

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR FÅVANG SENTRUM SØR - 2018-03-14 - rev. 2022-05-24

PlanID 0520201705

(Hele eller deler av GNR/BNR 129/1, 129/68, 129/69, 129/175,
129/216, 129/217, 129/230, 129/233, 129/260, 129/261, 208/35)

Reguleringsbestemmelser sist revidert: 2020-01-08

Tilhørende plankart sist revidert: 2019-10-23

Godkjent av kommunestyret: 2019-11-19

Generelt

1.1 Planens hensikt

Hensikt med planen er å legge til rette for oppføring av næringsbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

1.2 Planområde

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og begrensning på plankartet.

1.3 Reguleringsformål

Området er etter Plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6 regulert til følgende formål:

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

- Forretning/kontor, FK (Rp 1810)
- Forretning/kontor/vegserviceanlegg/tjenesteyting (privat), FKVT (Rp 1800)
- Idrettsanlegg, I (Rp1400)

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

- Kjøreveg, offentlig, o_KV (Rp 2011)
- Fortau, offentlig, o_F (Rp 2012)
- Annen veggrunn – grøntareal, offentlig, (Rp 2019)
- Kollektivholdeplass, offentlig, o_H (Rp 2073)
- Parkeringsanlegg, offentlig, o_P (Rp 2080)

Støysoner (Pbl § 12-6 a.2)

- Rød sone iht. T-1442 (H210_)
- Gul sone iht. T-1442 (H220_)

REGULERINGSBESTEMMELSER

2. Felles bestemmelser

2.1 Felles for hele planområdet

2.1.1 Overvannshåndtering

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann. Nedbør skal fortrinnsvis ledes vekk gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveger. Søknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.

2.1.2 Tekniske fellesanlegg

Innenfor alle formålsområder kan kommunen kreve plassert små tekniske fellesanlegg slik som nettstasjoner, mindre pumpestasjoner og lignende. Normalt skal det skilles ut en tomt med eget bruksnummer for dem. Anleggene skal plasseres diskret og utformes med god tilpasning til stedet.

2.1.3 Utendørs lagring

Permanent utendørs lagring i planområdet er ikke tillatt uten inngjerding eller skjerming.

2.1.4 Reklame- og butikkskilt

Skilt skal ha moderat størrelse og god utforming. Belysning skal være konsentrert om skiltet/reklamen, og være ikkeblendende. Frittstående reklametavle/pylon er tillatt. Det tillates maksimalt 3 flagg innenfor reguleringsområdet.

2.1.5 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. 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.

2.1.6 Nivåforskjeller

Nivåforskjeller skal sikres slik at fallskader forebygges. Etablering av sikringstiltak skal skje i tråd med gjeldende Byggteknisk forskrift.

2.1.7 Kjøreforbindelse

~~Kjøreforbindelse mellom områdene FKVT og FK, o_P eller o_I tillates ikke.~~

2.1.8 Gjerde/Innhegning

Kommunen kan tillate innhegninger, som gjerder, hekker og natursteinsmurer.

Tomteeier som har grense mot offentlig idrettsplass kan pålegges å sette opp gjerde eller hekk mot dette. En eventuell hekk må i sin helhet holdes innenfor egen eiendom, slik at den ikke er til hinder for den frie ferdsel i friområdet og for drift av offentlige veier.

2.1.9 Vegetasjon/trær

Grøntarealer og vegetasjon/trær skal innarbeides i situasjonsplan (min. 5% av arealet), spesielt som landskapselement mellom ny bebyggelse og idrettsplassen.

2.2 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.2.1 Bebyggelsens plassering og utforming/estetikk

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bebyggelsen skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet framstår med et godt preg. Bygninger skal ikke vise industripreg. Fasadelengde skal ikke overskride 10 m lengde uten at det legges inn brudd i fasadelivet eller andre formgrep som bidrar til at bebyggelsen brytes opp visuelt. Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og lignende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng.

2.2.2 Materialbruk

Overflatematerialet i fasader bør harmonere med nyere bebyggelse i sentrum. Grått skal unngås som hovedfarge. Ved skråtak bør taktekkingsmateriale være innenfor et fargespekter fra grått, over brunt til brunrødt. Det tillates ikke blanke reflekterende flater eks. glasert takstein.

2.2.3 Byggegrenser

Byggegrenser er fastsatt i plankartet. Langs Stasjonsvegen skal bebyggelsen i hovedsak plasseres inntil byggegrense langs veien.

2.2.4 Hovedform og høyder

Maksimal møne- og gesimshøyde beregnes i henhold til gjeldende teknisk forskrift. Uansett takform skal møne- og gesimshøyde ikke overstige kotehøyde +200,00. Balkonger, karnapper og lignende bør normalt ikke stikke mer enn 1,5 m ut fra vegg mot gateløp.

2.2.5 Grad av utnytting

Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal (% BYA) jfr. gjeldende teknisk forskrift. Bebygd areal (BYA) beregnes iht. NS 3940 jf. Veileder for grad av utnytting. Maksimal tillatt bebygd areal er beskrevet under hvert formålsområde og beregnes av tomtens areal. Det betyr at all bebyggelse på tomte inngår (inkludert terrasse/veranda m.m.), også utendørs biloppstillingsplasser inngår med 18 m² pr. plass.

Bebygd areal BYA skal ikke overstige 80 % BYA. Inntil 3000 m² (gulvflate) av handelsarealet innenfor planområdet kan benyttes til detaljvarehandel. Øvrige handelsareal kan benyttes til handel med plass- eller transportkrevende varegrupper.

2.2.6 Situasjonsplan

For alle byggeområder gjelder at det sammen med søknad om tillatelse skal foreligge situasjonsplan for det aktuelle byggetrinn i målestokk 1:500 eller 1:1.000 som viser:

- Tomtegrenser og byggegrenser
- Eksisterende og nye bygningers plassering, høyder og evt. møneretning
- Adkomst, parkering-, og biloppstillingsplasser
- Veger og gangforbindelser
- Terrengprofil (eksisterende og bearbeidet) med bygninger og utomhusanlegg
- Uteoppholdsarealer, lekearealer, grøntanlegg
- Planlagte høyder på terreng, veger, osv.
- Evt. tekniske anlegg
- Evt. støyskjerming
- Evt. sikring av høydeforskjeller som utløser krav om sikring

Situasjonsplanen må dekke et område som er stort nok til å vise helhetlige løsninger og sammenhenger. Kommunen vil ved søknad om tillatelse vurdere om dette er ivare tatt.

2.2.7 Parkering

Plasseringen av parkeringsplasser og fordelingen mellom de ulike kategoriene for biler, HC-parkering og sykler skal vises i situasjonsplan som skal følge søknad om tiltak.

Krav til parkering er:

- a) BilKontor og forretninger skal ha minimum 1,0 biloppstillingsplass pr. 100 m² BRA.
- b) SykkelKontor og forretninger skal ha minimum 1,0 sykkel plass pr. 100 m² BRA.

Vedtektsfestet krav til parkering skal dekkes på en eller flere av følgende måter:

- a) Parkeringsplass på egen grunn.
- b) Parkeringsplass på annen eiendom skal baseres på en tinglyst avtale.
- c) Frikjøp. Kommunen kan nekte frikjøp ved boligprosjekter og ved næringsprosjekter større enn 1000 m² brutto gulvareal. Kommunen kan vedta endring av normtallet, og hvert år bestemme beløpet for parkeringsbidrag.

3. Enkelte formål innenfor bebyggelse og anlegg

3.1 Idrettsanlegg (I) (Rp. 1400 – Kunstgressbane med utvidelse)

- a) Området skal benyttes til fotball/balls spill, idrett og lek. Det kan settes opp sperrenett rundt fotballanlegget i nøytral farge.
- b) Området skal sikres med gjerde mot veger, renseanlegget og industriområde. Gjerdet skal ha minimumshøgde 1,1 meter. Gjerde mot Stasjonsvegen og renseanlegg/miljøstasjon skal settes opp før evt. nytt idrettsanlegg tas i bruk.
- c) Flomlys ved idrettsanlegget skal være slukket senest kl. 23:00, og banen skal være stengt 1. påskedag og 1. og 2. juledag.

3.2 Forretning/kontor/vegserviceanlegg/tjenesteyting (FKVT) (Rp 1800)

- a) Området skal benyttes til forretning, kontor, vegserviceanlegg eller tjenesteyting (privat), med tilhørende anlegg.
- b) Tillatt grad av utnytting er BYA = 80%.

3.3 Forretning/kontor (FK) (Rp 1810)

- a) Området skal benyttes til forretning og kontor.
- b) Tillatt grad av utnytting er BYA = 80%.
- c) Underetasje/ kjeller skal benyttes til parkering og dekke det totale parkeringsbehovet for FK. Parkeringskjeller skal være offentlig parkering etter kl. 16:00.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)

4.1 Kjøreveg (o_KV) (Rp. 2010)

Vegnettet er regulert som offentlig kjøreveg. Regulert veg følger kjørebane kant/kantstein langs vegene. Avkjøringer fra offentlig veg skal utformes i henhold til gjeldende Statens vegvesenets håndbok (for tiden håndbok N100). Byggetegninger skal godkjennes av vegmyndighetene før byggestart.

4.2 Fortau (o_F) (Rp. 2012)

Fortau langs kjørevegene skal opparbeides i 3 meters asfaltert bredde. Kryssing av kjøreveg skal være oppmerket fotgjengerovergang.

4.3 Annen veggrunn – grøntareal (Rp.2019)

a) Innenfor områder avsatt til annen veggrunn – grøntareal tillates etablert nødvendige skjæringer og fyllinger og andre nødvendige installasjoner, samt mellomlagring av masser.

b) Vegskråninger skal ikke være brattere enn 1:1,5 uten at disse er sikret med steinplastring eller annet tiltak.

c) Skjæringer og fyllinger skal tilpasses omkringliggende terreng og tilsåes før ferdigstillelse.

4.4 Holdeplass (o_H) (Rp 2073)

Arealene skal benyttes til kollektivholdeplass.

4.5 Parkering (o_P) (Rp 2080)

Arealene skal benyttes til offentlig parkering. Det skal opparbeides en gangveiforbindelse fra fortauet ved Stasjonsvegen (o_F) over parkeringsanlegget (o_P) ned til idrettsanlegget (o_I). Gangveien skal være utformet på egnet trafikksikker måte, for eksempel markert med ulike materialer og/eller forhøyet i forhold til parkeringsplanet.

5. Hensynssoner

5.1 Støysoner

5.1.1 Generelt

a) For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak. Støynivå innendørs skal tilfredsstillende kravene i TEK 10, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

b) Ved eventuell etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetisk kvalitet.

5.1.2 Gul sone iht. T-1442 (H220_)

For ny støyfølsom bebyggelse skal det dokumenteres at krav i gjeldende forskrifter/retningslinjer er oppfylt.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Fortau

Fortau lang Stasjonsvegen og Industrivegen skal være ferdig opparbeidet, før det gis brukstillatelse innenfor FKTV og FK.

6.2 Klubbhus

Det skal avtales tilrettelegging for oppføring av et klubbhus for idrettsanlegget, før det gis igangsettelsestillatelse innenfor FKTV og FK. Område for oppføring av klubbhuset ligger utenfor planområdet, mot øst.

6.3 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides et sammenhengende uteoppholdsareal på minimum 500m² innenfor arealformål FKVT før brukstillatelse for FKVT kan bli gitt. Uteoppholdsarealet skal opparbeides parkmessig med sittegrupper, lekeutstyr for barn og vegetasjon, og det skal innarbeides i en situasjonsplan jf. planbestemmelsens punkt 2.2.6. Uteoppholdsarealet skal være tilgjengelig for allmennheten og allmennheten skal sikres tilgang til området gjennom situasjonsplanen.