

Reguleringsbestemmelser

Regulert område er vist med reguleringsgrense på detaljreguleringskart datert xx.xx.2017.
Reguleringsbestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensa.

1. FELLESBESTEMMELSER

NB! Fellesbestemmelsene er hentet fra områdereguleringsplan for Fåvang. Skal gjennomgå og rediseres - ta med det som er relevant for denne planen.

1.1 For planområdet

1.1.1 Flomsikring

Nye tiltak i Fåvang skal sikres mot 200 års flom. Flomsikring skal skje i henhold til NVEs retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag. Nybygg i flomutsatte områder skal sikres mot flom i tråd med krav i gjeldende teknisk forskrift. Sikringen kan skje gjennom en heving/oppfylling av terrenget og/eller gjennom byggetekniske løsninger/flomvern. Brukryssing/kulvert/stikkrenner skal utformes/dimensjoneres slik at de kan ta unna for en 200-års flom og ikke gi økt fare for flom og erosjon.

1.1.2 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 vannveier. Søknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.

1.1.3 Universell utforming

Ved utforming av bebyggelse og uteområder skal det tas hensyn til prinsippene om universell utforming beskrevet i PBL § 1-1 og 29-3, samt gjeldende teknisk forskrift. Prinsippene skal vurderes i sammenheng med eksisterende terrengsituasjon. Dersom planlagt terrengbearbeiding gir betydelig terrenginngrep eller på annen måte estetisk uheldige løsninger kan prinsippet avvikes. Det oppfordres til universell utforming av alle nye boenheter.

1.1.4 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.

1.1.5 Utendørs lagring

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

1.1.6 Reklame- og butikkskilt

Slike skilt er bare tillatt i områder regulert til industri-, forretnings- og kontorvirksomhet (evt. i kombinasjon med andre formål). Skiltene skal ha moderat størrelse og god utforming. Belysning skal være konsentrert om skiltet/reklamen, og være ikke-blendende. Reklametavler, frittstående eller på husvegger (boards), er ikke tillatt i reguleringsområdet unntatt for bensinstasjoner. Egne skiltvedtekter kan bli gjort gjeldende.

1.2 For bebyggelse og anlegg

1.2.1 Bebyggelsens plassering og form i sentrum

Bebyggelsen skal gis en god, nåtidig utforming, men plassering og hovedform (møneretning) skal være i prinsipiell overensstemmelse med de bestående bygninger og anlegg fra perioden 1900 – 1940. Detaljer, fasadeartikulering, materialbruk og farger skal utformes med hensyn til bygninger fra nevnte tidsepoke.

1.2.2 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.

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige bygget. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye bygg.

Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, vegger og lignende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng.

1.2.3 Materialbruk

Overflatematerialet i fasader bør være treverk, fortrinnsvis høvlet, malt panel. Grov, rustikk kledning som f. eks. vanlig tømmermannspanel bør unngås.

Taktekkingsmateriale bør være innenfor et fargespekter fra grått, over brunt til brunrødt. Det tillates ikke blanke reflekterende flater eks. glasert takstein.

1.2.4 Plassering

Innenfor sentrumsområdet skal hovedbygninger normalt plasseres i gatelinje/formålsgrænse der ikke annet er angitt. Bygninger skal plasseres og utformes slik at det ikke oppstår ensartete, sammenhengende fasadelengder på mer enn 20 m.

Mellom bygningene eller fasadeenhetene bør det være åpent rom eller eventuelt inntrukne partier.

1.2.5 Byggegrenser

Byggegrenser er fastsatt i plankartet. Der det ikke er vist til byggegrense i plankartet skal bebyggelse plasseres minimum antall meter fra senterlinje veg:

Byggegrense mot fv 319, Stasjonsvegen og del av Tromsnesvegen, og fv 375 Fåvangvegen: 15 m.

Byggegrense langs stikkveger 5 m.

1.2.6 Hovedform og høyder

Normalt bør fasader mot gate og plass være i to etasjer, og stå på en tydelig sokkel/grunnmur.

Høydebegrensningen og takform/takvinkel er beskrevet for det enkelte formålsområde. Maksimal møne- og gesimshøyde beregnes i henhold til gjeldende teknisk forskrift og skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng (dersom annet ikke er omtalt under det enkelte byggeområde).

Balkonger, karnapper og lignende bør normalt ikke stikke mer enn 1,5 m ut fra vegg mot gateløp i sentrum. Disse tillates å krage ut over fortau.

1.2.7 Gjerde/Innhegning

Gjerder skal være laget av stående bord og ha malt overflate. Kommunen kan tillate andre innhegninger, som hekker og natursteinsmurer.

Tomteeier som har grense mot offentlig friområde 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 vegger.

1.2.8 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.

1.2.9 Situasjonsplan

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

- Tomtegrenser og byggegrenser
- Eksisterende og nye bygningers plassering, høyder og evt. møneretning
- Framtidig garasjeanlegg
- Adkomst, parkering-, og biloppstillingsplasser
- Veger, gangforbindelser og snuplass/vendehammer
- Terrengeprofil (eksisterende og bearbeidet) med bygninger og utomhusanlegg
- Uteoppholdsarealer, lekearealer, grøntanlegg
- Planlagte høyder på terreng, veger, osv.
- Ev. tekniske anlegg
- Ev. støyskjerming

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.

1.2.10 Parkering

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

Krav til parkering er:

- a) Boliger - minimum 2 parkeringsplass pr. bolig. For enebolig med sekundærleilighet skal det minimum være 3 parkeringsplasser.
- b) Leiligheter i sentrum - minimum 2 parkeringsplasser for boliger større enn 75 kvm, og minst 1 parkeringsplass for boliger mindre enn 75 kvm.
- c) Kontor og forretninger - minimum 1,0 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.

1.2.11 Ubebygd areal - enkelttomter

Ved opparbeiding av ubebygd areal og etablering av infrastruktur skal det tas hensyn til tomtas opprinnelige karakter/topografi. Fyllinger og skjæringer skal ikke overskride 1,5 m fra opprinnelig terreng.

1.2.12 Energiforsyning og miljø

Byggeområder og byggverk skal lokaliseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning.

1.2.13 Støy

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i retningslinje T-1442/2016, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i området. Støynivå innendørs skal tilfredsstillende kravene i TEK 10, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

Ved søknad om rammetillatelse for ny boligbebyggelse som kan være utsatt for støy skal tiltakshaver dokumentere at grenseverdiene ikke overskrides gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår. Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

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

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12.5 nr. 1)

2.1 Boligbebyggelse (B)

Formålet omfatter eksisterende boligeiendommer.

B1 (gnr. 48/134): Tillatt bebygd areal er BYA = 30 % av tomtens areal. *Møne- gesimshøyde?*

B2 (gnr. 48/33): Tillatt bebygd areal er BYA = 25 % av tomtens areal. *Møne- gesimshøyde?*

2.2 Bolig/forretning/kontor (BFK)

Områdene kan benyttes til bolig, forretning og kontor med tilhørende areal for parkering og uteoppholdsareal.

Bevertningssteder kan tillates hvis de etter kommunens skjønn ikke er til utilbørlig sjenanse for strøket eller naboeiendommer.

Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser for kunder og egne ansatte på egen tomt, ved private tinglyste avtaler på annen privat tomt, eller betales bidrag til kommunen for parkeringsplasser på gate eller offentlig parkeringsplass. Normalt kreves 1 plass per 50 m² butikkareal. Kommunen kan vedta endring av normtallet og hver år bestemme beløpet for parkeringsbidrag.

2.3 Energianlegg (E)

Formålet omfatter anlegg knyttet til Vinkelfallet kraftstasjon.

Tillatt bebygd areal er BYA = 80 % av tomtens areal.

Eksisterende sikringstiltak langs Våla kan ikke bebygges eller på annen måte gjøres utilgjengelig.

3. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12.5 nr. 2)

3.1 Veg (V)

Veg 1 (V1) er regulert til privat felles adkomstveg, og er felles for eiendommene gnr./bnr. 48/127 og 48/128.

Veg 2 (V2) er regulert til privat felles adkomstveg, og er felles for eiendommene gnr./bnr. 48/11, 48/87 og 48/134.

3.2 Kjøreveg (KV)

Kjøreveger (KV) er regulert til offentlig kjøreveg. Regulert veg følger kjørebane kant / kantstein langs vegen. Avkjørsler fra offentlig veg skal utformes i henhold til normalkrav gitt i Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.

Regulert byggegrense langs fv. 387 Brugata er xx m fra vegens senterlinje.

Regulert byggegrense langs fv. 388 Kjønnåsvegen er xx m fra vegens senterlinje.

3.3 Fortau (F)

Fortau langs kjøreveg skal ha minimum 2,5 m asfaltert bredde. Nødvendig bruk av utstyr for drift og vedlikehold tillates. Fortau er regulert til offentlig areal.

3.4 Gang- og sykkelveg (GS)

Gang- og sykkelveg (GS) skal ha regulert bredde minimum 2,5 m. Nødvendig bruk av utstyr for drift og vedlikehold tillates. Gang- og sykkelveg er regulert til offentlig areal.

Regulert gang- og sykkelveg inngår i Pilegrimsleden. Eventuell omlegging av leden skal godkjennes av Nasjonalt pilegrimssenter.

3.5 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Områdene omfatter rabatter og sidearealer til vegen. Innenfor områdene tillates det etablert nødvendige fyllinger, skjæringer, grøfter og murer. Det kan tillates tekniske installasjoner knyttet til drift av veganlegget.

4. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12.5 nr. 3)

4.1 Friområde (FO)

I friområdet skal terreng og vegetasjon i hovedsak bevares, og det skal ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som i vesentlig grad endrer landskapets art eller karakter, med unntak av opparbeiding av lekeplass.

5. LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 12.5 nr. 5)

5.1 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF)

Området langs Våla skal benyttes til landbruks-, natur- og friluftsmål.

6. BRUK OG VERN AV VASSDRAG (PBL § 12.5 nr. 6)

6.1 Naturområde i vassdrag (NV)

Vannstrengen i Våla er regulert til naturområde i vassdrag.

Anleggsarbeid som medfører risiko for at slam og jordmasser havner i Våla, kan bare skje i tidsrommet 15. juni – 15. september.

7. HENSYNSSONER (PBL § 12.6 jf. § 11-8 a)

7.1 Ras- og skredfare (H310_1)

Det kan ikke gjennomføres byggetiltak innenfor hensynssone ras- og skredfare før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 10 § 7-3.

7.2 Flomfare (H320_1)

Det tillates ikke ny etablering av bebyggelse lavere enn nivå for 200-årsflom pluss 0,5 m med mindre det først utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i TEK 10 § 7.2.

Etablering av flomforbygging er tillatt.

7.3 Høyspent (H370_1)

Omfatter sikringssone langs lufttrekk og kabel ved trafo-stasjon. Eventuelle tiltak i disse områdene skal godkjennes av ledningseier.

7.4 Bevaring av kulturmiljø (H570_1)

Sonen omfatter bygninger og bygningsmiljø som skal bevares. Eventuelle fasadeendringer, tilbygg og lignende kan bare tillates etter godkjenning av kulturvernmyndighetene.

8. OMRÅDEBESTEMMELSER (PBL § 12.7)

8.1 Anleggs- og riggområde

Avsatt sone kan brukes til anleggsformål i byggetiden. Områdene kan benyttes til anleggsområde, riggplass, lagring av masser og parkering av anleggsmaskiner. Etter anleggsperioden opphører midlertidig formål, og områdene skal ryddes og tilbakeføres og istandsettes til planens formål.

RETNINGSLINJER

Kulturminner

Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturarvenhet, jf. *Lov om kulturminner* § 8, annet ledd.