



BESTEMMELSER

Områdereguleringsplan for Rådhuskvartalet med nærområder – mindre endring 2026

PlanID: 163
Vedtatt: KST 21.06.2018, sak 60/18 (planID 0529132)
Endring: PLU 2.12.2019, sak 9/19 (endrer planID 529132)
PLU 27.06.2022, sak 45/2022 (gitt ny planID 163)
Adm. vedtak 163/24 den 19.04.2024 (planID 163)
UTP 15.12.2025, sak 89/2025 (planID 163)
Adm. Vedtak xxx den xxx (planID 163)

1. PLANENS FORMÅL

Formålet med denne reguleringsplanen er å legge til rette for **rivning av gamle Raufoss-barneskole og** etablering av ny bebyggelse for boliger og tjenesteytende næringer. Det er i tillegg lagt inn nye byggeområder for industri og brannstasjon.

Områdeplanen viser overordna infrastruktur og har fokus på gode løsninger for gående og syklende.

2. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 17.06.2022.
Kartet er i målestokk 1:2000.

PlanID 0529132 erstatter delvis reguleringsplan for:

Plan-ID	Navn	Ikrafttredelsesdato
0529067	Tollerud nord	27.01.2005
0529084	Rådhuskvartalet	11.09.2008
0529111	Brubakken-Kortos endring 2012	14.06.2012
0529122	Nytt kryss på Raufoss fv110xfv114	15.05.2014

Reguleringsplanen for «Rådhuskvartalet med nærområder – endring 2022» (PlanID 163) erstatter hele reguleringsplan Rådhuskvartalet med nærområder fra 2018 med PlanID 0529132.

Plan-ID	Navn	Ikrafttredelsesdato
0529132	Rådhuskvartalet med nærområder	21.06.2018

3. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

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

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

- Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)
- Barnehage (BBH)
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting (BAT)
- Industri (BI)
- Idrettsanlegg (BIA)
- Leke- og aktivitetsplass (BLK)
- Grav- og urnelund (BGU)
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA)

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

- Veg (SV)
- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Gatetun (SGT)
- Gang- og sykkelveg (SGS)
- Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
- Sykkelveg/felt (SS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Parkering (SPA)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)

- Grønnstruktur (G)
- Friområde (GF)
- Park (GP)
- Vegetasjonsskjerm (GV)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr.6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

Hensynssoner (PBL § 12-6):

- Frisiktsone H140
- Støysone H210 – gul sone
- Støysone H220 – rød sone
- Flomsone H320
- Krav om felles planlegging H810

Bestemmelsesområde (PBL § 12-7)

- #1 Skolebrua
- #2 «Bolin»

Juridiske flater, linjer og punkt som f. eks byggegrenser er vist i plankartet.

4. FELLESBESTEMMELSER (PBL § 12-5 nr. 1, 2, 3, 5 og 6 og § 12-7)

Fellesbestemmelsene gjelder alle arealformål.

4.1. *Rekkefølgekrav*

Rekkefølgekrav før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak skal det foreligge godkjent situasjonsplan.

I bestemmelsesområde for ny bru over Hunnselva skal det utarbeides egen detaljreguleringsplan.

Før det kan gis rammetillatelse for søknadspliktige tiltak som kan føre til støybelastning over støygrenser på tilgrensende boligeiendommer skal det utarbeides en støyfaglig utredning.

For område BAA1 skal andel av felles uteoppholdsareal og andel av felles overvannsanlegg vist i situasjonsplanen, avklares for hver byggesøknad før rammetillatelse kan gis.

Rekkefølgekrav før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak på byggeområde BAA 2-4, skal felles uteoppholdsareal for hvert delområde være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. ~~Ved ferdigstilling i vinterhalvåret, kan det gis utsettelse for ferdigstilling av uteoppholdsarealer til påfølgende sommer, senest innen 1. juli.~~ For område BAA1 skal den andelen felles uteoppholdsareal som er avklart i byggetillatelsen ferdigstilles før ferdigattest/ midlertidig bruksareal kan gis.

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak i nye byggeområder skal tilkomstveger, avkjørsler, samt fortau, gang- og sykkelveg langs byggeområdet være ferdig opparbeidet.

Tilrettelegging av parkering SPA2 med tilkomst, annen veggrunn og gangforbindelser må være utført før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny barnehage, BBH.

Før det settes i verk tiltak på lek- og aktivitetsområdet, BLK må ny parkering, SPA2, være ferdig opparbeid.

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak i byggeområde for industri, BI, skal vegetasjonsskjerm, GV, være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak som kan medføre at støygrense på 55 dB Lden overskrides på uteoppholdsarealer på tilgrensende boligeiendommer, skal tilstrekkelig støyskjermingstiltak være etablert.

Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal overvannstiltakene som er avklart i byggetillatelsen være etablert.

4.2. Situasjonsplan

Situasjonsplan skal generelt utarbeides i samsvar med veiledning til byggesaksforskriften til plan- og bygningsloven, og de krav som settes videre i denne reguleringsplanen.

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke arbeid igangsettes før følgende forhold er vurdert og funnet i orden:

- a. Tekniske anlegg, dvs. veg, vann, avløpsanlegg, overvann, strømframføring, renovasjon og kollektivplasser
- b. Trafikksikker atkomst for gående, syklende og kjørende
- c. Lekearealer
- d. Støyforhold, inkludert støyfaglig utredning
- e. Universell utforming
- f. Estetikk
- g. Høgspenit/ stråling
- h. Grunnforurensning

I områdene BOP1-BOP4, BBH, BAA1-BAA4, BKS, BLK og SGT krever kommunen utdypende utomhusplaner i tillegg til situasjonsplan etter byggesaksforskriften. Materialbruk i uteanlegg, vegetasjonsbruk og bearbeiding av terreng, stigningsforhold, ledelinjer, plassering av lyspunkter, utforming og plassering av lekeapparat, benker og annen innredning, skilt m.m. vil være aktuelle tema. Kommunen kan kreve tegninger som viser bebyggelsens høydetilpassing i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon. Høydetilpasning kan vises med fotomontasjer, perspektivskisser eller fasadetegninger som viser flere bygninger i sammenheng.

Dersom plassering av utomhusanlegg skal dekkes på tilstøtende areal eller i samarbeid mellom utbyggere skal dette dokumenteres i byggesaken.

4.3. Utforming

Gjennom planlegging, prosjektering og utbygging skal god sammenheng i bygningen(e)s organisering og utforming av innvendige arealer og tilhørende utearealer vektlegges. Bygningen(e) og tilhørende uteareal skal utgjøre en logisk og fattbar helhet (sammenheng).

Materialbruk og formgivning skal ha for øye å gjøre den totale bygningsmassen oversiktlig og lett å oppfatte med et klart skille mellom hovedform og underordnede elementer i bebyggelsen. Garasjer og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge.

Bygninger som er angitt som bevaringsverdige på plankartet tillates ikke revet. Bevaringsverdige bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret i tråd med opprinnelig stilart/arkitektur under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret/føres tilbake til det opprinnelige utseendet.

For virksomheter som er publikumsrettet skal de interne trafikkarealene differensieres med klart skille mellom arealer for kjørende og gående. Arealene skal opparbeides med romdannende vegetasjon. Område for varelevering skal skilles tydelig fra det øvrige parkeringsområdet.

For bebyggelse mot Kirkevegen, SKV4, skal lange fasader brytes opp med sprang i fasade, materialbruk, høyder etc. Der bebyggelsen inneholder publikumsrettet virksomhet skal publikumsinngang/frontfasade orienteres mot offentlig veg.

Det skal etableres nedgravde avfallsbrønner i planområdet.

Det skal være belysning langs gang- og sykkelareal. Belysningen skal etableres i takt med utbyggingen.

4.4. Utnyttingsgrad og byggehøyder

Maksimal tillat byggehøyde er 15 meter (gesims) over gjennomsnittlig ferdig planert terreng hvis ikke annet er oppgitt under de enkelte byggeområdene. Større høyder kan tillates for mindre bygningsdeler, tekniske anlegg og lignende.

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 80 % og minimum 25%. Utnyttingsgrad bestemmes for hvert nytt byggeområde i plankartet.

Tillatt bebygd areal regnes i prosent av netto tomteareal, og omfatter all bebyggelse, også overbygde areal.

4.5. Tekniske anlegg

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv- /datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

Eventuelle behov for nye transformatorbokser vurderes og eventuelt innarbeides enten i rom i bygg eller som frittstående. Ved frittstående transformatorboks skal plassering og areal til dette vises i situasjonsplan.

4.6. Vann- og avløpsnett/ overflatevann/slukkevann

Ved etablering av nye byggeområder eller store endringer av gamle skal det utarbeides en plan for VA/Overvann som skal godkjennes av Vestre Toten kommune.

Nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannshåndtering (LOD). Vestre Toten kommune kan kreve egne anlegg for oppsamling, fordrøying, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

~~Det skal minimum være 50 % grønne tak på alle bebygde tomtestriper, i form av sedummatter og/eller gress samt innslag av busker og trær, for bl.a. midlertidig absorpsjon av overvann.~~ Vestre Toten kommune vil som hovedregel ikke tillate og føre overvann til kommunalt avløp/overvannsnett.

Uttak for brannslukking skal være del av VA-rammeplan.

4.7. Støy

Grenseverdiene gitt i regjeringens gjeldende støyretningsretningslinje gjøres gjeldende for planen.

Unntak gis for fasader som vender mot Storgata, hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for veitrafikkstøy. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen:

- Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side
 - For hver boenhet skal minimum 50 % av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side, hvor støygrensene tilfredsstilles
 - Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensene tilfredsstilles.
- Unntak for kravet om private utearealer gis for endeleilighetene mot Nysethvegen.
- 75 % av felles uteareal skal tilfredsstille grenseverdiene for støy.

Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt.

Ved søknad om rammetillatelse for ny næringsbebyggelse i BI skal tiltakshaver dokumentere at grenseverdiene ikke overskrides gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår.

Ved eventuell etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetiske kvalitet.

4.8. Private og felles uteoppholdsareal

Minsteuteoppholdsareal (MUA) for private uteoppholdsarealer er:

- a) Minsteuteoppholdsareal (MUA) for eneboliger er 200 m² pr boenhet.
- b) Minsteuteoppholdsareal (MUA) for leilighet er ~~50~~ 6 m² pr boenhet.
- c) Minsteuteoppholdsareal (MUA) for tomannsboliger er 150 m² pr boenhet.

Minsteuteoppholdsareal (MUA) for felles uteoppholdsareal er 15m² per boenhet. Minst felles uteoppholdsareal er 150m².

Sammen med rammesøknad skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1: 500 for den ubebygde delen av tomte, samt for fellesarealet. Private og felles uteoppholdsarealer skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I forbindelse med søknad om oppføring av boliger og barnehage skal det utarbeides et solskyggediagram for det aktuelle tidsrommet.

Uterommet skal ha følgende kvaliteter:

- a) Arealet skal være variert og tilpasset utbyggingens størrelse.
- b) Arealet skal kunne opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, beplantning o.l.
- c) Arealet skal gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.
- d) Arealet skal være skjermet fra trafikkfare og visuell støy.
- e) Arealet skal tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- f) Uteoppholdsareal kan løses på ballkonger og terrasser.

4.9. Avkjørsler

Plassering av avkjørsler, vist på plankartet med piler, er veiledende.

Kommunen kan kreve tekniske vegplaner med profiler og terrengutslag for adkomstveger til den enkelte tomt.

Oppbyggingen av vegkroppen skal dimensjoneres etter gjeldende Håndbok fra Statens vegvesen. Tegninger og/eller beskrivelser av vegkropp skal følge med planer og søknader.

4.10. Parkeringskrav

Parkering for offentlig og privat tjenesteyting

Det skal avsettes minimum 0,5 og maksimum 1,5 biloppstillingsplass pr. 100 m² bruksareal (BRA), i alle byggeområder unntatt i BOP1 som er satt av til ny brannstasjon. I BOP1 skal antall parkeringsplasser tilpasses behov i forhold til beredskapspersonell.

Det skal avsettes minimum 0,5 sykkelplasser pr 100 m² BRA.

I BOP4 skal det anlegges offentlig sykkelparkering med tak som fellesanlegg for hele byggeområdet.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal imøtekomme kravene til universell utforming.

Parkering for boligbebyggelse

Området skal ha følgende parkeringsdekning for boligene:
Gjeldende parkeringsdekning inkluderer besøksparkering.
Det skal avsettes 2 sykkelplasser per 100 m² bolig BRA.'

Parkeringsplasser bolig pr. boenhet, ellers pr. 100 m²):

Boliger <30 m² min. 0,2 for bil og 1,0 for sykkel

Boliger 30-60 m² 0,3-1,0 for bil og 2,0 for sykkel

Boliger >60 m² 0,8-1,5 for bil og 2,0 for sykkel

I område BAA1-BAA4 og BKS skal det etableres parkering under bakken eller i underetasje.
På parkering SPA1 kan det etableres parkeringshus i 2 høyder.

4.11. Elektromagnetiske felt og radon

Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, og ved arealdisponering inntil/over slike anlegg, skal det unngås at boliger og lekeplasser utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 µT (mikrotesla) fra disse anleggene (utredningsnivå).

4.12. Energiforsyning og miljø

Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Utredning i forbindelse med byggesak skal dokumentere at dette er gjort. Tilknytning til fjernvarme skal vurderes der det er mulig.

4.13. Skilt og reklame

Skilt skal utføres i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)

5.1. Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1- BFS3

Områdene BFS1-BFS4 er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Innenfor eksisterende boligområder BFS1- BFS3 kan det nybygges/rehabiliteres eneboliger med tilhørende anlegg. Eksisterende bebyggelse opprettholdes, og områdets typiske kvaliteter og enhetlig bebyggelsesmønster skal videreføres. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Dette gjelder både for eksisterende og nye tiltak.

- Ved rehabilitering/endring av tak skal grå/svart matt farge velges.
- Vinduer skal være i husets opprinnelige til (norsk jugend) og endring av vindustype tillates ikke. Ved rehabilitering av senere monterte vinduer av annen type skal vindustypen tilbakeføres til den opprinnelige.
- Opprinnelige uthus beliggende på tomtengrense bevares.
- Tilbygg, terrasser og ballkonger skal utføres i tråd med bygningens opprinnelige stil
- Garasjer og uthus skal ha samme takform som bolighus

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 %. I beregningen av prosent bebygd areal, % - BYA, skal krav til antall biloppstillingsplasser medtas med 18 m² pr plass. Opprinnelige uthus regnes ikke med i bebygd areal.

Garasjer / uthus skal underordne seg bolighusene. Det er ikke tillatt å innrede rom for varig opphold i garasje / uthus.

Sefrak-registrerte bygningers autentisitet skal vurderes i forbindelse med søknad om tiltak. Der bygningers eksteriør er godt bevart skal nye tiltak utføres slik at bygningens karakter mht. volum, materialer, detaljer og farger blir opprettholdt eller ført tilbake til det opprinnelige.

5.2. Konsentrert småhusbebyggelse, BKS

BKS er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Det kan bygges småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan.

I BKS skal 50 % av boenhetene ha alle funksjoner på inngangsplan. Boligenhetene skal være minimum 40 m² store i tillegg til eksternt bodareal. Minst 20 % av boligenhetene skal være 70 m² eller større. Maksimalt 50 % av boligenhetene skal være 2-roms eller mindre.

Boligene skal ha parkering i kjeller. Det tillates kun mindre gjesteparkering i området, maksimalt 5% bakkeparkering av totalt antall parkeringsplasser.

5.3. Offentlig eller privat tjenesteyting, BOP1-BOP4

BOP1-BOP4 er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting.

BOP1 er areal satt av til ny brannstasjon. Arealene BOP1, BAT1, GF4 og GF5 skal ses i en helhetlig sammenheng.

Parkering for ansatte og besøkende kan samlokaliseres med BAT1 og ha tilkomst via veg SV3.

BOP2 er område for ungdomshus, musikk og kulturskole. Bygningene er markert som bevaringsverdige. Innenfor området er det tillatt å føre opp bygg og anlegg som fremmer bruken av området som aktivitetsområde.

BOP3 er område satt av til dag- og avlastningssenter. **Det tillates adkomst til BAA1 via veg inn på BOP3. Adkomsten til BAA1 kan kun benyttes for bebyggelsen helt nord i BAA1 i tråd med godkjent situasjonsplan for BAA1.**

BOP4 er satt av til Rådhus og Kulturhus. Bygningene er markert som bevaringsverdige.

I BOP2-BOP4 kan det tillates oppført mindre bygninger og konstruksjoner som har en funksjon i tråd med bruksområdet og som kan stimulere til aktivitet og sosialt samkvem.

Ved publikumsbygg i BOP1-BOP4 er det tillatt med 2 biloppstillingsplasser for handicappede ved inngangene.

Innenfor BOP3 – BOP 4 er det tillatt med en støttemur som vist på situasjonsplan/ utomhusplan for BAA1 (vedlegg 1).

5.4. Barnehage, BBH

Området er regulert til barnehage.

Det er krav om godkjent situasjonsplan og utdypende utomhusplan før tiltak kan settes i verk.

Det skal etableres gode gangforbindelser i området.

5.5. Annen offentlig eller privat tjenesteyting, BAT1-BAT4

Områdene BAT1-BAT4 er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting.

BAT1 er det gamle «Badet». Bygningen er bevaringsverdig og er markert med tjukk svart strek i plankartet.

BAT2 er «Messa». Bygningen er bevaringsverdig og er markert med tjukk svart strek i plankartet.

BAT3 er «Raufoss gård». Bygningene er bevaringsverdige og er markert med tjukk svart strek i plankartet.

Bevaringsverdige bygningers autentisitet skal vurderes i forbindelse med søknad om tiltak. Der bygningers eksteriør er godt bevart skal nye tiltak utføres slik at bygningens karakter mht. volum, materialer, detaljer og farger blir opprettholdt eller ført tilbake til det opprinnelige.

I BAT1-BAT3 kan det tillates oppført mindre bygninger og konstruksjoner som har en funksjon i tråd med bruksområdet og som kan stimulere til aktivitet og sosialt samkvem.

5.6. *Industri, BI*

Område BI er regulert til industri.

BI skal være tilleggsareal til Raufoss næringspark og planbestemmelsene i reguleringsplan for Raufoss industripark for tilgrensende areal gjelder her.

Terrenget kan tas ned til tilsvarende høyde som på det eksisterende industriområdet i nord.

5.7. *Idrettsanlegg BIA*

Område BIA er regulert til idrettsanlegg – tennisbane.

Ved utvidelse av parkering eller bygging av parkering over flere plan på SPA1 må ny adkomst til tennisbanen etableres fra nord.

5.8. *Offentlig lekeplass, BLK*

BLK er regulert til offentlig lek- og aktivitetsområde.

Det er krav om godkjent situasjonsplan og utdypende utomhusplan før tiltak kan settes i verk. Innenfor området er det tillatt å føre opp bygg og anlegg som fremmer bruken av området som aktivitetsområde.

5.9. *Grav- og urnelund, BGU1-BGU2*

BGU1-BGU2 er regulert til grav- og urnelund med tilhørende anlegg.

BGU2 inneholder Raufoss kirke i tillegg til grav- og urnelund med tilhørende anlegg.

Innafor BGU1 er det tillatt bygg for garasje og lager i forbindelse med gravlunden.

5.10. *Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, BAA1-BAA³⁴*

Tillatt formål

Innenfor områdene BAA1, BAA2 og BAA4 kan det etableres bygg med flere funksjoner innen arealkategoriene bolig/forretning/tjenesteyting/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/kontor/bevertning. I BAA3 kan det ikke etableres bolig.

BAA3 skal bære preg av at dette har vært en direktørbolig og skal være et signalbygg ved søndre port til industriområdet. Parkområdet i sør og øst skal bevares som hage/ park. Virksomhet i område BAA3 skal til enhver tid dekke sitt parkeringsbehov på eget område.

I område BAA1 skal bygningen i nord/øst hjørnet, angitt på situasjonsplan/utomhusplan (vedlegg 1) som «næring», ha forretning, tjenesteyting, undervisning, institusjon, forsamlingslokale, administrasjon, kontor, bevertning på gateplan. Det er tillatt med boliger, forretning eller annen publikumsrettet virksomhet på øvrige etasjer.

I områdene BAA1, BAA2 og BAA4 skal bebyggelsen på gateplan som henvender seg mot offentlig uterom ha forretninger eller annen publikumsrettet virksomhet.

Kjøpesenter, varehus eller annen spesielt trafikkskapende handelsvirksomhet tillates ikke. Det tillates ikke etablert forretningsareal med samlet BRA over 500 m².

Det er ikke tillatt med virksomhet som kan medføre særlige miljølemper for området og omkringliggende boligbebyggelse, deriblant støyende virksomhet.

Situasjonsplan/utomhusplan

Det er krav om godkjent situasjonsplan og utdypende utomhusplan før tiltak kan skje.

For området BAA1 gjelder situasjonsplan/utomhusplan vedlegg 1. For hver byggesøknad innenfor området BAA1 er det krav om en utdypende utomhusplan.

Byggehøyde

Maksimalt tillatt byggehøyde per bygg innenfor området BAA1 er angitt i kotehøyde moh i vedlegg 2.

For alle bygninger innenfor området BAA1, med unntak av bygning A, skal øverste etasje være minimum 1 m. tilbaketrukket fra fasadeliv, fra minst 1 side. Det er tillatt med takterrasse.

Det skal bygges i flere etasjer, gjerne med terrassert bebyggelse. Det skal bygges i varierende antall etasjer og på en slik måte at alle får best mulige solforhold både inne og ute.

Felleshus/innendørs fellesareal i området BAA1

Det skal bygges 1 felleshus i nord, som angitt på situasjonsplan/utomhusplan vedlegg 1. Minimum 140m². Mønehøyde kan være maksimum 331 moh.

I sør er det tillatt med ett bygg til fellesbruk, som angitt på situasjonsplan/utomhusplan vedlegg 1. Mønehøyde er maksimalt 327,40 moh. Bygget i sør kan også erstattes med fellesareal i en boligblokk.

Areal som grenser ut mot gatetun og fortau skal utformes slik at det er offentlig tilgjengelig eller fellesareal og ikke privatisert. Uterommet skal ha en utforming som gir mulighet både for opphold og sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill og gi mulighet for ulike typer aktiviteter til ulike årstider. Innafor hvert område skal det settes av møteplasser for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsdyktighet.

Gjennom BAA1, mellom Lunders veg og Kirkevegen, skal det etableres en gangveg. ~~og sykkelveg med minimum 3 meters bredde. Det skal være siktlinje mellom vegene og endepunktet i øst skal være så nært opp til gatetunet SGT1 som mulig.~~

Byggegrenser og byggelinjer

Byggegrenser er satt i plankartet med 10 meter fra ~~midtsenterlinje~~ i veg.

For området BAA1 er det:

- satt byggegrenser i plankartet
- tillatt med utragende byggningsdeler til maksimal 150 cm utover byggegrense.
- tillatt med renovasjon utenfor angitt byggegrense etter godkjent utdypende utomhusplan.
- tillatt med bakkeparkering, trafobrygg og støttemur i nord, utenfor angitt byggegrense mot BOP3 (avlastningssenteret) og BOP4 (rådhuset) etter godkjent utdypende utomhusplan.

~~BAA1 har byggelinje mot SF sitt sideareal, samt mot gatetun SGT.~~

BAA3 og BAA4 har byggelinjer mot alle tilstøtende areal.

Tilkomst

Tilkomst til BAA1 skal skje fra veg SV5 eller ~~via veg SKV4 eller BOP3 anvist med avkjørselspil, eller via gatetun SGT1.~~

Tilkomst til BAA2 skal skje fra veg SV8 eller gatetun SGT.

Tilkomst til BAA3 skal skje fra veg SV10.

Tilkomst til BAA4 skal skje fra kjøreveg SKV1 anvist med avkjørselspil.

Utnyttingsgrad

Minimum grad av utnytting skal være 40%-BYA. Maksimum utnytting skal være 80%-BYA. I BAA2 er utnyttingsgraden satt til minimum 80%BYA og maksimum 100%-BYA.

Solskjerming og innglassing

Gjennomføring og utførelse av solskjerming og innglassing skal være lik (mht blant annet farge og materiale) for hvert enkel bygg.

Underetasje/sokkeletasje

Underetasje/sokkeletasje skal kles med samme fasademateriale som resten av bygningen.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

6.1. Veg, SV1-SV13

Vegene SV1-SV13 er regulert til offentlig veg.

SV13 er Skolebrua som i tillegg er lagt som bestemmelsesområde med krav om detaljregulering.

6.2. Kjøreveg, SKV1-SKV4

Vegene SKV1-SKV4 er regulert til offentlig kjøreveg.

6.3. Fortau, SF1-SF21

SF1-SF21 er regulert til offentlige fortau.

Alle fortau er regulert med 2,5 meter bredde og skal primært brukes til gående. Utforming av fortauet skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Fortauet skal ha fast dekke.

6.4. Gatetun, SGT

Området er regulert til offentlig gatetun, SGT.,

Gatetun skal primært brukes til opphold, gang- og sykkeltrafikk, men det tillates kjøring til eiendommene, **og kjørevege adkomst til parkeringskjeller og varemottak for området BAA1 og varemottak for BOP4 /rådhuset. Gatetun kan også brukes til etablering av overvannstiltak.** Området skal utformes som en plass. Det skal etableres tilkoblingspunkt for strøm og vann på plassen. Det skal være god tilgjengelighet for utrykningskjøretøy. Plan for opparbeidelse av tunet skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av kommunen. Gatetunet skal ha enkel orienterbarhet og god fremkommelighet. Gatetunet kan møbleres og beplantes.

Gatetunet skal etableres før eller samtidig som SKV4, Kirkevegen, blir bygget om.

Gatetun kan overbygges fra bygg i byggeområdene BAA1 og BAA2. Godkjent situasjonsplan for SGT skal vise volumet på overbygget. Overbygg og aktivitet under disse må ikke hindre fri ferdsel i gatetunet.

6.5. Gang- og sykkelveg, SGS1-SGS12

SGS1-SGS12 er regulert til offentlige gang- og sykkelveger og skal opparbeides som en enkel gang- og sykkelveg på 3,0 meter med fast dekke.

SGS skal legges slik i terrenget at den gir minst mulig stigning og kan derfor forskyves med inntil 1- 2 meter i hver retning.

Innenfor SGS9 er det tillatt med en støttemur som vist på situasjonsplan/utomhusplan for BAA1 (vedlegg 1).

6.6. Gangveg/gangareal/gågate, SGG

SGG er regulert til offentlig gangareal.

6.7. Sykkelfelt, SS

Det er regulert sykkelfelt på hver side av kjørebane i Kirkevegen, SKV4.

6.8. Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT1-2

Områdene reguleres til offentlig annen veggrunn – tekniske anlegg.

Feltene som er satt av til formålet omfatter nødvendig trafikkareal utenom kjørearealer som kan benyttes til skjæring, fylling, grøfter, tekniske installasjoner og konstruksjoner for å sikre trafiksikre løsninger for veganleggene.

6.9. Annen veggrunn – grøntareal, SVG

Arealene reguleres til offentlig annen veggrunn – grøntareal.

Områdene som er satt av kan brukes til skjæringer og fyllinger rundt veganleggene. Arealene skal opparbeides grønne og skal fungere som grøntanlegg rundt offentlige veger og gangveger.

6.10. Parkering, SPA1-SPA7

Offentlig parkering SPA1 kan opparbeides i 2 høyder.

Offentlig parkering SPA2 skal etableres samtidig som barnehagen eller før etablering av leke- og aktivitetsområdet, BLK. **Adkomst er vist i plankartet, men kan vurderes når planen for barnehagen i området BBH blir utarbeidet.**

Offentlig parkering SPA7 er parkering primært for kirka, grav- og urnelunden. SPA7 skal ha tilkomst via avkjøring, SV7.

Innenfor SPA3 er det tillatt med en støttemur som vist på situasjonsplan/utomhusplan for BAA1 (vedlegg 1).

7. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr.3)

7.1. Grønnstruktur, G1-G4

G1-G4 er regulert til offentlig grønnstruktur.

Arealene skal opparbeides grønne og skal fungere som grøntanlegg rundt offentlige veger og gangveger. I G4 kan det opparbeides gangveg langs elva.

7.2. Friområde, GF1-GF6

Områdene GF1-GF6 er regulert til friområder.

Arealene BOP1, BAT1, GF4 og GF5 skal ses i en helhetlig sammenheng og det er satt krav om situasjonsplan for nye byggeområder.

Tiltak, bygg og anlegg, som har til hensikt å fremme friluftsliv er tillatt.

Det er ikke tillatt med flatehogst av skog innenfor områdene.

7.3. Park, GP1-GP-5

GP1-GP5 er regulert til offentlige parker.

I GP2 kan det tillates oppført mindre bygninger og konstruksjoner som har en publikumsrettet funksjon i tråd med parkformålet. Det skal etableres åpne fordrøyningsløsninger for overvann. Løsningene skal utformes slik at de stimulerer til lek og er integrert med grøntstrukturen. Arealets fall i terrenget skal utnyttes for å etablere en avtrappet åpen overvannsløsning.

I GP4 er eksisterende bygg for Ljåsmia satt til bevaringsverdig. Innen området skal terreng og vegetasjon bevares og eksisterende naturtyper skal ivaretas. I området kan det tillates oppført bygning for offentlig toalett.

Eventuelle tiltak i parkområdene må godkjennes av Vestre Toten kommune.

7.4. Vegetasjonsskjerm, GV

GV er regulert til vegetasjonsskjerm.

GV skal fungere som en buffersone mellom byggeområdene BAT1, BOP1 og ny næringsbebyggelse på BI. Flatehogst tillates ikke, men skjøtsel og tynning tillates. Der hvor ny vegetasjonsskjerm skal etableres skal dette skje med stedstypisk, allergivennlig vegetasjon.

Utforming av vegetasjonsskjerm skal godkjennes av Vestre Toten kommune samtidig som søknad om tiltak innenfor BI. Det kan etter søknad og godkjenning av kommunen bygges støyskjerm i sonen. Støyskjermens funksjon og utforming i forhold til omgivelsene skal dokumenteres.

8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 12-5 nr.6)

8.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV 1-VFV3

Hunnselva, VFV1-VFV3, er regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag.

Området skal være allment tilgjengelig og kan brukes til bading og fiske. Det tillates ingen inngrep i elva bortsett fra vedlikehold på damanlegg og kanter i Skoledammen samt tiltak som kan bedre forhold for fisk og andre vannlevende organismer. Slike tiltak må omsøkes.

Vestsida av elva skal bevares som grønt område, men det kan etableres gangveg/elvepromenade, SGG, på østsida av VFV2 og i grønnstruktur G4. Tiltak må godkjennes av Vestre Toten kommune og legges til tidspunkter som kommunen godkjenner på grunn av bevaring og hensyn til naturmangfold.

Dersom dammen under Skolebrua skulle fjernes skal det sikres et vannspeil ovenfor brua i VFV1.

9. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

9.1. Frisiktsone, H140_1-5

Det er regulert inn frisiktsone i alle vegkryss.

I frisiktsone skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

9.2. Støysone, H210 – rød sone, 1-2

Støysone er lagt inn i plankartet.

Skal det bygges i støysonene må byggetiltaket utformes på en slik måte at det sikres mot høy støybelastning både ute og innendørs i tråd med gjeldende «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)».

9.3. Støysone, H220 – gul sone, 1-2 -3

Støysone er lagt inn i plankartet.

Skal det bygges i støysonene må byggetiltaket utformes på en slik måte at det sikres mot høy støybelastning både ute og innendørs i tråd med gjeldende «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)».

9.4 Flomsone, H320

Flomsone for Hunnselva er lagt inn i kartet.

Det må ikke gjøres tiltak som reduserer flomavledningskapasiteten ved dammen.

Eventuelle tiltak innafor flomsone må utrede flomfare og eventuelle avbøtende tiltak nærmere.

9.5 Hensynssone H810 – Krav om felles plan

I områder avsatt med hensynssone kan tiltak som nevnt i PBL § 20-1, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

10. BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL § 12-7)

10.1 Bestemmelsesområde #1 Skolebrua

Areal satt av for ny bru over Hunnselva. Området må være detaljregulert før søknad om tiltak kan skje.

10.2 Bestemmelsesområde #2 «Bolin»

- Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppføring av «Bolin». Den tillates benyttet til formålet offentlig/privat tjenesteyting i form av kulturinstitusjon.
- Bestemmelsesområdet tillates fradelt som egen festetomt eller som punktfeste.
- Byggegrense mot offentlig veg innenfor bestemmelsesområdet er 10 meter fra senterlinje veg.
- Bebyggelsen tillates tilknyttet offentlig vann og avløpsnett. Ved valg av løsning/tilknytningspunkt, samt gjennomføring av tiltak, skal det legges særlig vekt på naturmangfold i nærområdet.
- Det tillates ikke biloppstillingsplasser innenfor bestemmelsesområdet. Krav til biloppstillingsplasser i hht §4.10 tillates løst gjennom avtale på annen eiendom, og skal dokumenteres ved innsending av søknad om byggetiltak.
- Nødvendig rigg og driftsområde skal løses utenfor planområdet.



0 5 10 Meter
1:1000

- Tegnforklaring**
- Byggegrense
 - Eiendomsgrænse
 - Kjeller omkrets
 - Brannopstillingsplass
 - Renovasjon oppstillingsplass
 - Oppstilling Netstasjon
 - Svingradie Lastebil
 - Sikt innkjørsel
 - Nettstasjon
 - Renovasjon
 - Eks koter
 - Nye koter 0.5m
 - Støttemur >1,0m
 - Tredekke
 - Permeabeldekke
 - Fortau
 - Oppholdsareal
 - Bepanting i skråning
 - Gressbakke
 - Eieng
 - Forureyning/Regnbed
 - Grenne tak
 - Busker
 - Nye trær
 - Eks trær

A	Plan 1780-11-10	Byggetegning	1780	11	10
B	Byggetegning	1780	11	10	
C	Byggetegning	1780	11	10	
D	Byggetegning	1780	11	10	
E	Byggetegning	1780	11	10	
F	Byggetegning	1780	11	10	
G	Byggetegning	1780	11	10	
H	Byggetegning	1780	11	10	
I	Byggetegning	1780	11	10	
J	Byggetegning	1780	11	10	
K	Byggetegning	1780	11	10	
L	Byggetegning	1780	11	10	
M	Byggetegning	1780	11	10	
N	Byggetegning	1780	11	10	
O	Byggetegning	1780	11	10	
P	Byggetegning	1780	11	10	
Q	Byggetegning	1780	11	10	
R	Byggetegning	1780	11	10	
S	Byggetegning	1780	11	10	
T	Byggetegning	1780	11	10	
U	Byggetegning	1780	11	10	
V	Byggetegning	1780	11	10	
W	Byggetegning	1780	11	10	
X	Byggetegning	1780	11	10	
Y	Byggetegning	1780	11	10	
Z	Byggetegning	1780	11	10	

RÅDHUSVARTALET RAUFOSS

CONCEPTOR BOLIG

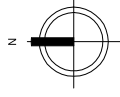
STUDIOSW

PROSJEKT	Tilgjengelig		Tilgjengelig	Tilgjengelig
	1780	1500		
1780	1780	1500	1780	1780

UTOMHUSPLAN

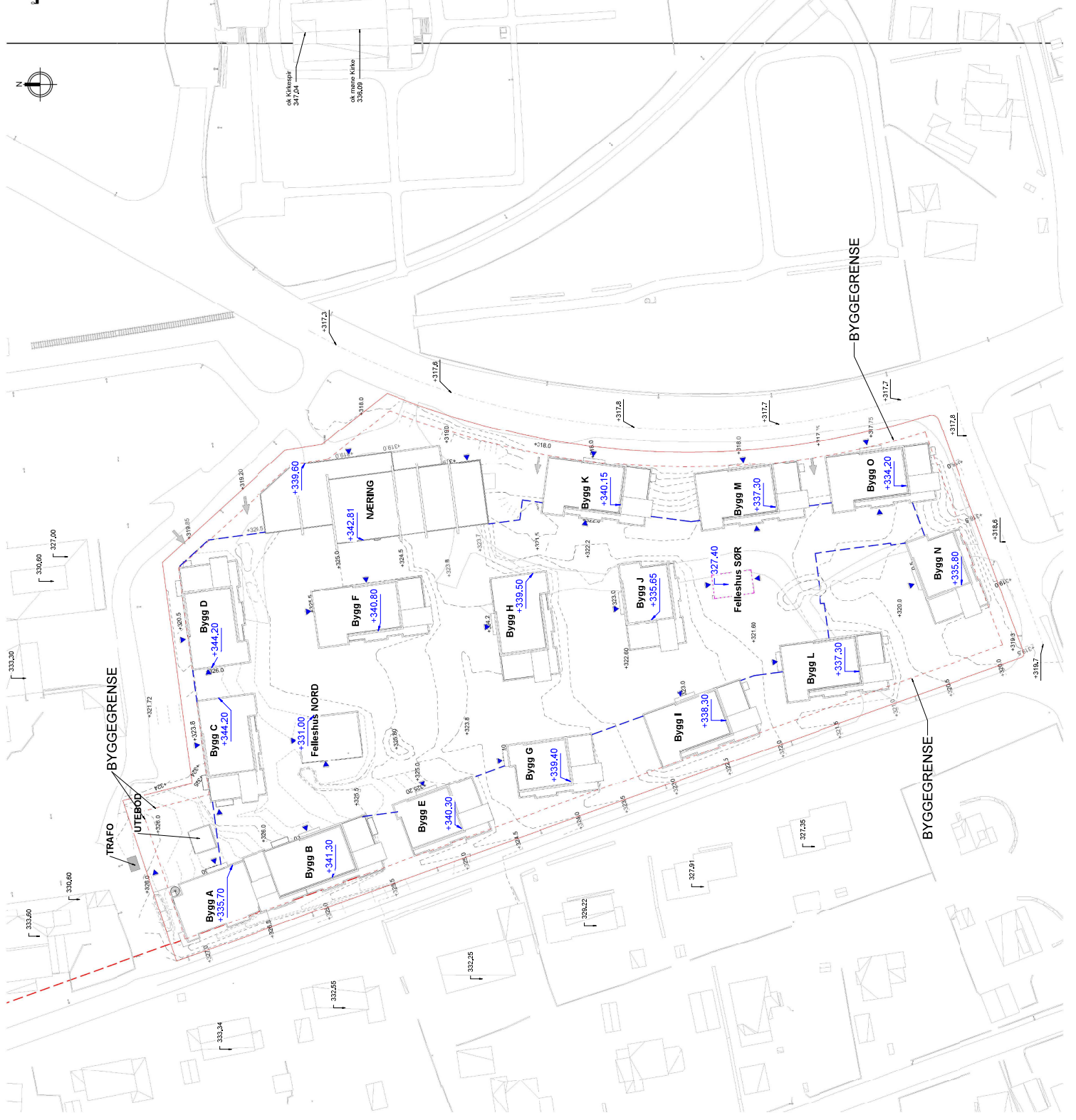
1780-11-10

F



TEGNINGSFORKLÆRING

- ok Kikkedagr 347,04
- ok mure Kikke 335,09
- Byggegrense
- Omnes av P-platser
- Inngang
- Inngang P-platser



Ark	Installasjon skille	Utval	Form			
Prosjekt	RADHUSKVARTALET RAUFOSS					
Tegning	CONCEPTOR BOLIG					
STUDIONSW						
FORPROSJEKT						
Byg	Byg	Byg	Byg			
1780	27.11.2025	1.500	A1			
SITUASJONSPLAN						
BYGGHØYDER (Kotehøyde)						
Tegning nr.			Rev.			
1780-11-03						