

BESTEMMELSER

DETALJREGULERINGSPLAN FOR TOSOHAGEN

Plandato:	
Sist revidert:	25.10.2017
Godkjent:	
Plan-ID:	75
Plankart datert:	25.10.2017

§ 1 PLANENS FORMÅL

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for ny blokkbebyggelse/leilighetsbygg i inntil 4 etasjer + parkering i sokkel/kjeller. I tillegg reguleres eksisterende bebygde eiendommer til kombinert formål bolig/forretning/kontor.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart. Planområdet omfatter eiendommene med gnr./bnr. 146/29, 146/44, 146/45, 146/7, 146/13 og 146/14 og deler av 146/1 på sørside av ny regulert adkomstvei.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende formål (PBL § 12-5):

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

- Bolig – blokkbebyggelse (BB1)
- Kombinert formål: Bolig/forretning/kontor (BKB1 og BKB2)

Sone med særlig angitt hensyn (PBL § 12-6)

- gul støysone (H220)
- rød støysone (H210)
- Sikringssone - flomvei (H190)

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Anlegg- og riggområde # 19

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Rekkefølgekrav

- a) Detaljutforming av felles uteoppholdsareal skal være utarbeidet og godkjennes i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.
- b) Uteoppholdsareal og parkering som tilhører omsøkt bebyggelse skal etableres og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.
- c) Ved nybygg med boliger innenfor BB1 gis det ikke ferdigattest før felles og private uteoppholdsarealer er opparbeidet.
- d) Ved nybygg skal det etableres parkeringskjeller i ett plan. Parkeringsplasser i kjeller og gjesteparkering utendørs skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis.
- e) Ny adkomst o_V12 i reguleringsplan for Verkevika – Toso skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i felt BB1.
- f) Eksisterende avkjørsel til Glassverkvegen 22 skal stenges før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt BB1.

§ 4.2 Arkitektur og estetisk utforming

- a) Kommunen skal se til at søknadspliktig tiltak, blir planlagt og utført slik at det tilfredstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det skal legges særlig vekt på høy kvalitet på den arkitektoniske utforming og materialbruk. Ny bebyggelse skal utformes i et nåtidig formspråk. Nye bygninger/anlegg innenfor planområdet skal være estetisk tilpasset hverandre.
- b) **Materialbruk:** Fasadematerialer skal ha et enhetlig og rolig uttrykk, og bestandige materialer skal benyttes. Flere fasadematerialer på samme bygning kan benyttes for å redusere høydevirkning eller størrelse.
- c) **Hensyn til uterom:** Ved nybygg eller andre tiltak skal det legges særlig vekt på at bygningens eller tiltakets form, fasade og materialbruk understreker og forsterker tilliggende gate og uterom.
- d) **Takform og utforming av tak:** Bebyggelsen skal ha fri takform.

Takoppbygg for trapper, heiser, ventilasjon eller solcelleanlegg skal godkjennes i tillegg til de maksimale møne-/ og gesimshøyder innenfor en samlet estetisk/arkitektonisk vurdering.

- e) **Takterrasser:** Eventuelle takterrasser skal utformes slik at den blir til minst mulig sjenanse for nabo, og sikre tilfredsstillende støy-, vind- og solforhold. Takterrasser skal i forhold til utforming og størrelse tilpasses slik at den harmonerer med bygget for øvrig. Fastmonterte konstruksjoner inne på taket skal ikke ha en byggehøyde som overstiger topp rekkverk. Unntatt fra dette er mindre levegger.
- f) **Bygningsplassering:** Byggegrensa langs Glassverkvegen og mot nabobebyggelse i Glassverkvegen 24 samt Østgata 4-6 ligger i formåls grensa. For øvrig gjelder byggegrenser vist på plankartet. Boder og mindre frittstående konstruksjoner kan plasseres utenfor nærmere nabogrense.

§ 4.3 Krav til søknad; situasjonsplan m.m.

§ 4.3.1 Søknad om ny bebyggelse skal inneholde:

- a) Støyberegning med prosjekterte støydempende tiltak dersom bebyggelsen ligger i støysone.

- b) Det skal gjøres rede for forholdet til eksisterende bygninger, uteoppholdsareal, trafikkareal etc.

Som vedlegg til søknad om byggetillatelse skal det medfølge en redegjørelse for tiltakets estetikk og en begrunnelse for de valg som er gjort.

§ 4.3.2 Krav om illustrasjonsplan

Søknad om byggetillatelse for nybygg skal inneholde illustrasjonsplan for hele eiendommen. Med illustrasjonsplan forstås en detaljert plan for utforming av bygninger og utomhusanlegg for ett eller flere enkeltbygg i forhold til egen tomt og de nærmeste omgivelser. Illustrasjonsplanen skal godkjennes av kommunen som en del av byggesøknaden etter at naboer og andre berørte parter er gitt anledning til å uttale seg.

Innhold i illustrasjonsplan

Illustrasjonsplanen skal utarbeides i målestokk 1:500 og tydelig vise i den grad det er relevant:

- a) Bebyggelsens plassering, hovedform, dimensjoner og møneretninger.
- b) Tomtegrenser.
- c) Utforming av private og felles tilgjengelige uteoppholdsarealer og eventuell takterrasse.
- d) Utforming av adkomst til parkeringskjeller.
- e) Tilrettelegging for universell utforming.
- f) Anlegg for vann, avløp og overvann.
- g) Areal for avfallshåndtering.
- h) Detaljering og trasé for flomvei.

Med illustrasjonsplanen skal det følge:

- a) Terreng- og bebyggelsessnitt som viser sammenhengen mellom ny og eksisterende bebyggelse, . Terrengsnitt skal vise eksisterende og nytt terreng, herunder bebyggelse på naboeiendommene.
- b) Vurdering av konsekvenser for nye og eksisterende boliger med tanke på solforhold, uteareal, trafiksikkerhet og støy.

§ 4.4 Parkering

Parkeringsdekningen for nye boliger skal være mellom 1,5 og 2,0 plasser i snitt pr. leilighet, inkl. gjesteparkering. Minimum 5 % skal være tilpasset bevegelseshemmede, hvor plasseringen skal være nærmest mulig inngangsparti/heis.

I utregning av BYA skal 18m² pr- p-plass på terreng legges til grunn.

For utbygging i felt BKB1-2 skal offentlig p-plass på sørsiden av Glassverkvegen benyttes som kundeparkering.

Ansattparkering skal være på egen eiendom.

§ 4.5 Tekniske anlegg

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. Innenfor alle formål – med unntak av trafikkareal, kan det tillates plassert små tekniske fellesanlegg som nettstasjoner (små trafoer / kabelskap) osv. Utforming av slike anlegg skal beskrives i søknad om tiltak. Det samme gjelder kabler

og ledninger. Anleggene må plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse.

§ 4.6 Avfallshåndtering

Plassering av renovasjonsbeholdere skal være under tak eller i nedgravde avfallsbeholdere.

Plassering og utforming av avfallsløsninger skal vises på planer eller situasjonsplan ved byggesøknad.

§ 4.7 Overflatevann, vann og avløp

- a) Søknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.
- b) Taknedløp skal ledes ut i terreng og ikke kobles direkte på ledningsnett.
- c) Overvann skal ledes med naturlig fall til LNFR-området nord for planområdet. Det skal tilstrebes at overvannet ledes i grøntstrukturer som bidrar til forsinkelse og infiltrasjon.
- d) For bortledning av overflatevann rundt byggverk skal det tas utgangspunkt i preaksepterte ytelser gitt i teknisk forskrift.
- e) Det skal etableres en flomvei gjennom område merket som sikringszone H190. Flomveien skal ha et jevnt fall gjennom området og en bredde på minimum 5 meter. Detaljering av flomveien må inngå i detaljprosjekteringen jf. § 4.3.2 h).
- f) Fordrøyning av overvann skal håndteres på egen eiendom.

§ 4.8 Universell utforming og tilgjengelig boenhet

Utforming skal skje i henhold til gjeldende teknisk forskrift for tidspunktet for byggesøknaden.

§ 4.9 Private uteoppholdsareal

Solforhold: Private uteplasser skal ha solinnfall i sommerhalvåret.

Areal som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert.

§ 4.10 Elektromagnetiske felt

Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, og ved arealdisponering inntil/over slike anlegg, skal det søkes å unngå at boliger og lekeplasser utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 µT (mikroTesla) fra disse anleggene.

§ 4.11 Energiforsyning og miljø

Om tiltaket gis plikt til tilknytning til fjernvarmeanlegg avgjøres av gjeldende kommunalt krav på tidspunkt for innsending av rammesøknad.

§ 4.12 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Bolig - blokkbebyggelse (BB1)

§ 5.1.1 Utnyttelse:

BB1 skal benyttes til bolig i blokkbebyggelse med parkeringskjeller og tilhørende felles uteoppholdsareal. Gjesteparkering kan plasseres på terreng.

Bebygd areal (BYA) kan være opp til 50 %.

§ 5.1.2 Byggehøyder

Maks tillatt møne- og gesimshøyde skal ikke overskride kotehøyde C+ 152,5.

Maksimal tillatt kotehøyde for mindre takoppbygg/heistårn er C+ 154,0.

Oppgitte høyder er basert på kartgrunnlag med vertikaldatum NN2000.

§ 5.1.3 Bygningsvolumer

Nye boligblokker skal framstå som punkthus med maks. fasadelengde 20 meter.

Avstand mellom blokkene skal være min. 10 meter.

§ 5.1.4 Krav til felles uteoppholdsareal/møteplass

Det skal avsettes felles uteoppholdsareal i forbindelse med boligene. Minimum størrelse skal være 200 m² hvorav min 50 % skal ha en grønn utforming. Uteoppholdsarealet skal inneholde minimum to benker og enkle lekeapparat.

§ 5.1.5 Private uteoppholdsareal

- a) Bolig under 100 m² BRA skal i hovedsak ha privat uteoppholdsareal tilsvarende minimum 6 m² egen balkong.
- b) Bolig over 100 m² BRA skal ha privat uteoppholdsareal som utgjør minimum 10 m² egen balkong/takterrasse.
- c) Feltet skal ha adkomst som vist på plankartet.

§ 5.2 Kombinert formål: Bolig/forretning/kontor (BKB1)

§ 5.2.1 Utnyttelse:

Området reguleres for bebyggelse med kombinasjon av bolig, forretninger og kontorvirksomhet. I tillegg tillates bevertning og tjenesteyting. Gateplan skal så langt som mulig benyttes til forretnings- eller kontorvirksomhet.

Bebygd areal (BYA) kan være opp til 85 % på den enkelte eiendom.

§ 5.2.2 Byggehøyder:

Maks tillatt møne- og gesimshøyde skal ikke overskride 9,5 m målt fra høyeste punkt i Glassverkvegen.

Maksimal tillatt høyde for takoppbygg/heistårn er 11 m mål fra samme punkt.

§ 5.2.3 Adkomst og parkering:

Felles parkeringsplass på sørsiden av Glassverkvegen skal benyttes som hovedkundeparkering til forretningsvirksomhet. Det kan etableres kundeinngang mot nord, som en sekundær inngang.

Varelevering til Glassverkvegen 22 skal foregå via Svenåvegen/ o_V12 i reguleringsplan for Verkevika – Toso.

De enkelte eiendommene skal ha atkomster som vist på plankartet.

§ 5.3 Kombinert formål: Bolig/forretning/kontor (BKB2)

§ 5.3.1 Utnyttelse:

Området reguleres for bebyggelse med kombinasjon av bolig, forretninger og kontorvirksomhet. I tillegg tillates bevertning og tjenesteyting. Området kan benyttes 100 % til boligformål. Det kan avsettes inntil 10 parkeringsplasser på bakkeplan forbeholdt virksomhet i felt BKB1/Glassverkvegen 22.

Bebygd areal (BYA) kan være opp til 70 %.

§ 5.3.2 Byggehøyder:

Maks tillatt møne- og gesimshøyde skal ikke overskride kotehøyde C+ 152,5.

Maksimal tillatt kotehøyde for mindre takoppbygg/heistårn er C+ 154,0.

Oppgitte høyder er basert på kartgrunnlag med vertikaldatum NN2000.

§ 5.3.3 Adkomst og parkering:

Feltet skal ha adkomst som vist på plankartet.

§ 6 SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN (PBL § 12-6)

§ 6.1 Støysoner (H210 og H220):

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) og NS8175:2012 skal legges til grunn for støyskjermingstiltak.

§ 6.2 Sikringszone for etablering av flomvei (H190)

I sikringszone H190 skal det etableres flomvei iht. § 4.7 e).

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDE (PBL § 12-7)

§ 7.1 Midlertidig anleggs- og riggområde (#19)

§ 7.1.1 Midlertidig anleggs- og riggområde kan i anleggsperioden nyttes som riggplass, lagring av materialer, utstyr o.l. Stabilitetshensyn kan sette lastbegrensninger på riggområdet.

§ 7.1.2 Anleggsområder skal sikres slik at uvedkommende ikke kan komme inn på områdene.

§ 7.1.3 Etter avsluttet anleggsperiode opphører den midlertidige bruken, områdene istandsettes og tilbakeføres til formål ved anleggsstart eller til godkjent formål i samsvar med vedtatt arealplan. Det skal gis skriftlig melding til kommunen når tilbakeføring er gjennomført.