REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR FOLKESTADTORGET
GNR. 2 / BNR. 102

VÅLER KOMMUNE
Planid.: 0104…
Dato: 17.01.2017
Vedtatt: xx.xx.2020

Sist oppdatert: 11.0 9.2020

§ 1. GENERELT

1.1. Planavgrensning

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området innenfor vist plangrense på reguleringsplankartet i målestokk 1:1000 (A3).

1.2. Arealformål og hensynssoner

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)	
Bolig/forretning/kontor	BKB1 – BKB2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)	
Kjørevei	SKV1 – SKV6
Torg	TORG
Gang- og sykkelvei	SGS1 – SGS3
Kollektivholdeplass	SKH1 – SKH2
Parkering	SPP1 – SPP7
Annen veggrunn – teknisk anlegg	SVT
Annen veggrunn – grøntanlegg	SVG
Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)	
Vegetasjonsskjerm	GV
Hensynssoner (PBL § 12-5, nr. 6)	
Frisikt	H_140

§ 2. PLANENS HENSIKT

a) Hensikten med detaljreguleringsarbeidet er å legge til rette for sentrumsfunksjoner og gode bokvaliteter sentralt i områdesenteret Kirkebygden. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til næring og til forretning i reguleringsplan for Folkestad, del I, men det foreslås med denne planen å inkludere boligformål som del av tettstedsutviklingen på eiendommen.

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

3.1. Rekkefølgekrav

a) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet må tilstrekkelig brannvannskapasitet være sikret, eller det må foreligge brannprosjektering som kan dokumenterer at alternativ løsning, med brannsikringstiltak, er tilfredsstillende. Ved fravik fra preaksepterte løsninger iht. VTEK må brannprosjektering være godkjent av Mosseregionen Interkommunale Brann- og redningsvesen (MIB). Dersom løsningen krever oppgradering av eksisterende vannforsyning må VA-plan forhåndgodkjennes av Våler Vannverk SA og kommunalteknisk avdeling.

b) Før arbeid med krysset Folkestadhøgda – Fylkesvei 121, kollektivholdeplass SKH1-SKH2, gang- og sykkelvei SGS1 eller andre arbeider som berører

fylkesveien kan starte, skal Fylkeskommunen godkjenne byggeplan for tiltakene.

c) Før det gis brukstillatelser for boliger innenfor område BKB1 skal gang- og sykkelvei SGS2 forbi bebyggelsen være ferdig opparbeidet iht. byggeplan godkjent av Våler kommune.

d) Før det gis brukstillatelser for nye næringslokaler i område BKB1 skal SGS1, kollektivholdeplass SKH1 – SKH2 og krysset SKV2 – SKV1 være etablert i henhold til byggeplan godkjent av Fylkeskommunen.

e) Før det gis brukstillatelse til boliger innenfor område BKB1 skal nærlekeplass på torget, inkl. adkomst til denne, og felles uteoppholdsarealer være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

f) Før det gis ferdigattest for nye næringslokaler innenfor planområde skal torg være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

3.2. Dokumentasjonskrav

Generelt

a) Ved søknad om rammetillatelse skal tiltakets virkning på omgivelsene visualiseres ved fasadeoppriss med tilstøtende bebyggelse, perspektivskisser evt. 3D-modell, fotomontasjer eller lignende, som viser hvordan tiltaket blir i forhold til sine omgivelser.

b) Ved søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:250 som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplanen skal omfatte selve tiltaket, vise adkomst og tilhørende parkeringsarealer. Ved tiltak inn mot torget skal torget, inklusive nærlekeplass, tas med dersom det ikke allerede foreligger planer for dette.

Utomhusplanen skal vise koter på eksisterende og nytt terreng, adkomst, parkeringsareal for biler og sykler, forstøtningsmurer, plassering av renovasjonsanlegg og overflater på ubebygde arealer.

Utomhusplan skal også vise hvordan adkomst for utrykningskjøretøy og evt. renovasjon er sikret innenfor området, samt areal for snøopplag.

Støy

c) Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 skal legges til grunn ved planlegging av nye boliger og støyende virksomheter.

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensen på L_{den} 55dB tilfredsstilles.

Støygrensene for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet i tabell 4 i retningslinjene T-1442/2016 skal gjelde for driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas en skjerping av støygrensene ved lengre driftstid som vist i tabell 5.

Eventuelle støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplanen som følger søknad om tillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

3.3. Estetikk

Ved utforming av nye bygninger skal bygningenes form, vinduer, dører, og bygningsdetaljering søke å nytolke og videreutvikle snarere enn å kopiere lokale bygningstyper- og tradisjoner.

Muligheten for utstrakt bruk av trematerialer i eksponerte bærende bygningsdeler, inn- og utvendig kledningsmateriale skal vurderes før søknad om tillatelse til tiltak for nye bygninger.

Torget skal ha en gjennomgående høy materialkvalitet. Kantstein, støttemurer og andre utsatte kantoverflater skal ikke utføres i betong. Belysningsarmaturer skal være nedadrettet og lyktestolper skal ikke være høyere enn 5 meter.

3.4. Universell utforming og tilgjengelighet

a) Bussholdeplass, gang- og sykkelveier og torgareal skal være universelt utformet.
b) Minimum 5 % av parkeringsplasser for kontor/tjenesteyting og forretninger skal være HC-plasser.
c) Minimum 60 % av alle boliger innenfor planområdet skal utformes som tilgjengelig boenheter.

3.5. Uteoppholdsareal

a) Det skal avsettes minst 15 m² tilfredsstillende uteareal for hver boenhet. Private balkonger og terrasser inngår i uteoppholdsareal. Øvrig areal skal i hovedsak plasseres på terreng, men kan også lokaliseres på takflater.
b) Minimum 25 % av arealet av torget skal opparbeides som nærlekeplass. Lekeplassen skal minimum inneholde 2 lekeapparater og et område med sand/sandkasse.

3.6. Skilt og reklame

Innenfor byggeområdene kan reklame for virksomhet i bygning som betjener strøket tillates. Det skal legges avgjørende vekt på å tilpasse skiltet til bygningen og bygningsmiljøet i området, og kommunen kan forby skilt som ved sin størrelse, farge eller utforming forøvrig virker skjemmende i forhold til omgivelsene.

Skilt og innretninger med skiftende reklame og reklameinnretning som helt eller delvis stikker opp over gesims tillates ikke.

3.7. Parkering

For boligbebyggelse skal det avsettes maksimum 1,0 p-plass pr. boenhet. Det skal avsettes 0,1 p-plass pr. boenhet til gjesteparkering.

Minimum 50 % av parkering for boligbebyggelsen skal lokaliseres i p-kjeller. Det skal tilrettelegges (kapasitet i sikringsskap og trekkerør frem til fast punkt) for

lading av EL-bil ved minimum 25 % av p-plasser for boenhetene.

Til forretningsarealer skal det avsettes minimum 1,0 p-plass pr. 100 m² BRA. For kontorer/tjenesteyting skal det avsettes minimum 1,2 p-plasser pr. 100 m² BRA.

Det skal etableres ladepunkt for EL-bil ved minimum 5 % av opparbeidede p-plasser for forretning og kontor/tjenesteyting.

3.8. Sykkelparkering

Det skal for boliger settes av areal til 1,0 sykkelparkeringsplass pr. boenhet i nærhet av inngang, i parkeringskjeller eller i egen sportsbod på bakkenivå med direkte adkomst fra terreng. Plassene skal ha feste for lås, ha overdekning eller plasseres innendørs. Det skal etableres en felles lademulighet for EL-sykler for boligene.

Til forretningsarealer skal det avsettes minimum 0,5 sykkelparkeringsplass pr. 100 m² BRA. For kontorer/tjenesteyting skal det avsettes minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA. Plassene skal ligge i nærhet av inngang og det anbefales at de har overdekning.

En sykkelparkeringsplass skal beregnes ut fra 0,5 x 2,0 meter.

3.9. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidene treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull, og/eller brent stein, etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservator varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8, 2. ledd.

3.10. Krav til byggeområder – generelle bestemmelser

a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensen, der byggegrenser ikke er vist er den sammenfallende med formålsgrensen. Tekniske bygg og installasjoner, boder med inntil 30 m² BRA og kjelleretasje tillates plassert utenfor byggegrensen, men ikke utenfor byggegrense mot fylkesvei 121
b) Det tillates mindre tekniske oppbygg, heissjakt o.l. i begrenset omfang inntil 1,0 meter over regulert høyde. Disse skal tilfredsstille estetiske hensyn.
c) Det tillates oppføring av nettstasjon, trafo, pumpestasjoner, avfallsstasjoner og energisentral innenfor byggeområdene.

3.11. Grad av utnytting

For område BKB1 – BKB2 gjelder maksimal %-BYA=75 %.

3.12. Overvann

Ved utbygging skal det legges til grunn lokal håndtering og fordrøyning av takvann, drensvann og overvann på egen eiendom. Redegjørelse for overvannshåndtering inklusive løsning for flomsikker vei skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak for ny bebyggelse.

3.13. Vannforsyning

Krav til slokkevann skal oppfylles iht. gjeldende TEK. Ved fravik fra preaksepterte løsninger skal dette dokumenteres.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1. Bolig/forretning/kontor BKB1:

a) Innenfor området tillates blokkbebyggelse.
b) Bebyggelsen skal ikke være høyere enn kotehøyde og maksimal byggehøyde som er angitt på plankartet. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.
c) Bakkeplanet skal, foruten i området som angitt på plankartet, være avsatt til forretning, kontor eller privat tjenesteyting. Disse arealene skal ha hovedinngang for kunder og besøkende ut mot torget. Sportsboder, sykkelboder og inngangspartier til boliger tillates på bakkeplanet.
d) På bakkeplanet innenfor området angitt med bestemmelsesgrense på plankartet tillates boligformål.

4.2. Bolig/forretning/kontor BKB2:

a) Innenfor området tillates forretning, kontor samt privat og offentlig tjenesteyting.
b) Ved hovedombygging eller påbygg iht. plankart tillates boligformål for inntil 30 % av bebyggelsens BRA. Boligformål tillates ikke på bakkeplanet.
c) Bebyggelsen skal ikke plasseres høyere enn kotehøyde og maksimal byggehøyder som angitt på plankartet. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

§ 5. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1. Torg

a) Minimum 25 % av torgarealet skal opparbeides som lekeplass.
b) Torget skal opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan. Det tillates ikke parkeringsplasser for biler på torget.

5.2. Kollektivholdeplass

Områdene SKH1 – SKH2 skal være universelt utformet med visuell og taktil ledelinje mellom dem. Innenfor område SKH2 kan det oppføres leskur.

5.3. Parkering

Parkeringsplass SPP1 – SPP7 er forbehold forretnings- og kontorformål i områdene BKB1 og BKB2.

Parkeringsplass SPP1 skal avsluttes med rabattbeplantning mot vei SKV4.

Parkeringsplassene SPP4 – SPP6 er korttidsplasser og skal skiltes med parkering forbudt over 1 time.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR

Vegetasjonsskjerm skal opparbeides parkmessig med alléer, eller grupper av trær, buskvegetasjon og eng-/gressarealer. Det skal benyttes stedegne planter og biologisk mangfold skal etterstrebes. Det skal ikke benyttes allergifremkallende beplantning.

§ 7. HENSYNSSONER

7.1. Frisiktsoner

Det skal være fri sikt over en høyde av 0,5 meter målt fra omliggende veiers plan. Skilt- og lysstolper, samt enkeltstående oppstammede trær, tillates.