

Detaljregulering for Grivi Torg

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering for Grivi Torg

Kommune: Bø kommune

PlanID 01582015 Saksnummer 16/1877

1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for bygg i fire etasjer med kontor/næring/detaljhandel/tjenesteyting og boliger med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsareal innenfor S1. Områdene S2 og S3 tilrettelegges en utbygging i tråd med områdereguleringsplan for Bø sentrum.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Byggeskikk

- Nye bygg og anlegg, og endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med form og karakter i omgivelsene. Bygningene skal ha form, volum, høyder, material- og fargevalg, takform og proporsjoner som harmonerer med strøket, fremmer gode gate- og uterom og tar vare på og utvikler eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.
- I alle byggesaker skal de estetiske sidene av tiltaket gjøres rede for og vurderes, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkning.

2.2 Plassering av bygg og parkeringsplasser

- Nye bygg skal plasseres slik at de gir god utnyttelse av tomta og i forhold til gateløp og terrengkoter. Parkeringsplasser skal som hovedregel ikke plasseres mellom bygg og gate.
- Bygg skal plasseres i byggegrense langs Stasjonsvegen. Byggegrenser er som vist på plankartet. Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet, gjelder bestemmelsene om byggegrenser i Plan- og bygningslova og veglova.

2.3 Fasader

- Nye fasader skal utformes med forståelse for eksisterende gateroms rytme, skala, vinduer og fargesetting. Lange fasader skal deles opp, og/eller ha en variasjon i høyde.
- For publikumsrettet virksomhet skal fasaden i første etasje vende seg mot gata og ha en stor del vinduer og innganger. Tildekking av vinduer tillates ikke.

2.4 Gater og byrom

- Tiltak i området skal ta hensyn til tilgrensende gangforbindelser og bidra til at disse er attraktive for gående og syklende.

2.5 Terrengebearbeiding

- Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal bare gi behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer med mer.

2.6 Kabler og ledninger

- Alle nye ledningsnett skal legges i bakken

2.7 Vann og overvann

- I byggesøknader skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og håndtering av overvann samordnes.
- Bygg og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger bevares og tilstrekkelig trygghet mot flom oppnås.

2.8 Universell utforming

- Bygninger, uteareal, gater og anlegg som er publikumsretta og/eller offentlig tilgjengelig skal være universelt utforma for alle.
- Alle nye boenheter innenfor planområdet over 50 m² skal tilfredsstillere krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Halvparten av boenhetene under 50 m² BRA unntas fra kravet om tilgjengelighet.

2.9 Kulturminner

- Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet fremkommer automatisk fredede kulturminner, så må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndigheten varsles iht lov om kulturminner §8, 2. ledd

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for sentrumsformål S1, S2 og S3

a. Dokumentasjonskrav (§ 12-7, nr. 12)

Det skal utarbeides teknisk plan og utomhusplan for uteoppholdsarealene for hvert delfelt.

Teknisk plan skal vise renovasjonsløsning, veg, v/a, overvannshåndtering og hensyn til eksisterende strømkabler.

Utomhusplan for S2 skal vise oppstrammet innkjørsel i tåd med utomhusplan

b. Plassering og utforming av bebyggelse (pbl §12-7, nr. 1)

- Innenfor formålet kan det være forretninger, tjenesteyting, boliger, kontor, hotell/overnatting, servering trafikkareal og grøntareal.
- Første etasje ut mot offentlig vei, torg og parkeringsareal skal benyttes til publikumsrettet virksomhet. Den ubebygde delen av tomte skal opparbeides og kan ikke benyttes til lagring.
- Nybygg/tilbygg mot gate skal ha vertikale fasader som bygger opp under den opprinnelige eiendomsstrukturen og bygningsrytmen.
- Ny bebyggelse skal oppføres med saltak på hovedvolum, med møneretning parallelt med tilliggende gateløp. Takvinkel skal være mellom 35 og 40 grader.
- Mot Stasjonsvegen skal det være flere innganger til bygningene pr. kvartal.
- Det tillates et moderne formspråk/arkitektur der tiltaket på en god måte tilfører, eller tar vare på, gaterommenes karakter.
- Balkonger over fortau skal avgrenses mest mulig og stikke maksimalt 1 m ut fra vegglivet.
- Containere og andre anlegg for avfallshåndtering skal bygges inn som en del av bygningen. c.
- Innenfor bestemmelsesgrense BG#1 i krysset mellom o_V5 og stasjonen, tillates det utkraget bebyggelse fra 3. etasje og oppover med minimum 5 m fri høyde over fortau.

- [Avkjørsel \(pbl §12-7\)](#)

Avkjørsler til flateparkering og parkeringskjeller er vist med piler i plankartet. Sikt og stigningsforhold skal være i henhold til kommunen veinormal.

d. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

- Alle boliger skal sikres et minimum privat uteoppholdsareal av god kvalitet, også ved ombygging/bruksendring. Bygg med 4 boenheter eller flere skal i tillegg ha et minimum felles uteoppholdsareal av god kvalitet.
- Inntil 100% av privat uteoppholdsareal kan løses på takterrasser og ikke overbygde terraser. Tilsvarende gjelder for felles uteoppholdsareal så fremt disse er universelt tilgjengelige.
- For hver boenhet skal det avsettes minimum 5 m² privat uteoppholdsareal og dette skal vere stille (ligge utenfor gul støysone, Lden <55 dB).
- Det skal settes av minimum samlet 100 m² felles uteoppholdsareal pr. 4 boenheter. 10 m² i tillegg pr. ekstra boenhet. Minimum 50 m² skal være i stille sone (ligge utenfor gul støysone, Lden <55 dB).
- Minst 50% av påkrevet uteoppholdsareal skal ha sol kl. 15.00 jevndøgn.
- Uteoppholdsarealet skal utformes slik at det kan fungere som fordrøyning. Avrenningshastigheten skal ikke øke.

e. Lekeplass

- Alle boliger skal sikres tilgang til lekeareal for ulike aldersgrupper også ved ombygging/bruksendring.
- Fra hver bustad skal det sikres småbarnslekeplasser på minimum 50 m² maks 100 m trafiksikker avstand fra boligen. Avstand skal måles langs veg/ganglinje.
- Lekeplassen skal tilfredsstillere kravene til universell utforming og adkomst for minst 50% av arealet.
- Leieareal kan løses samla utenfor egen tomt, se sentrumsplanens planomtale for nærmere omtale av kriterier for dispensasjon.
- Lekeplass skal være felles for boligene
- Minimum 50 % av lekeplassen skal ha sol kl 15.00 jevndøgn
- Innenfor lekeplass skal det opparbeides sandlekeplass. Sitteplasser og huske.
- Utomhusplan må vise møblering
- Alle boliger skal sikres tilgang til lekeareal for ulike aldersgrupper også ved ombygging/bruksendring. Ved byggesøknad skal det gjøres greie for hvordan lekeareal er sikret opparbeidet/sikret tilgjengelig i prosjektet.
- I særskilte tilfeller kan MUA løses utenfor egen tomt

f. Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner innebygges og inngår i byggets volum og takform. Takoppbygg for tekniske installasjoner, heistårn og trapp kan tillates over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde, men kan maksimalt dekke 10% av byggets totale takflate.

g. Krav til avfallshåndtering (pbl §12-7)

Avfallshåndtering skal løses ihht. til den enhver tids gjeldende norm for Bø kommune. Felles avfallsløsning for hele S1 tillates. Avklaring på næringsavfall og endelig plassering av fellessystemer skal vises i teknisk plan.

Det må sikres areal langs F2 til plassering av avfallsdunker under tak

h. Vann, avløp, overvann (pbl §12-7)

Tekniske løsninger skal vises i teknisk plan og skal være i tråd med kommunen sin VA-norm og Hovudplan for vatn, avløp og overvatn i Bø kommune.

i. Parkering (pbl §12-7)

- Følgende parkeringskrav for bil gjelder:
 - 0,4 biloppstillingsplass pr boenhet under 50 m²
 - 0,5 – 1,0 biloppstillingsplass pr boenhet over 50 m²
 - 0,8 – 1,8 biloppstillingsplass pr 100 m² BRA forretning / kontor / tjenesteyting
- 5% av p-plassene skal være hc-plasser med bredde minst 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller. Hc-plassene skal være felles.
- Alle p-plassene skal tilrettelegges for uttak av strøm til ladbare biler.
- Det er ikke tillatt å etablere ny overflateparkering for mer enn 10 % av parkeringsbehovet. Unntak fra dette er gjesteplasser, korttidsparkering og HC-parkering.

j. Sykkelparkering (pbl §12-7)

- Det avsettes areal til sykkelstativ for 1 sykkel pr. 100 m² forretning/kontor/tjenesteyting.
- Pr. 50 kvm areal bolig skal det settes av areal til 1 sykkeloppstillingsplass.
- Oppstillingsplasser for sykkel skal plasseres nær inngangsparti. Minst halvparten av plassene skal være overdekket.

3.1.2 Sentrumsformål S1

a. Bebyggelsestyper og utforming av bygg (pbl §12-7)

- Innenfor felt S1 skal det oppføres kombinert nærings- og boligbygg. Det tillates etablert tjenesteyting, kontor, forretning og service (servering). I 1. og 2. etasje skal det være næringsaktivitet. I 3. og 4. etasje skal det være bolig.
- Det tillates etablering av parkeringskjeller under hele felt S1.
- Fasaden skal ikke være dominerende mot Stasjonsvegen, men ha et lett uttrykk, bl.a. ved hjelp av raster, lameller, eller tilsvarende bygningselement. Rasteret i fasaden trekkes ned over søylegangen og skal danne en skjermet arkade. Arkaden skal utformes med materialer av høy kvalitet og danne gode uterom.

b Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes maksimale gesimshøyde er 14 m og maksimal mønehøyde er 18 m. Mot gårdsrom tillates takopplett og arker på inntil 35% av takflaten. Takopplett på tak som vender mot offentlig vei er ikke tillatt.

c. Utnyttelsesgrad (pbl §12-7)

%BRA = minimum 150 og maksimum 200%

d. Uteoppholdsareal

Minimum 50% av påkrevd uteoppholdsareal skal være på bakkenivå. e.

Parkering

I felles p-kjeller under bakken skal det settes av parkeringsplasser for utbyggingen av S1.

3.1.3 Sentrumsformål S2 og S3

a. Ny bebyggelse (pbl §12-7)

Det tillates en utnyttelse på minimum 75% BYA, maksimal gesimshøyde 14 meter og maksimal mønehøyde 16 meter.

b. Uteoppholdsareal

Minimum 50% av påkrevd uteoppholdsareal skal være på bakkenivå.

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

4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur O_V5, GS1, fortau

4.1.1 Utforming (§ 12-7 nr. 1)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler.

4.1.2 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 4)

- Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte ny bebyggelse med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal håndteres med utslipp til kommunens overvannssystem.
- Tekniske planer skal vise plassering og størrelse på avfallsanlegg.
- Det skal foreligge en vurdering av områdestabilitet, graving og fundamentering ved søknad om rammeløyve.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur V5, GS1, F1 og F2

- GS1, V5, F1 og F2 er offentlig.
- GS1 kan brukes som adkomstveg til g/bnr 51/318 fra syd. F2 senkes ned ved avslutning mot GS1 og det etableres ledelinje over GS1.
- GS1 kan sperres fysisk for å hindre gjennomkjøring med bil

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

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) sone H220_1 og 210_1

Det skal gjennom en støyfaglig utredning dokumenteres at støygrensene i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 for støy blir tilfredsstilt innenfor planområdet.

Støynivå på uteoppholdareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål (soverom) skal ikke overskride $L_{den}=55$

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse til bebyggelse og anleggstiltak innenfor område S1, S2 og S3

Før rammetillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan og utomhusplan for aktuelt delfelt.

Innkjørsel til S2 skal være strammet opp i tråd med godkjent utomhusplan IG til ny bebyggelse.

Støyberegninger legges til grunn ved rammeløyve

6.2 Før igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor S1, S2 og S3

Før igangsettingstillatelse skal det foreligge støyutredning med angivelse av evt. avbøtende tiltak.

6.3 Før ferdigattest kan gis for nye tiltak innenfor S1, S2 og S3

- Før ferdigattest kan gis skal opparbeiding av F1 og F2 langs V5 og overgang til GS1 være gjennomført i tråd med godkjent teknisk plan.
- Før ferdigattest kan gis skal uteareal og lekeplass være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.