

Reguleringsplan for Tyinvegen 12

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID: 2022008
Saksnummer: 22/1432
Dato: 6.9.24

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse i form av leiligheter, parkering og fellesarealer for lek og uteopphold. Det planlegges oppføring av leilighetsbygg med 12 boenheter og parkeringskjeller.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

2.1 Dokumentasjonskrav (§12-7 nr. 12)

Ved søknad om tillatelse til tiltak i felt BB skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

2.1.1 Situasjonsplan

Situasjonsplan i målestokk 1:500 for hele planområdet. Situasjonsplanen skal samordnes med plan for håndtering av overvann. Planen skal også vise løsninger for eventuelle midlertidige anlegg.

Situasjonsplanen skal inneholde:

- a) Tomtegrenser.
- b) Infrastruktur, inkludert atkomster med frisiktsone, interne kjøreveger, fortau, parkering med manøvreringsareal, atkomst, oppstillingsplass og manøvreringsareal for utrykningskjøretøy.
- c) Plassering av bygg, med avstander til andre bygg, grenser og veger.
- d) Kotehøyde ved inngang til bygget og nedkjøring med angitt stigning til parkeringskjeller.
- e) Disponering av felles og privat uteoppholdsareal, inkludert lekeplass og snøopplag.
- f) Terrengendringer med eksisterende og nye koter, gjerder og eventuelle murer over 0,5 meter.
- g) Plassering av renovasjon.
- h) Plassering av brannhydrant.
- i) Plassering av ev. nettstasjon.
- j) Støyskjermingstiltak.
- k) Vise eventuell midlertidig opparbeidelse av områder og anlegg.

2.1.2 Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for infrastruktur, energiløsninger og håndtering av overvann. Planene skal være i tråd med de normer og krav som til enhver tid er gjeldende. De tekniske planene skal vise:

- a) Nytt og eksisterende vann- og avløpsnett, inkludert tilkoblingspunkter i samsvar med kommunens VA-norm.
- b) Plan for håndtering av overvann. Denne skal vise prinsipløsninger for overvann i planområdet, dimensjonering, sammenheng med overordnet system og grønnstruktur.
- c) Tilstrekkelig slokkekapasitet iht. kommunens krav.
- d) Løsninger for el-forsyning og fremføring/tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur.
- e) Plassering og utforming av renovasjonsløsning iht. gjeldende retningslinjer.
- f) Avkjørsel til og løsning for parkeringskjeller.

2.1.3 Støyfaglig dokumentasjon

- a) For tiltak innenfor støysonene skal det utarbeides en støyfaglig vurdering som dokumenterer at støy er innenfor gjeldende støygrenser ihht. retningslinjer fra Miljøverndepartementet. Dette gjelder for bygg og uteoppholdsarealer, inkludert lekeareal, og materialet må ligge ved søknad om rammetillatelse. Om det er behov for tiltak for å tilfredsstille kravene skal det dokumenteres at tiltaket blir gjennomført i samsvar med departementets retningslinjer.
- b) Støyfaglig vurdering skal inkludere bygge- og anleggsstøy. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstille kravene i T-1442/2021.

2.2 Estetiske krav (§12-7 nr.1)

2.2.1 Estetisk utforming

- a) Nytt bygg skal plasseres med et bevisst forhold til gateløpet, slik at det gir en god utnyttelse av tomta. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning og god arkitektonisk utforming av bygget i seg selv og av bygget i sammenheng med omgivelsene.
- b) Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

2.2.2 Terrengbehandling

- a) Ved plassering av ny bebyggelse og opparbeidelse av utomhusarealer, skal terrengutforming ta hensyn til overgang mot naboområder. Skråninger og restarealer skal tilsås.
- b) Ved flytting av jordmasser skal «Forskrift om fremmede organismer» legges til grunn. Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i den gjeldende Fremmedartslisten.

2.3 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

2.3.1 Universell utforming

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle ved vektlegging av prinsippene om universell utforming, jf. PBL § 12-7 nr. 4. Uteoppholdsarealer, parkeringsarealer, inngangspartier samt veger innad i planområdet skal tilfredsstille kravene til universell utforming iht.

gjeldende byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet.

2.3.2 Overvannshåndtering

- a) Overvann skal ledes til terreng og fordrøyes innenfor planområdet, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes.
- b) Overvannsplan skal vise løsninger for fordrøying av overvannet før det ledes videre. Overflatefordrøying i form av regnbed eller grøfter skal benyttes.
- c) Terreng- og overflateutforming, grøntareal og håndtering av overvann skal samordnes.

2.3.3 Luftkvalitet

I forbindelse med søknad om tiltak skal tilfredsstillende innendørs luftkvalitet dokumenteres iht. retningslinje for vurdering av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, eller senere vedtatt forskrift/retningslinje som erstatter denne. Avbøtende tiltak for å tilfredsstille kravene til innendørs og utendørs luftkvalitet er tillatt.

2.3.4 Støy

Boenheter

- a) Hver boenhet skal ha minst ett soverom med tilgang til stille side.
- b) Boligbebyggelsen skal ha en konstruksjon slik at innvendig støynivå for boenhetene ikke overskrider $L_{pAeq24h} \leq 30$ dB.

Uteoppholdsareal

- a) For privat uteoppholdsareal skal det sikres tilfredsstillende støynivå iht. gjeldende støygrenser ved bruk av innglassede balkonger.
- b) For felles uteoppholdsareal (f_LEK) skal det sikres tilfredsstillende støynivå iht. gjeldende støygrenser ved etablering av tett støyskjerm i 1,8 meters høyde og 18 meters lengde, vist som regulert støyskjerm i plankartet.

2.3.5 Kabler og ledninger

Nye kabler for fordelingsnett og strømforsyning og kabler for datakommunikasjon o.l. skal legges som jordkabler.

2.3.6 Frisiktsoner

Innenfor frisiktsoner skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende kjørebane. Enkeltstående oppstammede trær, stolper o.l. som ikke er sikthindrende, kan stå i siktretningen.

2.3.7 Renovasjon

Renovasjon for BB skal være felles for feltet og etableres med nedgravd løsning eller med avfallsbeholdere, iht. veileder og retningslinje fra Valdres kommunale renovasjon (VKR). Endelig plassering og utforming av renovasjonsløsning skal etableres i samarbeid med kommunen og

renovasjonsselskapet. Det skal legges vekt på god estetisk utforming, arealeffektivitet og trafiksikkerhet ved tømming.

2.3.8 Grunnforurensning

Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. forurensningsloven §7. Opprydding av forurenset grunn ved bygg- og anleggsarbeid skal godkjennes i forbindelse med igangsettingstillatelse.

2.4 Parkeringskrav (§ 12-7 nr. 7)

- a) Det skal etableres 1 biloppstillingsplass pr. leilighet i parkeringskjeller. To av disse plassene skal være tilpasset forflytningshemmede.
- b) Det skal etableres 0,2 biloppstillingsplasser for gjester pr. leilighet.
- c) Det skal etableres 1,5 sykkeloppstillingsplasser pr. leilighet.
- d) Ved utregning av antall oppstillingsplasser skal det rundes opp til nærmeste hele tall.

2.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr.2)

Byggegrenser er som vist på plankartet:

- 18 meter fra senterlinje på E16 – Tyinvegen.
- 4 meter fra eiendomsgrense til naboeiendommer.

Utenfor byggegrensene tillates det å etablere renovasjonsanlegg, biloppstillingsplasser, sykkeloppstillingsplasser, støyskjermingstiltak, lekeapparater, støttemurer, nettstasjon og amfi/trappeinstallasjoner.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser

a) Uteoppholdsareal

- a) Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 25 m². Overbygget/innglasset privat terrasse, veranda eller balkong kan inngå i MUA.
- b) Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som uteoppholdsareal.
- c) Parkering, kjøreareal, snuplasser eller renovasjonsareal inngår ikke i arealer til uteopphold eller lek.
- d) Det skal opparbeides en felles tilgjengelig lekeplass på minimum 200 m² innenfor felt f_LEK. Lekeplassen inngår i MUA for boligbebyggelsen.
- e) Uteoppholdsarealer kan kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, grønstruktur og/eller permeabelt dekke, dersom det ikke kan erstattes med andre tiltak for håndtering av overvann.

3.1.2 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)

Innenfor felt BB tillates boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse med tilhørende parkeringskjeller og anlegg. Det tillates maksimalt 12 boenheter.

I tillegg til blokkbebyggelse, kan det på bakkeplan opparbeides renovasjonsanlegg, biloppstillingsplasser, sykkeloppstillingsplasser, støyskjermingstiltak, murer, amfi/trappeinstallasjoner, nettstasjon og ev. andre tekniske installasjoner innenfor feltet.

a) Utforming (§12-7 nr. 1)

- a) Ny bebyggelse skal utformes i et nåtidig formspråk. Bebyggelsen skal gjennom dimensjonering, formuttrykk, materialbruk og fargevalg, sikre en arkitektonisk god utforming tilpasset omkringliggende bebyggelse.
- b) Grad av utnytting er maksimalt 55 %-BYA.
- c) Bebyggelsen skal oppføres med saltak eller asymmetriske saltak, med en takvinkel mellom 15 og 35 grader. Maksimal mønehøyde er kote 376,5 moh. Tekniske installasjoner på tak kan tillates inn 1 meter over maksimalt tillat mønehøyde.
- d) Balkonger tillates innglasset.

b) Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5)

- a) Innkjøring til parkeringskjeller skal gis en god og ikke skjemmende utforming.
- b) Det skal opparbeides sykkeloppstillingsplasser, biloppstillingsplasser for gjester og område for renovasjon ved byggets inngangsparti.

c) Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

- a) Alle boenheter skal ha direkte utgang til privat balkong/terrasse.

3.1.3 Lekeplass (LEK)

Nærlekeplass skal etableres i f_LEK og feltet skal tilrettelegges for lek og uteopphold. f_LEK skal være felles for boligene innenfor planområdet. Før igangsettingstillatelse gis for boligbebyggelse i BB, skal det foreligge en godkjent situasjonsplan med utforming av lekeområdet, jf. punkt 2.1.1. Før det kan gis brukstillatelse for boliger i BB skal lekeplassen være opparbeidet.

- a) Lekeplassen skal være skjermet for støy, jf. punkt 2.3.4.
- b) Det skal være trafiksikker adkomst mellom lekeplassen og boligene den skal betjene.
- c) Lekeplassen skal opparbeides med minimum 3 lekeapparater tilpasset barn opptil 6 år, samt sittemuligheter for voksne.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Areal som skal disponeres til vegformål kan fravikes noe fra det som fremgår av formåls grensene i plankartet. Areal som ikke brukes til vegformål forutsettes benyttet som tilstøtende formål.

a) Utforming (§12-7 nr.1)

Utforming av avkjørsel fra Tyinvegen, fortau og parkering skal opparbeides i tråd med Statens vegvesens Håndbok N100 og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

b) Dokumentasjonskrav (§12-7 nr. 12)

- Byggeplan for opparbeidelse av regulerte kjøreveger, fortau og avkjørsler skal være i henhold til de krav som vegmyndigheten stiller til en slik plan.
- Tiltak i tilknytning til Tyinvegen skal utformes i samarbeid med, og godkjennes av, vegeier og vegmyndighet.

3.2.2 Kjøreveg (KV)

- o_KV1 er offentlig kjøreveg – E16 - Tyinvegen.
- KV2 er privat adkomstveg for boliger innenfor felt BB.
- KV3 er privat adkomstveg.

3.2.3 Fortau (FT)

- Fortaueene o_FT1-3 er offentlige og skal opparbeides som vist på plankartet.
- Overganger fra fortau til veg/andre fotgjengerarealer, skal være nedsenket og universelt utformet.

3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal

Arealene er sideareal til tilstøtende veger. Arealene skal i hovedsak bevares grønt.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Sone H210 – rød støysone

Innenfor rød støysone tillates ikke arealbruk med støyfølsomt bruksformål.

4.1.2 Sone H220 – gul støysone

Innenfor gul støysone skal det ved byggesøknad tas hensyn til og dokumenteres at boenhetene og uteoppholdsareal tilfredsstillende anbefalte støygrenser i rundskriv T-1442/2021 og NS8175, eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv, jf. punkt 2.1.3 og 2.3.4.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for boligbebyggelse i BB skal det:

- Foreligge godkjente planer for overvannshåndtering og VA, samt overordnet teknisk plan for planområdet, jf. punkt 2.1.2.

- Dokumenteres at støyskjermingstiltak er ivaretatt iht. kravene i punkt 2.1.3 og 2.3.4.

6.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for boligbebyggelse i BB skal det:

- Foreligge godkjent byggeplan for opparbeidelse av kjøreadkomst KV2 og fortau o_FT1-2 langs BB, iht. de krav som vegmyndigheten stiller.
- Foreligge godkjent situasjonsplan, i henhold til kravene i punkt 2.1.1.
- Foreligge dokumentasjon på at innendørs luftkvalitet er ivaretatt, iht. kravene i punkt 2.3.3.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boligbebyggelse i BB skal:

- Kjøreadkomst KV2 og fortau o_FT1-2 langs BB være opparbeidet.
- Parkeringskjeller være ferdig opparbeidet, inkl. gangadkomst.
- Felles uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i samsvar med punkt 3.1.1. a) og 3.1.3. Uteoppholdsareal kan alternativt ferdigstilles senest påfølgende sommer.
- Tiltak for overvannshåndtering være gjennomført iht. godkjent overvannsplan.
- Tiltak for VA og annen infrastruktur, herunder renovasjon, være gjennomført og iht. godkjente tekniske planer og VA-plan.
- Nødvendige støyskjermingstiltak være gjennomført iht. punkt 2.1.3 og 2.3.4.

7. Retningslinjer

7.1 Meldeplikt etter kulturminneloven

Dersom det i forbindelse med utbyggingen blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er tidligere kjent, skal arbeid stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres automatiske fredede sikringssone på 5 meter, jf. lov om kulturminner §6. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og/eller avdekke eventuelt vilkår for gjennomføring.