

BESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR

EINA SENTRUM

	Plandato:	17.01.2024
	Sist revidert:	03.03.2024
	Godkjent:	
	Planid:	171

§ 1 PLANENS FORMÅL

Hensikten med planarbeidet er å utvikle sentrumsområdet på Eina på en helhetlig måte. Plankonseptet består av å legge til rette for etablering av en ny dagligvarebutikk, kontorer og andre næringslokaler med publikumsrettet virksomhet. I tillegg innebærer planen nye boliger.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet.

Planen omfatter helt eller delvis eiendommene gnr/bnr: 145/4, 15, 16, 22, 28, 105, 117, 118, samt del av 145/71 og 145/122, tilgrensende vegareal i Fjordgata og Hågårvengen og del av 0/0 Einavannet.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3-1 Krav til situasjonsplan og utomhusplaner

§ 3-1.1 Generelle krav til situasjonsplan

Situasjonsplanen skal vise:

- eksisterende og planlagt bebyggelse, samt takflate og fasadeliv
- utforming av grønne og grå utearealer
- plass for avfallshåndtering
- plassering av oppholdsarealer til utendørs aktivitet og rekreasjon
- framkommelighet for kjøretøy ved varelevering, renovasjon, utrykning, brøyting mm.
- parkering for bil og sykkel
- vinterbruk med snølagring

- overvannsløsninger
- gangsoner og felles møteplasser ved inngangspartier
- midlertidig løsning for uteoppholdsarealer, parkering og adkomst til parkeringskjeller ved trinnvis utbygging
- parkering og trygge områder for gående og syklende i planområdet i anleggsperioden
- situasjonsplanen skal videre vise terrengbehandling med gamle og nye terreng høyder, forstøtningsmurer og tomtegrenser.

Det skal utarbeides felles situasjonsplan for:

- BKB1, o_SB, SPA1-2, o_SF3, o_SKV4-5, SGT3 o SVG2
- BKB3, nødvendig del av SPA1 for å etablere o_SKV4, tilstøtende deler av f_SGT1, o_SF4 og SPA3
- BBB1-3, BKB2, 4 og 5, f_BG, f_BKT, f_BUT, f_SGT1-2, o_SF2 og f_GF.

Krav til visualisering

Det skal fremlegges tegninger som viser bebyggelsens høydetilpassing i forhold til omkringliggende bygninger, stigningsforhold og vegetasjon. Høydetilpassing skal være vist med fotomontasjer, 3D illustrasjoner og snitt.

Kartgrunnlaget for situasjonsplan skal være i målestokk 1:500 og en skriftlig redegjørelse for valgt løsning skal vedlegges.

§ 3-1.2 Generelle krav til utomhusplaner

Det skal utarbeides utomhusplaner for følgende områder:

- f_BUT, f_GF o_GP1-2. SGT1-3

Utomhusplanene skal bestå av kart i målestokk 1:500 eller 1:200 og en skriftlig redegjørelse for valgt løsning.

Materialbruk i uteanlegget, vegetasjonsbruk og bearbeiding av terreng, stigningsforhold, ledelinjer, plassering av lyspunkter, utforming og plassering av lekeapparater, benker og annen innredning, skilt, felles møteplasser, sikkerhetsgjerde jf. §3-2.4, bokstav d m.m. Terrenget i utomhusplanene skal illustreres ved hjelp av gamle og nye koter med punkthøyder.

Utomhusplanen skal følge hovedprinsippene i landskapsplan datert 10.12.2024 (vedlegg 6) og skal legges til grunn for anlegg. Med hovedprinsippene menes:

- plassering av ny bebyggelse
- adkomst
- interne gangveier
- gang- og sykkelveier
- parkering for beboerne, besøkende, ansatte
- overvannsløsninger.

§ 3-1.3 Generelle krav skilt og reklame

- a) Skilt(plan), reklameinnretninger og lignende skal godkjennes av kommunen.
- b) Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge og skal harmonere med bygninger og miljøet for øvrig. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger tillates ikke. Løsfotreklame på offentlig fortau tillates ikke.
- c) Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 meter.

- d) I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal skiltene samles i en oppslagstavle.
- e) I parker og friområder skal det ikke oppføres frittstående reklameskilt.

§ 3-2 Rekkefølgekrav

§ 3-2.1 Krav til utbyggingsrekkefølge:

- a) BKB3 og BKB5 skal bygges ut før eller samtidig med BBB1-3.
- b) BBB1 skal bygges ut før eller samtidig med BBB2-3.

§ 3-2.2 Rekkefølgekrav før rammetillatelse:

- a) Tekniske detaljplaner:
Før det kan gis rammetillatelse skal:
 - teknisk detaljplan for vann- og avløp være godkjent av Vestre Toten kommune.
 - en detaljplan for overvann være utarbeidet i tråd med kommunens overvannsstrategi og overvannsnotatet datert 03.12.2024 (vedlegg 16)
- b) Godkjent situasjonsplan:
Før det kan gis rammetillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal det foreligge godkjent situasjonsplan for aktuelle byggetrinn. Situasjonsplan skal være i samsvar med krav til innhold gitt i § 3-1.1.
- c) Krav til geotekniske undersøkelser
Før det kan gis rammetillatelse til alle nye bygg og større konstruksjonen skal det foreligge geotekniske undersøkelser.
Undersøkelsene med tilhørende rapport skal avklare forhold til løsmasser og fjell eller alunskifer innenfor tiltakets avgrensning på planområdet.
- d) Krav til miljøteknisk grunnundersøkelse (BKB1-5, BBB1-3, BUT, SPA1-5, SGT1-3, BKT)
Før det kan gis rammetillatelse til nye bygg og anleggstiltak innenfor BKB1-5, BBB1-3, BUT, SPA1-5, SGT1-3, BKT, skal det foreligge en miljøteknisk grunnundersøkelse som skal avklare om det er behov for oppfølging i samsvar med forurensningsforskriften. Dersom miljøteknisk grunnundersøkelser viser forurensning, er det krav til tiltaksplan etter forurensningsforskriften §2-6. Både miljøteknisk grunnundersøkelser og tiltaksplan skal gjennomføres av fagkyndige. Tiltaksplanen skal dokumentere at tiltaket lar seg gjennomføre innenfor rammene til forurensningsforskriften kap.2.

§ 3-2.3 Rekkefølge før igangsettingstillatelse:

- a) Estetisk redegjørelse:
Det skal foreligge estetisk redegjørelse i tråd med prinsipper i § 3.3.
- b) Flytting av kommunal pumpestasjon med tilhørende VA-anlegg
Nytt vann- og avløpsanlegg iht. godkjent VA-plan jfr. § 3-2.2 under a skal være etablert og idriftsatt før utbygging på BKB2, 4, og 5 samt BBB1-3 kan starte.
Eksisterende pumpestasjon med tilhørende ledningsnett skal være flyttet i tråd med godkjent teknisk plan før utbygging på BBB3 kan skje.

c) Godkjente utomhusplaner:

Det skal foreligge en utomhusplan i samsvar med krav til innhold gitt i § 3-1.2. Dersom det er behov for å etablere midlertidige anlegg i en periode, skal plassering og utforming vises på planen. Utomhusplan for f_GF og o_GP1 skal foreligge ved igangsettingstillatelse for BKB5.

d) Fremmedarter

Det skal gjennomføres en detaljert kartlegging av fremmedarter og dersom det avdekkes fremmedarter skal det utarbeides en tiltaksplan for det aktuelle tiltaksområdet.

e) Tiltak som berører fylkesveg

Tiltak som berører fylkesveg skal være utformet i henhold til gjeldende vegnormal, Statens Vegvesen håndbok N100 Veg- og gateutforming. Tiltak skal avklares av fylkeskommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.

f) Brygge

Før det kan gis rammetillatelse til oppføring av brygge innenfor f-GF skal det foreligge en vurdering av tiltaket opp mot miljøtilstand og miljømål i «regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027».

§ 3-2.4 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

a) Ferdigstillelse av anlegg

Nødvendig vann- og avløpsnett, overvannssystemer, tilhørende uteområder, parkeringskjeller og sykkelparkering skal være ferdig opparbeidet for omsøkte byggetrinn.

b) Ferdigstillelse av uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealer tilknyttet boliger, i tråd med godkjent situasjonplan/utomhusplan, skal være ferdigstilt. Ved ferdigstilling i vinterhalvåret, kan kommunen gi utsettelse for ferdigstilling til påfølgende sommer.

c) Skiltplan - reklameskilt:

Før ferdigattest / midlertidig brukstillatelse for forretning innenfor BKB1-5 skal det foreligge skiltplan.

d) Ferdigstillelse av sikkerhetsgjerde:

Før det gis brukstillatelser innenfor planområdet skal det være etablert et flettverksgjerde i 1,8 m høyde, over hele lengde langs formålsgrensen o_GP1 mot o_SB. Nøyaktige plassering av sikkerhetsgjerdet avklares i samråd med Bane NOR i forbindelse med søknad om tiltak nærmere jernbanen enn 30 meter, jfr. jernbanelovens §10.

§ 3-2.5 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse for formål BKB1

Før det gis midlertidig brukstillatelse for BKB1 skal følgende formål være ferdigstilt:

- a. fortau o_SF3
- b. gateparkering o_SPA2
- c. f_SGT3
- d. sykkelparkering innenfor SPA1
- e. renovasjonsanlegg innenfor BKB1

Midlertidig brukstillatelse for BKB1 kan gis forutsatt at følgende tiltak opparbeides midlertidig:

- f. overvannstiltak
- g. o_SKV4-5 og SPA1 i tråd med intensjoner og funksjonen til denne rekkefølgekrav

§ 3-2.6 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse for formål BKB2

Før det gis midlertidig brukstillatelse i BKB2 skal følgende være ferdigstilt:

- a. tilgrensende del av f_SGT1
- b. bilparkering og sykkelparkering
- c. overvannstiltak

§ 3-2.7 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse for formål BKB3 (Meieribygget)

Før det gis midlertidig brukstillatelse i BKB3 skal følgende være ferdigstilt:

- a. tilgrensende del av f_SGT1
- b. o_SF4, eksisterende bygningsmasse på BKB3 er fritatt kravet til opparbeidelse av o_SF4
- c. o_SPA3
- d. bilparkering og sykkelparkering
- e. offentlig toalett, med mindre at den er etablert innenfor formål BKB4 eller BKB5
- f. overvannstiltak

§ 3-2.8 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse for formål BKB4

Før det gis midlertidig brukstillatelse i BKB4 skal følgende være ferdigstilt:

- a. tilgrensende del av f_SGT1
- b. o_SPA3
- c. bilparkering og sykkelparkering
- d. offentlig toalett, med mindre at den er etablert innenfor formål BKB3 eller BKB5
- e. overvannstiltak

§ 3-2.9 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse for formål BKB5

Før det gis midlertidig brukstillatelse i BKB5 skal følgende være ferdigstilt:

- a. tilgrensende deler av SGT1
- b. f_SGT2
- c. o_SF2 og o_SF4
- d. o_SPA3
- e. bilparkering og sykkelparkering
- f. fram til bryggeanlegget på f_GF er ferdigstilt skal det være etablert en midlertidig grussti gjennom f_GF og o_GP1. Denne stien skal være ferdig før det gis midlertidig brukstillatelse for virksomheter i første etasje eller for den første boenhet i BKB5
- g. offentlig toalett, med mindre at den er etablert innenfor formål BKB3 eller BKB4
- h. overvannstiltak

§ 3-2.10 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse for formål BBB1-2

Før det gis midlertidig brukstillatelse i BBB1-2 skal følgende være ferdigstilt:

- a. tilgrensende deler av SGT1
- b. bilparkering og sykkelparkering
- c. f_BUT
- d. bryggen innenfor f_GF skal være ferdigstilt før det kan gis ferdigattest for BBB2
- e. overvannstiltak

§ 3-2.11 Midlertidige tiltak

Ved midlertidig tiltak for ubebygde områder skal følgende være oppfylt:

Situasjonsplan

1. Situasjonsplan skal være i tråd med §3-1.1.
2. Ved trinnvis utbygging skal det dokumenteres at midlertidige uteoppholdsarealer sikres innenfor planområdet, i tråd med §3-5.4 med unntak av siste avsnitt <<for nye boenheter inne på BKB2-5 og BBB1-3 skal felles uteoppholdsareal løses innenfor ...>>.
3. Midlertidig parkering kan løses på bakkeplan/terreng ved trinnvis utbygging av parkeringskjeller, i tråd med §3-6.1 a, c og d og §3-6.2.
4. Ved trinnvis utbygging av parkeringskjeller skal det dokumenteres hvordan parkering og innkjøring til parkeringskjelleren løses.
5. Det tillates midlertidige avfallsløsninger i utbyggingsfasen plassert innenfor i planområdet. Midlertidig situasjon skal foreligges Horisont for uttalelse.

Utomhusplan

Ved søknad om midlertidige utomhus arealer skal det foreligge en godkjent utomhusplan som viser valgt løsning, i tråd med §3-1.2. Midlertidig utomhus arealer kan godkjennes for inntil to år.

§ 3-3 Utforming av ny bebyggelse

(PBL § 12-7 nr 1)

Krav til redegjørelse

Ny bebyggelse skal både ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene i tråd med Plan- og bygningslovens § 29-2. Begge kriterier må oppfylles.

Hovedprinsippene i landskapsplan datert 10.12.2024, (vedlegg 6) og illustrasjonsmateriale fra arkitekt del 1 og del 2 (vedlegg 7 og 8) skal legges til grunn for ny bebyggelse. Med hovedprinsippene menes:

- plassering, volum og takform av ny bebyggelse
- adkomst
- interne gangveier
- gang- og sykkelveier
- parkering for beboerne, besøkende, ansatte
- arkitektonisk stil og utforming

Det skal, ved søknad om byggetillatelse, redegjøres for:

- forholdene nevnt over ved at søknaden vedlegges både skriftlig beskrivelse og nødvendig dokumentasjon (f.eks. illustrasjoner, plan snitt, fasader osv.) som viser at hovedprinsippene er ivaretatt.
- hvor det er krav om aktive fasader skal det vedlegges illustrasjoner om hvordan det blir ivaretatt.

Krav til utforming

I boligområdet skal det settes sammen varierte boligtyper der størrelse og planløsning kan tilpasses ulike alders- og brukergruppers behov og livssituasjon. Det skal legges vekt på at innganger til boliger får en god overgang mellom felles/ offentlige soner og det private. Inngangspartier, trapp- og heisområder skal innrettes innbydende som en møteplass. Det skal

tilstrebes at de boliger som naturlig hører sammen i en gruppe bygges på en slik måte at det fremmer naboskap, f.eks. ved å kunne se hverandres innganger.

- **Møneretning**

Den dominerende takformen skal være saltak og møneretningen skal følge illustrasjonsmateriale fra arkitekt del 1 og del 2 (vedlegg 7 og 8).

- **Fasader ut mot Fjordgata og Hågårdvegen**

Fasadelinjer ut mot Fjordgata og Hågårdvegen skal inneholde tydelige sprang og nisjer for å unngå lange monotone fasader. Fasadene som vender mot Fjordgata og Hågårdvegen skal være åpen og aktiv. Med åpne og aktive fasader menes: byggningsfasade som gjenspeiler virksomheten innenfor, for eksempel med direkte innsyn til lokalene gjennom vinduer, utstillingsvinduer, ol. god belysning langs fasade, lys i vinduene er viktige elementer. Det settes krav til belysning langs fasade på bygget i BKB1. For intensjoner og forklaring mht aktive og åpent fasade henvises det til kapittel 7.8 i planbeskrivelse.

- **Materialbruk**

For ny bebyggelse skal trekledning benyttes som det dominerende fasadematerialet. I tillegg kan det benyttes innslag av tegl, puss og glass. Panel skal hovedsakelig stående retning, men liggende retning kan benyttes for å skape variasjon. Det tillates bruk av integrerte solcellepaneler på tak og vegger. Med integreres mener at det ser ut som del av tak eller vegg.

- **Fargebruk**

Fargebruken på fasadene skal benyttes for å bryte opp volumer. Fargene skal spenne over et begrenset område innenfor den varme jordfargeskalaen der varianter av rødlige og gulaktige fargetoner står sentralt, slik at bebyggelsen framstår harmonisk og samlet. Kapittel 8.1 i planbeskrivelsen og Illustrasjonsmaterieell fra arkitekt, del 1 og del 2 (vedlegg 7 og 8) viser eksempler på fargebruk. Dette skal ligge til grunn for fargevalg. Fargebruken skal tydelig framkomme av byggesøknaden.

- **Oppbrutt sentrumsstruktur**

Bebyggelsens størrelse og plassering skal skape en variert sentrumsstruktur med klare forbindelser, både internt og ut mot Fjordgata, Hågårdvegen og mot jernbaneparken og stasjonsområdet.

- **Veranda og innglassing**

Utkragende balkonger og svalganger tillates ikke.

Det er tillat med innglassing av verandaer forutsatt at:

- det benyttes samme innglassingsmetode og materiale i hvert bygg (eksempel er vist i figur 1)
- det er lov å ha variasjon for de forskjellige bygninger
- innglassing må bygges nedenfra og opp på grunn av arkitektonisk uttrykk
- verandaer under hovedtak innenfor arealformål BKB5 som vender mot sør / vest skal være innglasset
- innenfor formål BBB1-3 er det tillat med begrenset innglassing som vist i figur 2



Figur 1 Innglassing, forskjellig per bygg, til venstre med glass, til høyre med delvis platting



Figur 2 Delvis innglassing

- **Overbygd uteservering**

Det er tillat med overbygd uteservering langs Hågarvegen og langs tilgrensende formål f-GF. For plassering av overbygd terrasse er skissene nedenfor førende.



Figur 3 Overbygd uteservering (sør)



Figur 4 Overbygd uteservering fugleperspektiv (sør/vest)

Overbygd uteservering skal ha flatt tak og det er ikke tillat med glasstak eller takpapp. Innglassing av overbygd uteservering er ikke tillat.

- **Tak mellom 2 hovedbygninger BKB5**

Tak over første etasje mellom hovedbyggene i arealformål BKB5 skal dekkes med sedum/vegetasjon.

- **L- elementet**

L elementet som vist nedenfor i skissene er arkitektonisk viktig og skal være en

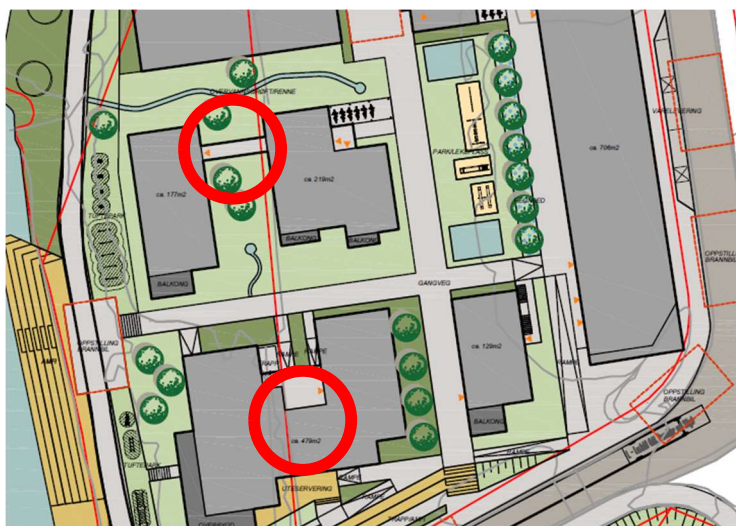
kontrast til hovedfasaden til hvert bygg innen formålene BKB2, 4 og 5 og BBB1-2. Det er viktig at kontrast oppnås enten ved annet materialbruk eller gjennom variert fargebruk.



Figur 5 L-elementet

Bruer mellom bygninger

Innenfor BBB1 og BKB5 er det tillatt med bruer som forbinder boligblokkene med hverandre innenfor hvert av områdene. Rød sirkel i utklipp av Landskapsplan (figur 6) viser plassering av disse bruene.



Figur 6 Utklipp landskapsplan 10.12.2024 - rød sirkel viser plassering av bruene

§ 3-4 Grenseverdier for tillatt forurensning og krav til miljøkvalitet (PBL § 12-7 nr. 3)

§ 3-4.1 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T1442/2021, eller tilsvarende i senere vedtatte forskrifter/retningslinjer, gjøres gjeldende for planen.

I gul støysone kan det etableres bebyggelse for støyfølsomt bruksformål forutsatt at følgende kvalitetskrav innfris:

- alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles
- tilfredsstillende støynivå innendørs
- tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå
- tilgang til stille side

§ 3-4.2 Elektromagnetiske felt

Ved eksisterende og nye anlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, og ved arealdisponering inntil/over slike anlegg, skal ikke boliger og lekeplasser utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 µT (mikrotesla) fra disse anleggene (utredningsnivå), jf. anbefalingene i "Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg", rapport 31. mai 2005.

§ 3-5 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (PBL § 12-7 nr. 4)

§ 3-5.1 Tekniske anlegg

Strømforsyning og tele-/tv- /datakommunikasjon:

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv- /datakommunikasjon og lignende tillates ikke som luftstrekk.

Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

Plassering og utforming av master og antenner skal samles og godkjennes av kommunen.

Trafo skal etableres innenfor f_BKT jfr. §4.3. Plassering, og farge skal harmoniseres med omkringliggende bebyggelse. Trafo må plasseres utenfor flomsone.

Heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og lignende integreres i den arkitektoniske utformingen.

Pumpestasjon:

I forbindelse med utbygging av BBB3 skal eksisterende pumpestasjon flyttes til f_BKT.

§ 3-5.2 Overflatevann

- Overvann skal håndteres innenfor planområdet og løses generelt etter hovedprinsipper i VAO rammeplan datert 03.12.2024 (vedlegg 16).
- Der det iht. overvannsplanen (tegning Z003) er planlagt interne flomveier skal det tilrettelegges for bortledning av overvann via grøfter, renner o.l., jf. VAO-rammeplan, datert 03.12.2024 (vedlegg 16) og landskapsplan, datert 10.12.2024 (vedlegg 6). Disse skal dimensjoneres for 100-årsflom med 40 % klimapåslag. Tiltakene skal kombineres med grøntarealer og andre estetisk elementer der det er mulig.
- Naturlig infiltrasjonskapasitet skal utnyttes så langt det er mulig. Det skal brukes permeable overflater for å redusere overvannsavrenningen fra terreng. Der det ikke kan benyttes permeable flater må det etableres fordrøyningstiltak for å dempe avrenningen ut av området. Porøse masser under permeable dekker kan inkluderes som del av fordrøyningen.

- For nordre del av planområdet (BKB1 og SPA1) skal overvannsavrenningen begrenses til 70 l/s ved 20-års nedbør med 40 % klimapåslag i ferdig situasjon. Dette er total avrenning både på terreng og evt. i utløp via rør.
- For søndre del av planområdet (BKB2-5 og BBB1-3) skal overvannsavrenningen begrenses til 95 l/s ved 20-års nedbør med 40 % klimapåslag i ferdig situasjon. Dette er total avrenning både på terreng og evt. i utløp via rør.
- Det skal utarbeides drift- og vedlikeholdsplan for de ulike overvannsløsningene. Det skal gå klart fram hvem som har ansvar for at planer blir fulgt.
- Overvann ledes ikke ut i fylkesvegens overvannssystem (grøft, kum, stikkrenner) uten at det foreligger avtale med fylkeskommunen.

§ 3-5.3 Tilgjengelige boenheter

Det er krav at alle boenheter skal være tilgjengelige, kravet gjelder ikke i BKB2 og BKB4.

§ 3-5.4 Uteoppholdsarealer og lekearealer for ny bebyggelse

Private uteoppholdsareal

Hver boenhet skal sikres minimum 6 m², privat veranda /uteplass.

Felles uteoppholdsarealer for nye boenheter (MUA)

Prinsippene for arealdisponering skal følge prinsippene i landskapsplan datert 10.12.2024 (vedlegg 6) som følger reguleringsplanen.

Minimum 30 % av felles MUA skal dekket med vegetasjon, som gress eller lignende.

Det skal være fokus på høy funksjonell og estetisk kvalitet, variert grønnsstruktur og materialitet, lek tilpasset ulike aldersklasser i tillegg til varierte møte- og sitteplasser.

Minsteutoppholdsareal (MUA) for felles uteoppholdsarealer/møteplass for boligbebyggelse skal sikres innenfor planområdet på følgende måte:

For nye boenheter inne på BKB1 skal felles uteoppholdsareal løses innenfor:

- formålet

For nye boenheter inne på BKB2-5 og BBB1-3 skal felles uteoppholdsareal løses innenfor:

a) f_BUT

b) f_SGT1-2

c) Innenfor BBB1-2 skal det etableres et felles uteoppholdsareal på min. 80 m².

Området kan deles opp i to delområder. Disse områdene skal inneholde bord og benker samt vegetasjon som legger til rette for sosiale møteplasser.

§ 3-6 Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser

(PBL § 12-7 nr. 7)

§ 3-6.1 Bilparkering for ny bebyggelse

- a) Parkering for BKB1 skal løses innenfor SPA1-2. Parkering for boligbebyggelse for BKB1 kan også løses i p-kjeller vist med bestemmelsesområde #1.
- b) Parkering for øvrig ny bebyggelse skal løses i parkeringskjeller vist med bestemmelsesområde #1.
- c) Parkering for ny bebyggelse skal løses etter følgende norm:

Formål	Min.	Maks	Pr. enhet
Bolig < 50 kvm	0,5	0,5	Boenhet
Bolig 50-70 kvm	0,5	1	Boenhet
Bolig < 70 kvm	0,8	1,5	Boenhet
Kontor og tjenesteyting	0,5	2	100 kvm BRA
Detaljhandel	1	2,5	100 kvm BRA

- d) Minst 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.
- e) Parkeringskjelleren skal ha adkomst via f_BG.
- f) Deler av parkeringsanlegget kan også benyttes til sykkelparkering, boder og avfallsrom.

§ 3-6.2 Sykkelparkering for ny bebyggelse

For ny bebyggelse skal det avsettes parkering for sykler etter følgende norm:

Formål	Min.	Pr. enhet
Bolig < 50 kvm	1	Boenhet
Bolig 50-70 kvm	2	Boenhet
Bolig < 70 kvm	2	Boenhet
Kontor og tjenesteyting	1	100 kvm BRA
Detaljhandel	0,5	100 kvm BRA

Sykkelparkering for boliger skal løses i form av 1 plass i bod og øvrige plasser skal plasseres på terreng. Sykkelparkering for kontor kan løses i p-kjeller. Minimum 1/3 av utendørs sykkelparkering skal være offentlig tilgjengelige og overbygd.

§ 3-6.3 Byggegrenser

Byggegrenser i plankartet gjelder for bebyggelse. Konstruksjoner som trapper i terreng og sykkelparkering, tillates etableres utenfor byggegrensene. Ny bebyggelse på BKB1 og BKB3 skal plasseres helt ut i formålsgrensen langs Fjordgata.

§ 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Blokkbebyggelse, BBB1-3

Felles bestemmelser for BBB1-3

- Innenfor BBB1- 3 skal det etableres boligblokker med tilhørende parkeringsanlegg under bakken.
- Innenfor BBB1-3 skal det etableres minst 1 sosial boform hvor en gruppe boenheter er knyttet til innvendige (for eksempel felles kjøkken og/eller stue) fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytting til boenhetene. For intensjoner og forklaring mht sosial boform henvises det til kapittel 8.3 i planbeskrivelse.
- Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.
- Ny bebyggelse skal utformes med saltak som den dominerende takformen.
- Deler av privat uteoppholdsareal på bakkeplan tillates etablert utenfor angitte byggegrenser.
- Boenheter som er ensidig belyst fra nord tillates ikke.
- I april og de første 2 ukene av mai kan det ikke gjennomføres anleggsarbeider innenfor formål BBB1-3 med mindre det er gjennomført en fagkyndig vurdering om knoppsvane skal hekke innenfor hensynsone H560 (bevaring naturmiljø). Vurderingen skal avdekke om det er behov for å begrense eller stoppe anleggsarbeidene i en periode.

Maksimale gesimshøyder og maks % BYA framgår av plankartet samt tabell under:

Formål	Maksimal mønehøyde	Maksimal gesimshøyde	Minimum gesimshøyde	Maksimal grunnflate pr bygg	Maksimal % BYA
BBB1	416.00 moh	413,00 moh	412,50 moh	245 kvm	50%
BBB2	416,60 moh	413,00 moh	409,50 moh	335 kvm	50%
BBB3	416,70 moh	413,00 moh	409,20 moh	230 kvm	50%

Nødvendige bruer mellom bygninger og terrasser på bakkeplan kan komme i tillegg til grunnflaten. Branntrapp, bygg for heis og trapperom skal integreres i hovedbygg. Utvendig trapp er ikke tillat.

Maksimal grunnflate pr bygg går foran maksimal % BYA.

§ 4.2 Garasjeanlegg, felles, f_BG

Formålet regulerer nedkjøringsrampe til parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #1

§ 4.3 Øvrig kommunalteknisk anlegg, felles, f_BKT

f_BKT er område for felles renovasjonsløsninger for BBB1-3 og BKB2-5, samt boliger på BKB1. Avfallsanlegget skal løses med helt eller delvis nedgravde løsninger. Det skal sikres framkommelighet for renovasjonsbil til utvendige renovasjonsanlegg. Anlegget skal være universelt utformet. Innenfor området skal det etableres ny pumpestasjon og trafo.

§ 4.4 Uteoppholdsareal, felles, f_BUT

f_BUT skal være felles uteoppholdsareal og lekeplass for hele planområdet. Det skal opparbeides med lekeapparater, utemøbler og variert vegetasjon på en slik måte at det legger til rette for både lek og sosial møteplass på tvers av aldersgrupper. Med vegetasjon menes en kombinasjon av plen staudefelt, mobile plantekasser og permanente plantekasser. Permanente plantekasser skal ha jordkontakt med vekstjordlaget. BUT benyttes også som en del av overvannshåndteringen (etablering av et regnbed) Det skal etableres trerekke (minimum 4 trær) i tråd med landskapsplan datert 10.12.2024 (vedlegg 6). Området skal bygges opp med tilstrekkelig jordtykkelse jf. § 9-1. f_BUT skal opparbeides helhetlig i tråd med § 3-5.4.

§ 4.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, BKB1-5

Felles bestemmelser for BKB1-5:

- På første etasje skal det etableres forretning, kontor og/eller offentlig-privat tjenesteyting. Boliger er ikke tillatt på første etasje.
- Det kan etableres boliger, kontor og/eller offentlig-privat tjenesteyting i øvrige etasjer. Innenfor BKB5 skal det etableres boliger i øvrige etasjer.
- Det skal etableres et offentlig toalett enten innenfor BKB3, BKB4 eller innenfor BKB5.

Maksimale gesimshøyder og maks % BYA framgår av plankartet samt tabell under:

Formål	Maksimal mønehøyde	Maksimal gesimshøyde	Minimum gesimshøyde	Maksimal grunnflate pr bygg	Maksimal % BYA
BKB1	416.50 moh	413,30 moh	409,80 moh	1 450 kvm	75% (parkeringsplasser regnes ikke inn i BYA).
BKB2	416,00 moh	413,30 moh	-	130 kvm	70 %
BKB3	413,50 moh	409,50 moh	409,00 moh	735 kvm	100 %
BKB4	413,00 moh	410,20 moh	409,80 moh	175 kvm	65 %
BKB5	416,00 moh	413,00 moh	412,50 moh	585 kvm (1. etasje) 260 kvm (2. og 3. etasje)	75%

Branntrapp, bygg for heis og trapperom integreres i hovedbygg. Utvendig trapp er ikke tillatt. Maksimal grunnflate pr bygg går foran maksimal % BYA.

Bestemmelser for BKB1

På BKB1 skal ny bebyggelse etableres med minimum to etasjer ut mot Fjordgata og krysset ved stasjonen. I 2. og 3. etasje kan det etableres boliger, kontorer og/eller offentlig-privat tjenesteyting. Utbygging innenfor BKB1 skal ta hensyn til flomvegen som er sikret i form av H190. (laveste overkant gulv 401,55 moh).

Bestemmelser for BKB3 (Meieribygget)

- Det skal etableres et offentlig tilgjengelig toalett innenfor BKB3, med mindre at det er etablert innenfor BKB4 eller BKB5.
- I kjelleren kan det tillates forretning, kontor og /eller offentlig og privat tjenesteyting.
- Det tillates å heve taket i forbindelse med isolering av taket. Maks mønehøyde er 413,50 moh. Takvinkelen skal beholdes.

Innenfor felt BKB3 er det vist en bygning med heltrukken linje for bevaring (gnr/bnr. 145/4).

Følgende gjøres gjeldene for bevaringen:

- a. Bygningen kan ikke rives.
- b. Endringer på fasaden langs Fjordgata som gjelder vinduer, overflatebehandling og farger skal tilbakeføres til opprinnelig utseende. Fasade på vestsiden tillates endret.
- c. Dersom det ved endring av bygget oppstår konflikt mellom hensyn til bygningsvern og hensyn til universell utforming og teknisk forskrift, skal hensynet til bevaring tillegges størst vekt.

Det er tillat med tilbygg på nordre og på søndre side:

- d. Tilbygg skal tilpasse seg bredde og høyde på eksisterende bygg.
- e. Det skal være kontrast i materialbruk og farge mellom eksisterende bygg og tilbygg.
- f. Ved tilbygg skal sør- og nordfasaden på eksisterende bygg være synlig. Mellom eksisterende bygg og tilbygg etableres det et gjennomsliktig tilbaketrukket mellomrom med et minimum bredde på 2 meter. Det vises til illustrasjoner og planbeskrivelsen kapittel 8.1.3 og figur 63 for beskrivelse av intensjonen og utforming av disse tilbyggene.

Bestemmelser for BKB5

- Det er tillat med overbygd uteservering langs Hågarvegen og langs tilgrensende formål f-GF. Maksimal størrelse er 105 m². Utforming og plassering skal være i tråd med § 3-3.
- Det skal etableres et offentlig tilgjengelig toalett innenfor BKB5, med mindre at det er etablert innenfor BKB3 eller BKB4.

§ 5 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg, offentlig, o_SKV1-4 og SKV5

- o_SKV1 regulerer eksisterende veg (Fjordgata). Reguleringen stadfester eksisterende situasjon.
- o_SKV2 regulerer eksisterende veg (Hågårvegen). Reguleringen stadfester eksisterende situasjon.
- o_SKV3 regulerer eksisterende kryss mot Eina Stasjon.
- o_SKV4 regulerer ny adkomst til SPA1.
- SKV5 skal etableres primært som gangadkomst, og tillates brukt til kjøreveg kun for varelevering til BKB1 og renovasjon. Den skal skiltes og stenges med bom.

§ 5.2 Fortau, offentlig, o_SF1-4

o_SF1-4 er offentlig fortau som skal være i offentlig eie. Regulert bredde skal være minimum 3,00 m på nye fortau med unntak av o_SF4 der minimum bredde er 2 meter langs o_SPA3.

§ 5.3 Gatetun, f_SGT 1-2 og SGT3

f_SGT1-2:

Områdene reguleres til felles gatetun. Det må utarbeides utomhusplan.

Arealet skal detaljeres, og utformes med fokus på myke trafikanter og gode sammenhenger på tvers.

Gangarealer innenfor f_SGT1 utformes med permeabelt dekke.

SGT3

Formålet reguleres til privat gatetun og skal etableres som en forplass/torg i tilknytning til hovedinngangen til BKB1 og fortauet SF3 med annen materialkvalitet enn SPA1 og med benker, sykkelparkering og beplantning.

§ 5.4 Annen veggrunn, offentlig, o_SVG1 og SVG2

Formålene skal benyttes til grøfteareal, skjæring og fylling/murer samt arealer som brukes til annen terrengtilpassing. Områdene skal beplantes eller sås til.

Innenfor SVG2 skal det plantes en trerekke, bestående av minimum 4 trær. Trær kan ikke plantes innenfor siktsonene.

§ 5.5 Bane, o_SB

Formålet stadfester eksisterende situasjon som stasjonsområde bestående av kjøreareal og parkering.

§ 5.6 Tekniske bygg/konstruksjoner, STB

Formålet stadfester eksisterende situasjon.

§ 5.7 Parkering, SPA1-3

- SPA1 er parkeringsplass for BKB1, SPA1 utføres med permeabelt dekke
- o_SPA2 regulerer kantparkering langs Fjordgata
- o_SPA3 regulerer kantparkering/varelevering langs Fjordgata

§ 6 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Felles friområde, f_GF

f_GF skal være fellesuteoppholdsareal. Innenfor området, tillates oppført:

- en brygge, maks bredde 10 m, maks lengde 60 m. Hovedprinsippene i landskapsplan datert 10.12.2024 (Vedlegg 1) skal leges til grunn for plassering av brygge. Den skal inneholde både ordinært trappetrinn, sittekanter og flate soner som til sammen legger til rette for variert bruk og opphold. Synlige deler skal kles med treverk.
- en permeabelt gang- og beredskapsveg bredde 3m. Vegen skal stenges med kjørebom ved innkjøring fra o_SKV2.
- plenarealer og annen vegetasjon
- leke-/trimelementer
- benker

§ 6.2 Park, offentlig, o_GP1-2

o_GP1 og o_GP2 skal være offentlig park (Jernbaneparken).

Innenfor o_GP1, med unntak av arealet som ligger innenfor sikringssone H560 (bevaring naturmiljø), tillates oppført:

- en sti med permeabelt dekke, bredde 2 m
- benker
- plenarealer

Det opprettholdes et vegetasjonsbelte fra 10 meter fra vannkanten, med en kombinasjon av gress/strå, busker og trær. Innenfor dette belte gjøres ikke noe tiltak, det skal kun foregå skjøtsel og ikke klipping.

Innenfor o_GP2 området er det kun tillat med plenarealer.

§ 7 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, o_VFS

Formålet stadfester eksisterende situasjon.

§ 8 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

§ 8.1 Annen sikringssone, H190 (hovedflomveg)

Innenfor sikringssonen skal det ikke oppføres bygg. Området skal fungere som en del av overvannshåndteringen på området, i tråd med VAO-rammeplanutarbeidet av Norconsult, datert 03.12.2024 (vedlegg 16). Hensynssonen sikrer hovedflomveg fra Eina sentrum langs vestsiden av planområdet og det skal ikke gjøres tiltak som kan øke flomfaren. Det tillates ikke tiltak som kan redusere kapasiteten til flomveien. Innenfor H190 skal ny bebyggelse utformes i tråd med VAO-rammeplan fra Norconsult, datert 03.12.2024 (vedlegg 16).

§ 8.2 Frisiktsone H140_1-2

Innenfor sonen skal det være fritt for sikthinder høyere enn 0,5 meter over tilhørende veggers/avkjørslers nivå. Forutsatt at krav til frisikt er ivaretatt, kan enkelttrær, stolper o.l. stå i frisiktsoner.

§ 8.3 Støysone- gul sone ,H220

For sonen gjelder bestemmelser i § 3-4.1.

§ 8.4 Fareområde flom, H320 (flomnivå Einavatnet)

Nye bygninger skal plasseres sikkert i forhold til beregnede flomkoter i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift.

For Einavatnet er dimensjonerende flomnivå på kote 400,18 moh.

§ 8.5 Bevaring naturmiljø, H560

Innenfor området:

- skal det ikke gjøres tiltak
- opprettholdes det et vegetasjonsbelte med en kombinasjon av gress/strå, busker og trær.
- skal det ikke gjøres tiltak, det skal kun foregå skjøtsel og ikke klipping.

§ 9 BESTEMMELSESONMRÅDE

§ 9-1 Bestemmelsesområde #1 (parkeringskjeller)

Innenfor området skal det etableres en parkeringskjeller.

Parkeringskjelleren skal dimensjoneres og bygges slik at det tåler tilstrekkelig tykkelse på vekstmedium, slik at busker/lave trær og gress vokser godt og fremstår som frodig. Vekstmediumet må tåle gangtrafikk og lek. For planområdet skal det sikres minimum 30cm vekstjord. Det skal sikres minimum tre permanente plantekasser og minimum 25m² med jorddybde minimum 50 cm vekstjord for busker. Parkeringskjelleren skal være felles for BKB2-5 og BBB1-3.