



Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Joker Brenneriroa, planID: 163

Detaljregulering:		18.02.2021, revidert 30.06.2021
Bestemmelser:		18.02.2021, revidert 29.06.2021
1. gangs behandling:	Vedtak i formannskapet:	10.03.2021
2. gangs behandling:	Vedtak i formannskapet:	01.09.2021
	Vedtak i kommunestyret:	15.09.2021

1 Planens hensikt

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for ny butikk og boligbebyggelse samt å innarbeide avbøtende tiltak for forbedring av trafiksikkerheten i krysset Chausseen x Budorvegen/ Brennerivegen.

Planområdet består av følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl. 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Forretninger (BF)
- Bolig/forretning/kontor (BKB)

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

- Veg (SV)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn teknisk areal (SVT)
- Holdeplass/plattform (SH)

Grøntstruktur (pbl. § 12-5 nr.3)

- Naturområde (GN)

Hensynssoner (pbl. § 12-6)

- Hensynssone for friskt (H_140)
- Rød støysone (H210)
- Gulstøysone (H220)

2 Fellesbestemmelser

2.1 Krav om situasjonsplan, fasadetegninger og utomhusplan (§12-7 nr. 1)

Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan, fasadetegninger og utomhusplan for reguleringsformålet som byggesøknaden gjelder.

a) Fasadetegninger skal vise høyder, utforming, byggematerialer og farger.

- b) Situasjonsplanen for reguleringsformålet skal vise plassering av eksisterende og fremtidig bebyggelse med kotehøyder, parkeringsplasser for bil og parkeringsløsning for sykkel, løsning for renovasjon, adkomst, gangveger, grøntareal samt adkomst og oppstillingsplass for brannvesenets utrykningskjøretøy. Situasjonsplanen skal også vise arrondering av tomta, forhold til nabotomter og nytt terreng i to akseretninger.
- c) Situasjonsplan for BF1 skal vise adkomstveg til gnr/bnr: 17/8 og 17/113.
- d) Utomhusplanen skal vise utforming av uteomhusarealer med terrengbearbeiding, beplantning, møblering, belegg og belysning og plassering av støyskjerm
- e) Byggesøknaden skal videre redegjøre for håndtering av overvann og sikker flomveg. Det skal i byggesøknaden også orienteres om plassering av rigg i anleggsfasen.

2.2 Utnyttelsesgrad (pbl § 12-7 nr. 1)

Maksimal utnyttelsesgrad er vist i plankartet.

2.3 Byggegrenser (pbl § 12-7 nr. 2)

- a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitt byggegrense der slik er vist på plankartet.
- b) Frittliggende uthus eller garasje/uthus på inntil 50m² og med mønehøyde på inntil 4m, oppføres inntil 1m fra nabogrense. Mot veg må garasjen/uthuset plasseres innenfor byggegrense.
- c) Innenfor BKS1 tillates anlagt interne adkomstveger utenfor byggegrense mot Chausseen og Budorvegen. Mot Chausseen tillates intern adkomstveg 14m og mot Budorvegen 10 m, målt fra senterlinje i veg. Det tillates ikke permanente biloppstillingsplasser eller carporter utenfor byggegrensene.
- d) Støyskjerm kan plasseres utenfor angitt byggegrense, men ikke nærmere enn 1 meter fra formålsgrense.

2.4 Matjord (pbl § 12-7 nr. 2)

Matjord skal tas vare på og sikres bruk til fortsatt matproduksjon. Hvordan flytting og bevaring av matjord skal skje, må avklares før tiltak igangsettes. Massehåndteringen forutsettes avklart ut fra en jordbruksfaglig begrunnet vurdering, og det må tilstrebes kortest mulige transportveier.

2.5 Støy (§12-7 nr. 3)

- a) Retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442/2021 gjøres gjeldende for planområdet. For boligbebyggelse skal innendørs ekvivalent støynivå være på maks 30 dBA. Støynivå på stille del av uteoppholdsareal skal være likt eller lavere enn L_{den} 55dB.
- b) Støysoner er vist i plankartet som hensynssone for rød- og gul støysone. Innenfor hensynssone for støy skal det i forbindelse med byggesak dokumenteres avbøtende tiltak mot støy som tilfredsstillende kravene i den til enhver tid gjeldende retningslinje.
- c) Det skal etableres støyskjerming mot Chausseen i tråd med føringene angitt i støyrapport datert 16.02.21. Støyskjerm tillates etablert i formålsgrense mellom BKS1 og BKB2.
- d) Innenfor BKS 1 skal etableres støyskjerming i form av støyskjerm eller carport/garasje mot Budorvegen i tråd med forutsetningene i støyrapport datert 16.02.21.

2.6 Frisikt (§12-7 nr. 4)

I hensynssoner for frisikt skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

2.7 Overvannshåndtering (§12-7 nr. 4)

Overvann skal håndteres på egen grunn. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tillatelse. Valg av løsning skal begrunnes.

I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

2.8 Universell utforming (§12-7 nr. 4 og 5)

Ved utbygging og utforming skal det sikres god tilgjengelighet for alle, jf. rundskriv T-5/99

2.9 Kulturminner (§12-7 nr. 6)

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekningen det berøre kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommune jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2.10 Adkomst (§12-7 nr. 7)

- a) Adkomst er vist med pil på plankartet. Adkomst kan sideveis for skyves. Nøyaktig plassering av adkomst skal fremkomme på situasjonsplanen.
- b) Adkomst til eiendom 17/15 fra Chausseen (rv.25) skal stenges.
Ny adkomst skal anlegges fra BKS1.

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

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Parkering

Bilparkering (minstekrav):

Konsentrert småhusbebyggelse (BKS):

- 1,2 p-plasser per boenhet. Parkeringsplasser skal etableres i felles parkeringsløsninger.
- 5% av parkeringsplassene skal være HC-plasser

Forretning (BF):

- 1 p-plass per 50m² bruksareal (BRA).
- 5% av plassene skal være HC-plasser

Kombinert formål bolig/forretning/kontor (BKB):

- 1 p-plass per boenhet
- 1 p-plass per 50m² (BRA)bruksareal for forretning/kontor
- Parkeringsplassene for BKB2 tillates etablert innenfor BKS1 og/eller BKB2. Maksimalt antall parkeringsplasser som kan etableres innenfor BKS1 er 10.
- 5% av plassene skal være HC-plasser

Sykkelparkering:

Boligbebyggelse:

- Det skal tilrettelegges for sykkelparkering for minimum 2 sykler per boenhet.
- Sykkelparkering skal ligge hensiktsmessig i forhold til inngangsparti og være under tak.

Forretning/næring/kontor (BKB1-2 og BF):

- Sykkelparkering skal etableres med 1 plass pr 100 m² bruksareal forretning/kontor.
- Parkeringsplasser for sykkel skal opparbeides innenfor respektive byggeområde.

3.1.2 Energianlegg

Det tillates etablert nødvendig energianlegg/nettstasjon. Energianlegget kan være felles for flere formål.

3.1.3 Støy

Boligbebyggelse i gul støysone og boligbebyggelse med fasade i rød støysone skal

- være gjennomgående og ha minst ett soverom mot stille side der grenseverdier for støy blir tilfredsstillt
- ha tilgang til leke- og uteoppholdsareal hvor støynivået er i samsvar med grenseverdi for støy, ref. bestemmelse 2.5

3.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)

Det tillates konsentrert småhusbebyggelse i form av tomannsboliger, firemannsboliger, seksmannsboliger og rekkehus.

3.2.1 Høyde

Maksimal møne- og gesimshøyde er på henholdsvis 9m og 8m.

For annen bebyggelse er maksimal møne- og gesimshøyde på henholdsvis 5,0 og 3,5 meter.

3.2.2 Uteoppholdsareal for boligbebyggelse

- Det skal avsettes minst 6 m² til privat og minst 20m² til felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Hver boenhet skal ha direkte utgang til privat uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal kan være på terreng eller terrasse.
- Uteoppholdsareal skal ligge skjermet fra støy.
- Ved bygging av inntil 15 nye boenheter skal det etableres en felles nærlekeplass på min. 150 m² eller annet egnet lekeareal som skal være tilgjengelig i nærheten av boligen.
 - Lekeplassen skal inneholde minimum 2 varierte lekeapparater, sandkasse og sittegruppe med plass for rullestol
 - Lekeplassen skal ha gode solforhold og ligge skjermet fra støy.
 - Lekeplass skal ha tilgjengelig adkomst
- Ved bygging av 16 nye boenheter eller mer skal det etableres en kvartalslekeplass på minst 1daa.
 - Kvartalslekeplassen skal ha et variert innhold med mulighet for ball-lek, Den skal inneholde minimum 2 varierte lekeapparater, sandkasse og 2 sittegrupper med plass for rullestol
 - Kvartalslekeplassen skal ha gode solforhold og ligge skjermet fra støy.
 - Areal som ikke bebygges eller opparbeides skal behandles parkmessig med variert beplantning.

3.2.3 Renovasjon

Ved utbygging av BKS1 skal det etableres felles avfallsløsning for alle boenheter innenfor formålet. Det tillates felles renovasjonsløsning med BKB2. Egnede avfallsløsninger avtales med interkommunalt avfallsselskap.

3.2.4 Lademuligheter for EL-bil

Det skal tilrettelegges for lading av EL-bil i forbindelse med garasje-/carportanlegg.

3.2.5 Fiber

Boligbebyggelsen skal tilknyttes fibernettverk.

3.2.6 Snarvei

Det skal etableres minst en snarvei til o_SGS5, der det er mest hensiktsmessig.

3.2.7 Utforming

Boligområdet skal utformes helhetlig med hensyn til fargebruk og takform.

3.2.8 Støyskjerm

- a) Det skal oppføres støyskjerm mot Chausseen. Støyskjerm kan plasseres inntil 1m fra formålsgrense mot o_SVT9.
- b) Det skal oppføres støyskjerm mot Budorvegen. Støyskjerm kan plasseres inntil 1m fra formålsgrense. Mot Budorvegen kan støyskjerm erstattes av garasje/carport.

3.3 Forretninger (BF1)

Det tillates etablert forretninger innenfor området i form av dagligvarehandel, kontor, helsetjenester o.l. Det tillates ikke kjøpesenter.

3.3.1 Høyder

Maksimal gesimshøyde er 8m.

3.3.2 Utforming

Mot eiendom 17/96 tillates det ikke vinduer i fasaden.

3.3.3 Parkering

Det tillates anlagt parkeringsplasser innenfor formålet, innenfor byggegrensene.

3.3.4 Adkomst

Det tillates adkomst til eiendom 17/8 og 17/113 fra formålet. Pil for inn- og utkjøring er vist i plankartet. Vist plassering er veiledende og kan sideveis forskyves. Endelig plassering skal godkjennes i forbindelse med byggesak.

3.3.5 Støy

Det skal bestrebes å plassere teknisk utstyr til kjøling, renovasjon o.l. på en slik måte at det er til minst mulig sjenanse for tilgrensende boligbebyggelse.

3.3.6 Renovasjon

Det skal settes av tilstrekkelig areal for håndtering av renovasjon. Valg av løsning skal gjøres i samarbeid med interkommunalt avfallsselskap. Plassering og løsning skal være til minst mulig sjenanse for tilgrensende nabobebyggelse.

3.4 Kombinert formål – Bolig/forretning/kontor (BKB1)

Det tillates etablert forretninger innenfor området i form av dagligvarehandel, kontor, helsetjenester o.l. Det tillates også bolig. Det tillates ikke kjøpesenter.

3.4.1 Forretning/kontor

- a) Maksimal gesims- og mønehøyde er 8 m.
- b) Det tillates etablert parkeringsplasser innenfor byggegrensen

3.4.2 Bolig

- a) Det tillates enebolig eller tomannsbolig innenfor formålet.
- b) For boligbebyggelse er maksimal gesims- og mønehøyde er på henholdsvis 8 og 9m.
- c) For annen bebyggelse som uthus, carport eller garasje er maksimal gesims- og mønehøyde henholdsvis 3 og 5,0m.
- d) Privat uteoppholdsareal skal være minst 50m² pr. boenhet.
- e) Uteoppholdsareal skal være skjermet mot støy.

3.5 Kombinert formål – Bolig/forretning/kontor (BKB2)

Det tillates etablert kontorvirksomhet, helsetjenester og lettindustri som f.eks. håndverksbedrifter og liknende innenfor formålet. Virksomheten skal være lite trafikkskapende. Det tillates også bolig.

Boligformål tillates kun i 2. etasje.

3.5.1 Virksomhet

Etter åpning av ny dagligvarebutikk innenfor BF1, tillates ikke dagligvarehandel eller annen detaljhandel innenfor BKB2.

3.5.2 Støy

- a) For boligbebyggelse innenfor hensynssone for støy skal det etableres avbøtende tiltak mot støy i fasade slik at grenseverdiene tilfredsstilles.
- b) Alle boenheter skal være gjennomgående og ha minst ett soverom på stille side.

3.5.3 Høyder

Maksimal gesims- og mønehøyde er på henholdsvis 8 og 9 m.

3.5.4 Uteoppholdsareal

- a) For leilighet skal det settes av minst 6 m² til privat uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal kan være på terrasse.
- b) Uteoppholdsareal skal være skjermet mot støy

3.5.5 Renovasjon.

Egnet avfallsløsning avtales med interkommunalt avfallsselskap. Det tillates felles avfallsløsning for BKB2 og BKS1.

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

4.1 Veg (o_SV1-3 og SV4-6)

- o_SV1 er Chausseen, rv. 25
- o_SV2 er Budorvegen, fv. 1828
- o_SV3 er Brennerivegen, fv. 1828
- SV4 er avkjørsel til boligbebyggelse innenfor BKS1 og BKB2.
- SV5 er avkjørsel til BF1, BKB1 og eiendom 17/8
- SV6 er avkjørsel til eiendom 16/18

4.2 Gang-/sykkelveg (o_SGS1-4)

Arealer avsatt til offentlig gang- og sykkelveg.

4.3 Annen veggrunn, teknisk anlegg(o_SVT1-15)

Areal avsatt til offentlig grøft og annet vegareal.

Det tillates beplantning innenfor formålene, så lenge det ikke er til hinder for frisikt.

4.4 Holdeplass/plattform(o_SH1-2)

- o_SH1 er bussholdeplass for trafikk i østgående retning
- o_SH2 er bussholdeplass for trafikk i vestgående retning

5 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

Området avsatt til naturområde (GN) skal være naturpreget og bestå av eksisterende vegetasjon.

5.1 Støyskjerm

Det tillates oppført støyskjerm inntil 1m fra formålsgrense mot o_SVT9.

6 Hensynssoner (pbl § 12-6)

6.1 Frisikt (H140_1-15)

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

7 Bestemmelsesområder (pbl §12-7 nr. 10)

7.1 Bestemmelsesområde #1

Maksimal gesimshøyde innenfor bestemmelsesområdet er 12m

8 Rekkefølgebestemmelser (pbl §12-7 nr. 10)

8.1 Før tillatelse til tiltak

8.1.1 Vann, avløp, overvann

- a) Ny bebyggelse skal tilkobles offentlig anlegg. Plan for tilkobling av vann og avløp skal foreligge ved søknad om byggetillatelse.
- b) Plan for håndtering av overvann skal foreligge og godkjennes ved søknad om byggetillatelse. Det tillates ikke tilført større mengder overvann til offentlig overvannssystem enn dagens påslipp.

8.1.2 Støy

Før det kan gis tillatelse til nye boliger, skal det dokumenteres at støyforhold er i henhold til T-1442/2021 eller den til enhver tid gjeldende retningslinjer, og at innendørs ekvivalent støynivå er på maks 30 dBA.

8.2 Før igangsettelse

8.2.1 Riggområde

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor BF og/eller BKB1 skal det foreligge en godkjent riggplan for anleggsområdet. Riggplanen skal blant annet ivareta fremkommelighet for gående og syklende langs Brennerivegen og trafikksikre løsninger i forbindelse med økt anleggstrafikk i området.

8.2.2 Samferdsel

- a) Atkomst til eiendommen 17/15 fra rv. 25 stenges, og ny atkomst etableres samtidig med bygging av o_SH2 og o_SGS5.
- b) For tiltak som berører fv. 1828 Budorvegen og Brennerivegen skal byggeplan godkjennes av Innlandet fylkeskommune. Det skal foreligge gjennomføringsavtale med fylkeskommunen forut før oppstart av bygging.

8.2.3 Matjord

Innenfor formål med matjord må bevaring og flytting av matjorda avklares med landbruksmyndighetene, før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak.

8.3 Før brukstillatelse

8.3.1 Uteoppholdsareal

- a) For ny boligbebyggelse innenfor BKB1-2 skal private uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.
Dersom boenheten ferdigstilles i vinterhalvåret skal private uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet og ferdigstilt i løpet av påfølgende sommerhalvår.
- b) For ny boligbebyggelse innenfor BKS1 skal private uteoppholdsarealer ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse. Dersom boligen ferdigstilles i vinterhalvåret skal privat uteoppholdsareal ferdigstilles senest i løpet av påfølgende sommerhalvår.

8.3.2 Renovasjon

For BKS1, BF1, BKB1 og BKB2 skal renovasjonsløsning skal være etablert før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse.

8.3.3 Støy

Innenfor BKS1 skal støyskjerm langs Chausseen og støyskjerm eller carport/garasjer langs Budorvegen være etablert før det gis brukstillatelse til nye boliger.

8.4 Før ferdigattest

8.4.1 Gang- og sykkelveg

Tilfredsstillende løsninger for trafiksikkerhet må avklares med Løten kommune, Statens vegvesen og Innlandet fylkeskommune, før det kan utstedes ferdigattest for ny butikk.

8.4.2 Boliger

- a) Innenfor BFS1 skal felles uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest til boligbebyggelse.
- b) Innenfor BKB1 og 2 skal uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest.