



BESTEMMELSER

Detaljreguleringsplan for STORGATA 71

Plandato: 24.01.2022
Sist revidert: 25.08.2022
Godkjent:
Planid: 0529174

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å åpne for riving av eksisterende bebyggelse, og legge til rette for ny bebyggelse for forretning (detaljhandel) og serviceanlegg (vaskehall), inkludert tilhørende parkering. Det skal sikres god tilpasning til Storgata.

1.1 Detaljplaner og redegjørelser

1.1.1 Situasjonsplan

Med byggesøknaden skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 for planområdet som helhet. Den skal vise planlagt bebyggelse, plassering og utforming av adkomst og parkering, eksisterende og nye tomtegrenser, trafikkikker løsning for fotgjengere og syklist, stigningsforhold (skråninger og murer), sykkelparkering- og biloppstillingsplasser, herunder soner med permeabelt / infiltrerende dekke, vegetasjon (herunder planlagt tursti), torg mot Storgata, nødvendige overdekte areal, skjermvegg mot nabo i nord og andre markfaste installasjoner.

1.1.2 Plan for VA og overvannshåndtering

Overvann håndteres lokalt der det er mulig, og vannføring til ledningsnettet skal begrenses. Nye utbyggingstiltak skal baseres på fordrøyning av overvann, og med innslag av felter med armert grus eller armert gress. Tiltak skal utarbeides i samsvar med VA- plan fra Sweco, datert 08.09.2021, revidert 06.04.2022.

1.1.3 Estetisk utforming

Det skal legges vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg.

Byggets fasader skal kles med en kombinasjon av trekledning og tegl. Det skal benyttes to materialer for å skape variasjon og oppbrudd i de lange fasadene. Det tillates et markert inngangsparti etter Rema 1000 sin designmanual. Det skal benyttes grå farge på denne.

Inngangsparti for ny bebyggelse utformes med glass som hovedelement, slik at bygningen blir tydelig med tanke på orientering og universell utforming.

Vaskehall tillates oppført med plateledning med gul farge, og bruk av glass. Fasaden er ikke tillat i gulfarge mens, øverste del under tak kan ha gulfarge.

1.1.4 Skilt

Bruk av fastmonterte skilt skal fremgå av byggesøknad, og godkjennes av kommunen.

1.1.5 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

1.1.6 Avfall og søppelhåndtering

Utendørs renovasjon slik som containere tillates innenfor angitte område i illustrasjonsplanen.

1.1.7 Byggegrenser

Byggegrenser mot nord og sør er 4 meter fra formålsgrensen for BKB1. Byggegrenser mot øst og vest følger formålsgrensen mot BKB1. Byggegrense gjelder også som byggegrense langs sjø og vassdrag. Det tillates etablert parkering innenfor angitt byggegrense.

1.1.8 Parkeringskrav

Det skal avsettes biloppstillingsplasser for biler etter følgende norm, pr 100 kvm BRA.: (For utnyttingsgrad er BRA som definert i NS3940 lagt til grunn.)

	Parkering (overflate) pr. 100 m2 BRA	Sykkelparkering pr. 100 m2 BRA
Forretning	Min 4, maks 8	1

- Minst 5 % av biloppstillingsplassene for ny bebyggelse skal være universelt utformet og ligge i nærheten av hovedinngang.
- Det skal etableres minimum 4 plasser for lading av elbil.
- Parkeringsplassene skal merkes opp.
- Det skal etableres overbygde parkeringsplasser for sykkel i nær tilknytning til inngangsparti, og det skal etableres overbygde parkeringsplasser for sykkel til ansatte.
- Det skal legges inn enkelte felter med armert grus eller armert gress i parkeringsarealet. Teknisk detaljplan for Vann- og avløp og Plan for overvannshåndtering, som nevnt i § 4.1. skal vise hvor mye areal med armert grus eller armert gress som skal legges inn i parkeringsplassen, samt hvilken lokalisering som er mest effektivt.

2 Bestemmelser til arealformål

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

2.1.1 Energianlegg

Innenfor felt BE skal det anlegges trafo i henhold til teknisk plan godkjent av lokalt nettselskap.

2.1.2 Kombinerte bebyggelse og anleggsformål, BKB1

Området kan benyttes til forretning (detaljhandel) og serviceanlegg (vaskehall) for personbiler. Utelagring forbyes generelt. Bebyggelsen skal ha flate tak.

Forretning:

Hovedvolumet skal ha en maksimal gesimshøyde på 6,5 meter, mens det tillates et mindre oppløft som utgjør inngangsparti på inntil 7,5 meter gesimshøyde.

Bebyggelse og parkering skal plasseres i henhold til illustrasjonsplan datert, 23.08.2022, jf. § 5.1.

Maksimal BYA =60 %

Serviceanlegg (vaskehall)

Området kan benyttes til vaskehall for personbiler.

Maks gesimshøyde er 5 meter.

I grensen mot nord skal det etableres et fysisk skille i form av en tett skjermvegg på 1,5 meter.

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

2.2.1 Kjøreveg, privat og offentlig, SKV1, o_SKV2

- SKV1: Formålet regulerer privat avkjørsel for BKB1. For formålet gjelder rekkefølgekrav § 4.2 c).
- o_SKV2: Formålet regulerer del av Storgata og stadfester eksisterende situasjon.

2.2.2 Gang-/sykkelveg, offentlig, SGS1-2

- o_SGS1-2: Formålene regulerer del av eksisterende gang- og sykkelveg langs Storgata. Formålene stadfester eksisterende situasjon.

2.2.3 Torg, privat, ST1

Det skal etableres et torg mellom BKB1 og o_SGS2. Dette skal etableres med fast dekke, overbygd sykkelparkering, sittegrupper og beplantning.

2.2.4 Annen veggrunn – grøntareal, offentlig, o_SVG1-3

Formålene skal benyttes til offentlig grøfteareal, skjæring og fylling/murer samt arealer som brukes til annen terrengtilpassing. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal beplantes eller sås til.

Innenfor o_SVG3 skal det plantes en trerekke, bestående av minimum 3 trær. Trær kan ikke plantes innenfor siktsonene, jf. 3.1.1.

2.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

2.3.1 Naturområde, GN1

GN1 skal ivareta eksisterende gråorheggeskog. Parkmessig skjøtsel av vegetasjonen i GN1 tillates. Det tillates ikke flatehogst. Det tillates opparbeidet en enkel tursti innenfor området, på inntil 1,5 meter. Etablering av tursti skal skje på en skånsom måte, og koble seg på regulert GS-veg langs Hunnselva.

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

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

3.1.1 Frisikt, H140_1-2

I frisiktsonen 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.

3.1.2 Annen fare – grunnforurensning, H 390_1

- a. Innenfor faresonen finnes forurenset grunn. Tiltak kan ikke gjennomføres for det foreligger godkjent tiltaksplan etter forurensingsforskriften, jf. § planbestemmelse § 4.1 c). Tiltaksplanen skal godkjennes av forurensningsmyndigheten Vestre Toten kommune.
- b. Innenfor sonen kan det befinne seg fremmede organismer. For sonen gjelder rekkefølgekrav 4.1 d.

3.1.3 Høyspenningsanlegg, H370

Formålet omfatter område for trafo, med sikringszone på 5m. Tiltak ut over anleggelse av parkeringsanlegg og elbilladere innenfor sonen er ikke tillatt.

4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Detaljplaner og rekkefølge før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

- a) Tekniske detaljplaner:
Før det kan gis rammetillatelse skal Teknisk detaljplan for Vann- og avløp og Plan for overvannshåndtering være godkjent av Vestre Toten kommune. Planen skal utarbeides i samsvar med prinsipper definert i § 1.1.2. Plan for overvannshåndtering skal vise hvor mye areal med armert grus eller armert gress som skal legges inn i parkeringsplassen og hvilken lokalisering som er mest effektiv.
- b) Situasjonsplan:
Før det kan gis rammetillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal det foreligge godkjent situasjonsplan for tiltaket som helhet. Situasjonsplan skal være i samsvar med krav til innhold gitt i § 1.1.1.
- c) Forurenset grunn- krav om tiltaksplan
Før byggesøknad blir sendt til kommunen, skal det innenfor hensynssone H390 (annen fare, forurenset grunn) foreligge en godkjent tiltaksplan, jfr. forurensingsforskriften §§ 2-6 og 2-8. Tiltaksplanen skal dokumentere at tiltaket lar seg gjennomføre innenfor rammene til forurensingsforskriften kap. 2.
- d) Kartlegging av fremmede organismer
Før flytting av løsmasser innenfor hensynssone H390 (annen fare, forurenset grunn) som kan inneholde fremmede organismer, skal tiltakshaver, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer, og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko for biologisk mangfold.
- e) Opparbeiding av adkomst:
Før arbeid med ny adkomst kan igangsettes, skal byggeplan skal være godkjent av Innlandet Fylkeskommune før arbeidet kan påbegynnes.

4.2 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- a) Ferdigstilling av anlegg:
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til nye bygg og anlegg skal nødvendig vann- og avløpsnett, samt overvannssystemer være ferdig opparbeidet.
- b) Opparbeiding av parkeringsplasser og skjermvegg:
Før det kan gis ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak i nye byggeområder skal det være opparbeidet parkeringsplasser i tråd med § 1.1.8.
- Mot nord skal det i eiendomsgrensen etableres en tett skjermvegg på 1,5 meter i tre før det kan gis ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse til nye bygg.
- c) Opparbeiding av adkomst:
Adkomst skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
- d) Skiltplan:
Det skal foreligge en skiltplan ved byggesøknad.
- e) Opparbeidelse av torg, ST1:
Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bebyggelse innenfor BKB1, skal ST1 være ferdig opparbeidet.
- f) Belysningsplan
Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bebyggelse innenfor BKB1 skal det foreligge godkjent belysningsplan.
- g) Etablering av tursti
Før det kan gis ferdigattest / midlertidig brukstillatelse til bebyggelse innenfor BKB1 skal turstien innenfor formål Naturområde, GN1 være opparbeidet

5 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

5.1 Illustrasjonsplan

Hovedprinsippene i *Illustrasjonsplan datert 23.08.2022* utarbeidet av Feste Kapp AS, skal legges til grunn for utforming av området. Med hovedprinsippene menes:

- Plassering av ny bebyggelse.
- Vegadkomst og parkeringsplasser.
- Torg.