

# FØRESEGNER

## DETALJREGULERING FOR OTTA SENTRUM, KVARTAL 37-1

Føresegner vedtatt 27.09.10

Plankart vedtatt: 27.09.10

### 1 GENERELT

Desse føresegnene gjeld for området innanfor plangrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegner.

Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt i plan- og bygningslova med forskrifter, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av kommunestyret i Sel.

Etter at desse føresegnene er vedtekne, er det i planområdet ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.

Området er regulert til følgjande formål:

#### Bygg og anlegg (pbl § 12.5 nr.1)

- Kombinert bustad/forretning/kontor

#### Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12.5 nr.2)

- Køyreveg, offentleg
- Fortau, privat
- Parkeringsplassar, privat

#### Omsynssone, faresone (pbl §12-6 / §11-8)

- Flaumfare

### 2 REKKEFØLGJEBESTEMMING

#### 2.1 Rekkefølgebestemming, brannkum

Det skal etablerast brannkum til nybygg på eigedom gbnr. 220/305 før B/F/K\_1 vert bygd ut. Plassering skal dokumenterast ved byggjemelding.

#### 2.2 Gjerde mot jernbane

Før utbygging av B/F/K\_1 skal utbyggjar oppføre eit høgt gjerde mot jernbana.

### 3 FELLES FØRESEGNER

#### 3.1 Universell utforming

Byggeområde, trafikkområde og offentlege uterom skal utformast med tilfredsstillande tilkomst. Vegar, offentlege uterom og fortau skal utformast slik at personar med nedsett funksjonsevne kjem seg lett fram.

Universell utforming skal dokumenterast ved byggjemelding.

#### 3.2 Estetisk kvalitet

Bygg, anlegg og uteområde skal ha høg estetisk kvalitet både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadane. Tiltak skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgjevnader. Skjemmande fargar skal ikkje tillatast og kan verte kravd endra.

Byggverk og offentlege uterom skal ha høg arkitektonisk kvalitet. I dette ligg det at det skal vere kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt. Med byggverk vert det i tillegg til bygg og meint utstyr i uterom og tekniske anlegg som til dømes vegar og fortau.

### 3-3 Byggjesøknad

Innanfor dei ulike byggjeområda og kvartalet skal heilskapen oppretthaldast. Bygg, anlegg og verksemdar skal utformast med sikte på å sikre gode arkitektoniske løysingar.

Saman med byggesøknad skal det innsendast detaljert utomhusplan i målestokk 1:200/1:500 for den ubygde delen av planområdet. Planen skal vise lokalisering og utforming av avkøyrslar, tilkomst, parkeringsplassar, avfallsanlegg, uteoppfallsareal, samt beplanting og møblering. Planen skal være høgdesett ved inngangsparti og angi høgder på uteoppfallsareal.

Ved etablering av nye bygg og anlegg skal heilskapen vektleggast. Bygg og anlegg skal utformast med sikte på å sikre gode arkitektoniske løysingar og takast nødvendig omsyn til eksisterande miljø. Før søknad om byggeløyve kan handsamast skal det utarbeidast teikningar som viser korleis nybygg eller ombygd bygg tilpasser seg området. Takform og materialbruk på tak og fasade skal vurderast i forbindelse med byggjesøknaden. Utforming og oppsetjing av reklameskilt skal dokumenterast i byggjesøknad. For nye og, om teknisk mogleg, ved vesentleg rehabilitering av eksisterande byggjeområde skal høgde på golv leggjast til kote 287,3 m. Eventuell parkeringskjellar må sikrast i forhold til ev. flaum.

### 3-4 Byggjegranser

Byggjegransje ligg i formålsgransje, med unntak av 1. etasje i sørvestre hjørne av B/F/K\_1. Byggjegransja er i hjørnet trekt noko inn for å sikre sikt og breidde på fortauet.

Der byggjegransjer ikkje er vist er reglane i pbl§29-4 gjeldande

### 3-5 Krav om uteoppfallsareal for bustader

For alle husvære skal det i rimeleg nær tilknytning til husværet vere uteoppfallsareal som er eigna til rekreasjon, leik og opphald. Som uteoppfallsareal kan areal på takterrasse/balkong godtakast. Uteplassen skal vere skjerma mot innsyn, uønskt ferdslar og sterk støy. Plassen bør ha solinnfall. Minste tillatne djupne på balkong/terrasse er 1,8 meter. Uteoppfallsarealet kan vere felles og privat. Sjå vilkåra under.

Arealkrav:

Alle husvære skal ha privat balkong/terrasse på minst 5m<sup>2</sup>. Dersom husværet berre har tilgang på privat uteoppfallsareal, skal dette vere minst 10 m<sup>2</sup> på balkong/terrasse. Dersom husværet har tilgang på felles uteoppfallsareal, skal summen av privat og felles uteoppfallsareal vere minst 20 m<sup>2</sup> pr. husvære.

Uteareal skal vere ferdig opparbeidd før det vert gitt bruksløyve.

### 3-6 Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad er fastsett som % BYA, etter definisjonane i rettleiar T-1459 Grad av utnytting. Eit vilkår for å utnytte tomte med maksimal BYA, er at krav til byggjehøgde, byggegrense og dokumentert parkeringsdekning er innfridd.

### 3-7 Parkeringsdekning

Kvar utbyggar skal på eigen grunn, i det aktuelle kvartalet, tilrettelegge eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar. Det kan etablerast parkering under bakkenivå.

Kommunen har reglar for frikjøp av parkeringsplassar, som kan dekke opp for manglande plassar på eigen grunn eller på fellesareal.

### **Krav til parkeringsdekning:**

Det skal tilretteleggast ei parkeringsdekning på:

- For næringsformål krevjast normalt ein biloppstillingsplass pr. 50m<sup>2</sup>, men kommunen kan krevja høgare eller lågare parkeringsdekning etter vurdering av det angitt formål i byggjesøknaden.
- 1 p-plass for kvar bustadeining
- 0,5 sykkelparkeringsplass for kvar bustad
- 0,5 sykkelparkeringsplass for kvar 100 m<sup>2</sup> kontor- og forretningsareal.

Ved utrekning av areal som blir lagt til grunn for krav om parkeringsdekning, skal bruksareal ikkje regnast med når arealet blir brukt til formål som ikkje gir behov for parkering (for eksempel lager, parkeringsareal, tekniske rom, søppelhandtering osv.).

Alle parkeringsplassar skal vere opparbeidde innan det tilsvarande byggearealet vert teke i bruk.

## **4 BYGG OG ANLEGG**

### **4.1 Bustad og forretning B/F/K\_1 og 2**

1. etasje skal nyttast til forretning.
2. etasje skal nyttast til forretning eller kontor
3. og 4. etasje kan nyttast til bustader, forretning og kontor

Med heimel i pbl § 74.2 skal dokumentet "Vegledar for utforming, materialbruk og utstyr for Otta sentrum", samt "Fargeplan for Otta sentrum" utarbeidd av Sel kommune leggast til grunn ved utbygging.

For å sikre god tilgang til fellesareal for alle brukarar, inkludert rørsle- og orienteringshemma, skal disse utformast i samsvar med prinsippa for universell utforming.

Bygg og uteområde skal opparbeidast med høg estetisk standard.

Nye forretningar skal, så langt det er mogleg, integrerast i den eksisterande bystrukturen. Fasadar skal vere mest mogleg opne med innsyn til forretningane innanfor.

Byggjegrænse påteikna plankartet på B/F/K\_1 gjeld 1. etasje. Elles er byggjegrænse i formålsgrænse til B/F/K\_1 og 2.

Mindre delar av fasadelivet i 2. og 3. etasje kan trekkast inntil 3 meter ut over byggjegrænse der det er fortau, dersom det er min. 4 meters klaring til bakken. Dette er berre tillate dersom fortau er breiare enn 2.5 meter. For å oppnå en god estetisk og praktisk løysning, skal den konkrete løysningen vurderast i byggjesøknaden.

Bygg i kvartal skal ikkje vere høgare enn 4 etasjar + innreia loft, med største tillate gesims 15 m og mønehøgde på 19.5 m.

For bygg ut mot Storgata og Johan Nygårdsgate skal det ikkje vere høgare enn 2 etasjar pluss innreia loft,, dvs gesimshøgde og mønehøgde skal ikkje overstige 9 m og 13,5 m.

Minimumsnivå for inngangsparti til 1. etasjeplan skal ligge på min. kote 287,3.

Maksimal utnyttingsgrad for B/F/K\_1 og 2 er satt til %-BYA : maks 100 %. Eit vilkår for å utnytte områda med maksimal %-BYA, er at krav til byggjehøgde, byggjegrænse og dokumentert parkeringsdekning er innfridd.

### **Tiltak grunna trafikkstøy for bustader**

Ved etablering av nye bueningar med fasade mot RV15 veg og jernbane skal støygrænse gitt i rettleiar T1442, eller seinare retningslinjer som erstattar denne gjelde

Til nord- og vestvendte fasadar skal berre eit mindretal av støyfølsame rom ha einaste vindauge i desse fasadane. Eventuell privat uteplass i desse fasadane skal vere i form av

innglassa balkong. Opne balkongar og areal på bakkeplan tilfredstiller ikkje støykrav til uteopphaldsareal.

Fasadar mot aust og sør inn mot gardsrom vil skjermast av bygningskroppen og rom med støyfølsam bruk kan ha vindaug i desse fasadane.

Takterrasse over 3. etg. kan skjermast slik at det vert tilfredstillande utandørs støyforhold.

Det bør vurderast støyskjerming av Rv 15 for å oppnå betydeleg støyreduksjon sjølv om ein ikkje oppnår tilfredstillande støyforhold ved nord- og vestvendte fasadar.

Opphaldsrom som vender mot jernbana og rv 15. må ha lydmessig gode vindaug. ( $R_w$  og  $C_{tr}$  35-39 avhengig av totalt vindaugareal.) Det skal vurderast å forsterke ytterveggen.

Bustader bør ha balansert ventilasjon.

Det skal vurderast avbøtande tiltak som reduserer vibrasjonar og strukturlyd i bustader.

### **Sikring mot radon**

Det skal settes inn tiltak for sikring for radonfare etter § 8-33 i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

## **5 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **5.1 Køyreveg**

Ny køyreveg gjennom området skal være offentleg. Køyreveg i ytterkant av kvartalet mellom jernbanelinje og bygning på eigedom gbnr. 220/304 og 220/305 skal vere open for gjennomkøyring for varetransport til eigedomane i planområdet. Veg mellom jernbanelinje og B/F2 skal berre brukast til varetransport. Vegen skal være min. 6.5 m brei.

### **5.2 Fortau**

Fortau skal vere minimum 2.5 meter breitt. Det skal oppretthaldast eit 2 meter breitt ferdselsareal. I områder for varelevering skal underlaget oppmerkast med tekstur.

### **5.3 Parkering**

Utgifter til brøyting og vedlikehald av felles parkeringsareal skal fordelast likt mellom eigarane av eigedomane.

### **5.4 Nettstasjon**

Eidefoss AS har avtale om å ha høgspenkabel, lavspenkabel og nettstasjon med transformator inne på området. Byggjegrensa mot nettstasjonen er 5 m sidevegs, alternativt kan ein redusere på avstanden om ein har vegg på bygget som vender mot nettstasjonen i brannklasse REI60. Det må alltid vere tilgang for lastebil med kran inn til nettstasjonen i tilfelle trafohavari.

## 6 OMSYNSONE

### 6.1 Flaumfare

For nybygg i område *B/F\_1* som tilhører sikkerheitsklasse F2 skal eit sikkerheitsnivå tilsvarande ein årleg fare mindre enn 1/200 (200-års flaum)leggjast til grunn, i samsvar med NVE sine retningslinjer 1/2008 og flaumsonekart for Otta. Fareområdet er avmerka på plankartet. Minimumsnivå for inngangsparti til 1. etasjeplan skal ligge på min. kote 287,3. (200-årsflaum på kote 286,8 + tryggleikmargin på 0,5 meter)

Ved ombygging, tilbygg og påbygg under dette nivået, må tiltakshavar dokumentere og ta i bruk konstruksjonar som tåler flaum. Dersom det vert bygd kjellar må denne tåle å bli sett under vatn.

Utbygging av planområdet vil medføre arealbruksendring, som fører til fleire tette flater som tak og asfalterte areal. Overvassdrenering til bygg og asfalterte flater må ligge slik at avløpet fungerer under flaum.