

RÅDHUSKVARTALET RAUFOSS.

Grunnlag for planavklaring mht forhåndskonferanse / rammesøknad.

I forbindelse med behandling av saken og innsendelse av byggesøknad for byggetrinn 1, forutsettes godkjenning av en helhetlige plan for området.

Forutsetninger for innsending av byggesøknad er tidligere beskrevet / hevdet gjennom referat og møter med planavdelingen, senest i referat fra møte den 20.05 25.

Dokumentasjon av detaljert situasjonsplan med arealbruk, derav arealer og løsninger for grøntarealer / fellesareal, bebyggelse, overvann mm er en forutsetning for kommunens behandling og ev godkjennelse.

Forutsetninger for godkjennelse kan oppsummeres under følgende punkter:

Detaljert situasjonsplan inkluderer:

- Bebyggelsesmønster med tegninger som viser forslag til bygningsutforming knyttet til beskrivelse av materialbruk og estetisk utforming. Planen skal vise byggehøyder og fyllingsnivåer/ høyder over parkeringskjeller.
- Forslag til plassering og utforming av parkeringskjeller med innkjøring fra tiliggende gater.
- Forslag til grøntområder/ fellesareal med skissert beplantning og faste dekker med kjøreadkomst / nødadkomst samt gangveger / plasser og felleshus mm.
- Oversikt med fallforhold på terreng for avrenning / flomveier / regnbed mm. Planen knyttes opp til en rammeplan for VA med behandling /fordrøyning av overvann, dokumentasjon av vannmengder samt med overflom til omgivelser. (Ikke til kommunalt ledningsnett).
- Plassering av avfallsanlegg / avfallsbrønner med forslag til kapasitet / fragmenter fordelt innenfor regulerte avstander for samtlige brukere.
- Redegjort for adkomstforhold og oppstilling av redningsbil (snorkelbil) ved brann samt generell nødtrafikk som skal betjene boligene.
(Løsning med ev ekstra rømningstrapp som alternativ ved brann fremgår av planen og er markert)
- Det er utarbeidet støyrapport.
Rapporten viser ingen konsekvenser for bebyggelsen mht påvirkning av utendørs støy.
- Teknisk vegplan. Vi forutsetter at dette primært knyttes til avkjørsler til parkeringskjeller fra Kirkevegen med påvist innsving-radier og sikttrekanter.
Detaljerer i forbindelse med planendring ev. byggesak for hvert enkelt byggetrinn.

Som dokumentasjon er det utarbeidet tegningsmaterieill / illustrasjoner:

- Illustrasjonsplan over hele området med egne temategninger for overvann, avfall og brann.

- Snitt gjennom området som viser oppriss / snitt av bebyggelse inkl parkeringskjeller. Snitt viser høyder på planert terreng / p-kjeller og planlagt bebyggelse. Det skal vises snitt i retninger nord/syd og øst/vest.
- Det er utarbeidet 3D – illustrasjoner som dekker hele området.
- Planen er vist med sol/skyggediagram for vår/høst-jevndøgn og sommersolverv.

Til saken hører forhold knyttet til eksisterende reguleringsplan. Kommunen må i den forbindelse ta stilling til de bestemmelser som viser avvik fra gjeldende plan, og hvilke konsekvenser det får for byggesaken.

- *Punkt 4.4 Utnyttingsgrad og byggehøyder:*
 - «Maksimal tillat byggehøyde er 15 meter (gesims) over gjennomsnittlig ferdig planert terreng...»
Det er for store deler av bebyggelsen ønskelig å bygge høyere. Samtidig er ikke 15 m byggehøyde tilstrekkelig for å bygge 4+1 etasjer, en høyde det vil være naturlig å tillate innenfor 15 m. Fasadeoppriss og snitt viser byggehøyder for samtlige bygg.
 - «Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 80% og min 25%. (40% på plankartet?)
BYA er beregnet til 34.6 %.
- *Punkt 4.5 Tekniske anlegg:*
Plassering / behov for trafokiosk. Dette skal avklares med Eidsiva og kommunen.
- *Punkt 4.6 Vann-og avløpsnett / overflate vann/ slukkevann.*
VA / overvannsplan er utarbeidet.
Krav til 50% grønne tak må vurderes når det er påvist at fordrøyningen tilfredsstilles innenfor planlagt grøntarealet
- *Punkt 4.8 Private og felles uteoppholdsareal:*
Minste private uteoppholdsareal (MUA) er ikke korrekt i planen (50M2?). Kommunen har antydnet 6 m2. Dette tilfredsstilles med private balkonger / terrasser, ev noe redusert for små leiligheter inntil 40 m2. (Det er uansett avsatt et vesentlig fellesareal uteoppholdsareal som tilsvarer mer enn kommuneplanens bestemmelser på 15 m2 pr leilighet.)
- *Punkt 4.9 Avkjørsler:*
Det må tas stilling til adkomst til p-kjeller fra Kirkevegen og kommunens adkomstveg SV8. Tekniske vegplaner vil bli utarbeidet for dette forholdet. Øvrige tekniske planer for internveger vil følge opparbeidelse av byggetrinn i forbindelse med trinnvise rammesøknader.

- *Punkt 4.10 Parkeringskrav:*
Parkeringskravet er satt som min og maks. Forslaget tar sikte på 1-plass pr leilighet med unntak for enkelte mindre leiligheter. Foreslått løsning er innenfor planlagt innenfor regulerte krav, ref eget parkeringsoppsett for trinn 1.

- *Punkt 5.10: Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, BAA1-BAA3:*
 - Definerer bebyggelsesformål. Det er ønskelig at formål «hotell / overnatting» medtas innenfor næringsformål.
 - *«I områdene BAA1..... skal bebyggelsen på gateplan som henvender seg mot offentlig uterom ha forretninger eller annen publikumsrettet virksomhet».*
Dette er ikke etablerings-og markedsmessig gjennomførbart, og all næringsvirksomhet vil ev bli samlet i ett eller flere bygg som vender mot SGT1. Gjennomføringen av næringsbygget vil uansett være betinget av mulige interessenter innenfor handel / kontor/servering/hotell.
 - *«Areal som grenser ut mot gatetun og fortau skal utformes slik at det er offentlig og ikke privatisert.»*
Formuleringen blir upresis, og det vil ikke være naturlig at arealet mellom Kirkevegen og blokkbebyggelsen er i betydningen offentlig, selv om arealet er tilgjengelig for allmennheten.
 - *«Gjennom BAA1, mellom Lunders veg og Kirkevegen, skal det etableres en gang- og sykkelveg med min 3 meters bredde. Det skal være siktlinje mellom vegene, og endepunktet i øst skal være så nært opp til gatetun SGT1 som mulig.»*
Det vil bli etablert gangveg slik som beskrevet, men fri siktlinje vil ikke oppnås pga stor høydeforskjell.
 - *Byggegrenser er satt i plankartet med 10 meter fra midtlinje i veg. BAA1 har byggelinje mot SF sitt sideareal samt mot gatetun SGT.*
Det må tas stilling byggegrense / byggelinje mot Kirkevegen, men planen tar utgangspunkt i 10 m fra midtlinje også her. Begrepet byggelinje kontra byggegrense må avklares, idet byggelinje oppfattes med pålegg om plassering. (Plankart er for øvrig ikke komplett!)
 - *Tilkomst til BAA1 skal skje fra veg SV5 (Lunders veg) eller SKV4 (Kirkevegen).*
Se punkt 4.9 Avkjørsler.

Hamar 31.08.25.

StudioNSW

Tore Bergh, siv.ark.MNAL