplass

- Det skal avsettes og opparbeides minimum 120 m² til nærlekeplass som kan løses innenfor område avsatt til elvepark.
- Lekeplass skal være åpen for allmennheten
- Lekeplass skal ha følgende kvaliteter:
 - Inneholde minimum to varierte lekeapparater
 - Inneholde sittegruppe
 - Minst 50 % av arealet skal ha sol kl. 15.00 vårjevndøgn
 - Være skjermet mot forurensning, strålefare, trafikkfare og støy
 - Opparbeidet med god og varig materialkvalitet

3.1.4 Felles parkering

- Det skal etableres minimum 1 biloppstillingsplass pr boenhet.
- 5% av det totale antall parkeringsplasser etableres som HC-parkering.
- Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplass per boenhet, disse skal være lett tilgjengelige fra inngangsparti.
- Parkering på terreng skal medregnes i grad av utnytting med 18 m² pr. p-plass.
- Parkering kan tillates utenfor byggegrense, men ikke nærmere arealformålsgrense enn 1 m.
- Det skal etableres nødvendig elektrisk infrastruktur for lading av el-bil framført til hver parkeringsplass.
- Carport/garasje:
 - Kan utformes med flatt tak eller pulttak. Ved flatt tak eller pulttak skal carport/garasje etableres med grønt tak. Ved saltak skal takvinkel være på 23° eller mer

- Maksimal byggehøyde garasje/carport er k+203
- Ved flatt tak skal det mot formålsgrense fortau beplantes med hekk ved mindre høyde enn 1,5 meter til takflate eller etableres spile-rekkverk.
- Fasade mot Brugata skal brytes opp med ulike materialer og høyder

3.1.5 Renovasjonsanlegg (BRE)

Arealet f_BRE er avsatt til felles, nedgravd avfallsløsning. Egnede avfallsløsninger avtales med interkommunalt avfallsselskap.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (SKV)

- o_SKV1 er del av offentlig vegareal
- f_SKV2 er felles innkjøring til BBB

3.2.2 Gang/sykkelveg (SGS) og fortau (SF)

- o_SGS er offentlig og opparbeidet gang- og sykkelveg.
- Offentlig fortau, o_SF, skal opparbeides med bredde 2,5 meter som vist på plankartet, og kobles til turveg innenfor område avsatt til elvepark (GP).

3.2.3 Annen veggrunn, grøntareal (SVG)

- o_SVG utgjør grøntsone mellom boliger og gang- og sykkelveg.
- Området skal beplantes med hekk

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- Kantvegetasjonen langs Våla skal bestå, men skjøtsel og noe tynning kan tillates etter godkjenning av kommunen.

3.3.1 Offentlig park, o_GP

- Område er avsatt til elvepark
- Felles uteoppholdsareal og lekeplass for BBB kan løses innenfor arealformålet
- Det skal tilrettelegges med;
 - To varierte lekeapparater
 - Sittegruppe
- Det tillates anlagt badstue eller andre tilsvarende, mindre anlegg til allmenn benyttelse
- Det tillates anlagt turveg gjennom området
- Det kan etableres dempet parkbelysning
- Tilrettelegging/anlegg skal ikke komme i konflikt med tiltak for å hindre flom, med fiskebestanden eller øvrig liv i elva.

3.3.2 Turveg, o_GT

- Turvegen er offentlig og åpen for allmennheten
- Turvegen skal gruses med bredde 2,5 meter
- Turvegen skal videreføres gjennom område for elvepark (GP).

3.3.3 Friområde, GF

- Område utgjør elvekanten mot Våla.
- Arealet skal beholde sin nåværende form og naturlig vegetasjon.
- Det tillates ikke nye tiltak eller anlegg utover forebyggende tiltak mot flomskader.

3.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. §§ 12-5 nr. 6)

3.4.1 Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)

Område (VNV) utgjør del av elva Våla. Det tillates ikke inngrep i elva ut over det som måtte bestemmes av vassdragsmyndighetene i samråd med kommunen, herunder tiltak for å hindre flom og tiltak som gjennomføres av hensyn til fiskebestanden og øvrig liv i elva.

4. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringssone, frisikt (H140)

I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende veiens planum.

4.2 Gul støysone (H220) iht. T-1442/16

- Boligbebyggelse i gul støysone skal:
 - Være gjennomgående
 - Ha minst ett soverom mot stille side der grenseverdier for støy er i tråd med kravene i gjeldende retningslinjen
 - Ha leke- og uteoppholdsareal hvor støynivået er i samsvar med grenseverdier for støy i gjeldende retningslinjen
- Innenfor hensynssonen må det i forbindelse med byggesøknad dokumenteres avbøtende tiltak mot trafikkstøy i tråd med kravene i T-1442/16 eller den til enhver tid gjeldende retningslinje

4.3 Faresone flom (H320)

- Deler av planområdet ligger innenfor fareområde flom og det er krav om avbøtende tiltak.
 - For nye tiltak innenfor flomsonen skal det legges til grunn en sikkerhetsmargin på minimum 0,5 meter over beregnede vannstander ved prosjektering
 - Ved etablering av ny bebyggelse innenfor faresonen må det utføres risikoreduserende tiltak
- Innenfor hensynssone flom må det i forbindelse med byggesøknad dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for BBB skal VA-plan godkjennes av Ringebu kommune. Planen skal vise VA-trase og håndtering av overvann. Overvannssystemet skal ha kapasitet til å håndtere ekstremnedbør og kunne lede overvannet vekk fra tette flater via overvannsledning eller infiltreres i grunnen.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

- Felles avfallsløsning skal være ferdig opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal vann- og avløp og annen teknisk infrastruktur være opparbeidet i henhold til kommunale normer.

- Felles uteoppholdsareal og lekeplass skal være etablert iht. bestemmelse 3.1.2 og 3.1.3 før det gis brukstillatelse for nye boliger. Dersom brukstillatelse blir gitt på vinteren skal lekeplass og uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet innen 15. juni det påfølgende år.
- Avbøtende tiltak mot støy fra fylkesvegen skal være etablert
- Beplantning mot gang- og sykkelvei (o_SGS) skal være etablert før det gis ferdigattest for nye boliger
- Skille mellom turveg (o_GT) og privat formål (BBB) i form av beplantning eller gjerde må være etablert før det gis ferdigattest på boligene.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Flomfarevurdering, datert 01.07.20