

Områderegulering Våla vest

Rammer og betingelser i forbindelse med at Ringebu kommune gir Ringebu Eiendom AS anledning til å utarbeide forslag til områdereguleringsplan.

Vedtatt av utvalg for plan og teknisk i sak 073/18 i møte den 29. august 2018

1. Planforslaget utløser krav til utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning. Forslagsstiller utarbeider forslag til planprogram som sendes på høring til berørte myndigheter. Nivået på konsekvensutredningen tilpasses til det som regnes som beslutningsrelevant.
2. Kommunen vil akseptere et planforslag der man legger opp til utbygging av et første byggingstrinn med konsentrert boligformål før kravet om alternativ atkomst for syklende og gående til Tollmoen er etablert.
3. Kommunen forutsetter at kravet til en universelt utformet planfri kryssing for gående og syklende legges inn som rekkefølgekrav fra andre byggetrinn.
4. Areal for planfri undergang skal avsettes som korridor i områdereguleringsplanen.
5. Det skal legges til rette for fremtidig flytting av parkeringsplass for reisende med jernbanen fra nordsiden til sørsiden av jernbanesporet. Arealet reguleres til jernbaneformål.
6. I forbindelse med konsekvensutredningen kreves det utarbeidet en enkel trafikkanalyse med beregning av antatt trafikkmengde og reisemiddelfordeling for ny plansituasjon på Tollmoen, der maksimal utnyttelse av hele områdereguleringen legges til grunn. Sammenligningsgrunnlag skal være dagens situasjon. Trafikkanalysen skal danne grunnlag for vurdering av behov for vegutbedringstiltak eller trafiksikkerhetstiltak internt i planområdet og for tilstøtende vegnett. Særlig bør behovet for tiltak på skoleveger vurderes. Parkeringsbehov og -løsninger bør også inngå i analysen.
7. Det er viktig å opprettholde allmennhetens tilgjengelighet til elvekanten langs Våla. Nye bolig- og næringsarealer skal legges bort fra elvekanten. En kantsone ut mot elva settes av til friområde/grønnstruktur. Det skal opparbeides en turveg/promenade med benker langs elvkanten. Det skal ikke gjøres tekniske inngrep i selve elvekanten, av hensyn til Våla som gyteelv for storørret. Vegetasjonen langs elva kan ha parkpreg.
8. Det skal legges inn rekkefølgekrav i områdereguleringsplanen om at opparbeidelse av turveg/promenade skal være utført før det gis brukstillatelse for første boenhet i første byggetrinn.

9. Innenfor områdereguleringen skal det opparbeides en større, felles lekeplass tilrettelegt for små barn. Det er viktig at arealet er egnet for lek og tilpasset antall brukere. Arealet skal være:
 - skjermet for støy
 - ha gode solforhold
 - ha egnet dekke
 - ikke være for smalt eller bratt
 - opparbeides med minst fem ulike lekeapparater/installasjoner
 - opparbeides med sittegrupper egnet for barn og voksne
 - stort nok for antall brukere. Retningsgivende arealstørrelse: min. 200 m² pr. 20 boenheter.
10. Det skal legges inn rekkefølgekrav i områdereguleringsplanen om at felles lekeplass skal opparbeides før det gis brukstillatelse for første boenhet i andre byggetrinn.
11. Områdereguleringen skal deles inn i kvartaler, med henblikk på kvartalstrukturen i den opprinnelige reguleringsplanen fra 1899. Linjeføringen tilpasses slik at man får en god kobling mot eksisterende vegnett.
12. Aksen fra Jernbanegata forlenges via fremtidig undergang i stasjonsområdet og videre i en allé sørover fra stasjonsområdet til Åmillomvegen. Alléen bør underbygges med trær og beplantning.
13. Ny næringsvirksomhet må avgrenses til virksomhet som ikke vil være i konflikt med tilgrensende boligområder. Samtidig må eksisterende næringsvirksomhet ivaretas. Det må være et tydelig skille mellom næringsområder og boligområder, slik at man unngår konflikter begge veier. Beplantning ol. kan benyttes som skjerming.
14. Boligområder skal være i tråd med følgende bestemmelse i kommuneplanens arealdel:
Innenfor BNF tillates kun konsentrert boligbygging; flermannsboliger/leiligheter. Det tillates ikke nye eneboliger.
15. Boligområdene skal ha høy utnyttelsesgrad. Det forutsettes at det settes av tilstrekkelig med uteoppholdsareal pr. boenhet.
16. Innenfor områdereguleringsplanen skal det være en variasjon i boalternativer. Det skal planlegges for alle livsfaser.
17. For hvert delområde med boligformål skal det angis maks antall boenheter. Dette er nødvendig for å kunne dimensjonere uteoppholdsarealer og lekeplasser, samt for å vurdere trafikkøkningen ut fra området.
18. Det må gis bestemmelser som er styrende for arkitektur, herunder formspråk, materialbruk og fargebruk. Det bør fortrinnsvis benyttes farger og ikke gråtoner på hovedfasader. Det skal være utstrakt bruk av tre på fasader. Bruk av massivtre vil være positivt. Det skal fortrinnsvis være vinkler på tak, men et godt helhetsuttrykk er overordnet.

19. Ved forslag om høyhus må forslagsstiller levere en sol/skyggestudie, samt illustrasjoner som viser hvordan bebyggelsen vil passe inn i landskapet.
20. I forbindelse med utarbeidelse av forslag til planprogram skal forslagsstiller skissere forslag til opplegg for medvirkning. Dette skal inkludere involvering av partene i stasjonsbyprosjektet, barn og unge og Ringeby markedsforening. Det skal minst holdes et åpent møte i forbindelse med høring av planforslaget.
21. Følgende tema kan være aktuelle for en utbyggingsavtale:
 - Planfri undergang for syklende og gående i stasjonsområdet som skal være universelt utformet. Forslagsstiller bidrar inn i et spleiselag med kommunen og ev. flere parter.
 - Etablering av vann- og avløpsanlegg, samt overvannshåndtering
 - Opparbeidelse av trafikkarealer; gater og fortau
 - Opparbeidelse av felles lekeplasser
 - Opparbeidelse av turveg/promenade langs Våla elv
 - Gjennomføringstakt