**GAUSDAL KOMMUNE**

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERING FOR FARGERIVEGEN 4, SEGALSTAD BRU**

Planid.: 201909

Reguleringsplanen er datert: 22.01.2020

Bestemmelsene er datert: 28.01.2020

**1. PLANENS HENSIKT**

Planens hensikt er å legge til rette for utbygging av boligbebyggelse i form av boligblokker, med tilhørende adkomst, uteoppholdsareal, gang- og sykkelveg og grønnstruktur.

**2. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER**

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr. plan- og bygningslovens §12-5 og §12-6:

REGULERINGSFORMÅL (PBL §12-5):

Bebyggelse og anlegg (Pbl§12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse, blokkbebyggelse BB (Rp. 1113)

- Renovasjonsanlegg f\_Ren (Rp. 1550)

- Uteoppholdsareal f\_U1-2 (Rp. 1600)

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

- Kjøreveg o\_KV (Rp. 2011)

- Gang- og sykkelveg o\_GS1-2 (Rp. 2015)

- Annen veggrunn, grøntareal (Rp. 2019)

Grønnstruktur (Pbl §12-5 nr. 3)

- Blå/grønnstruktur o\_BG (Rp. 3002)

- Friområde o\_F (Rp. 3040)

Hensynssoner (PBL §12-6)

- Faresone, flomfare (H\_320)

**3. FELLESBESTEMMELSER**

**3.1 Teknisk infrastruktur**

Før igangsettingstillatelse for bygging av tekniske anlegg som strøm, vann, avløp, brannhydrant og overvannshåndtering etc. kan gis, skal det foreligge tekniske planer som skal være godkjent av kommunen.

**3.2 Overflatevann**

Overflatevann/takvann/drensvann skal håndteres på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Størrelse og plassering av fordrøyningsvolum avklares i detalj-prosjekteringen. Flomveger skal sikres og vises i detaljprosjekteringen av VA- og overvannsanlegg. Disse skal sikres/plastres for å unngå erosjon.

**3.3 Sikring mot snøskred, jord- og flomskred**

Nødvendig tiltak for å hindre skader og fare ved ras/utglidning skal gjennomføres i tråd med anbefaling i rapporten «Skredfarevurdering Segalstad Bru» fra NGI datert 29.11.2017.

**3.4 Sikring mot flom**

Alle tiltak skal sikres mot 200 års flom + klimapåslag, jfr. NVEs retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag.

Søknad om utbedring av elveløp/bekkefar ved heving/oppfylling av terrenget og/eller gjennom byggetekniske løsninger, skal godkjennes av kommunen i samråd med sektormyndighetene.

**3.5 Støy**

Før byggetillatelse gis må det dokumenteres at ny bebyggelse og uteoppholdsarealer ikke vil bli utsatt for større støybelastning enn det som er tillatt i henhold til de generelle retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 kap. 3 tabell 3 og NS 8175:2019, eller at det iverksettes tiltak som reduserer støyen til anbefalt nivå. Det vises til Støyutredning datert 22.01.2020 for Fargerivegen 4, som angir mulige skjermingstiltak. Nødvendige skjermingstiltak må være en del av byggesøknaden. Utforming og plassering av støyskjerming er et søknadspliktig tiltak

**3.6 Automatisk fredete 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, jfr. 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.

**3.7 Situasjonsplan**

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge med en samlet situasjonsplan i målestokk 1:500. Detaljeringsgraden skal være som beskrevet nedenfor:

- Bebyggelsens plassering

- Etasjeantall, gesimshøyde, mønehøyde, takform skal påføres all bebyggelse

- Fasade- og snittegninger med høyde på eksisterende og ferdig planert terreng

- Lekeområder, uteoppholdsarealer og gangareal. For f\_U1 skal det foreligge en

detaljert plan som viser de elementene som skal være med.

- Interne kjørearealer

- Beplantning

- Parkeringsplasser og opplegg for renovasjon og post

**4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

**4.1 Uteoppholdsarealer**

Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligbebyggelse før tilhørende leke- og uteoppholdsarealer er opparbeidet i henhold til krav i situasjonsplanen. Det samme gjelder planting og tilsåing av vegetasjon, eller så snart årstiden tillater det.

**4.2 Gang- og sykkelveg**

Gang- og sykkelveg o\_GS2 skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelse kan gis.

**4.3 Støy**

Nødvendig støyskjerming må være gjennomført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på omsøkt tiltak. Dette gjelder både for uteoppholdsarealer og fasadetiltak ved rom for støyfølsom bruk.

**4.5 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

**5.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)**

Bebyggelsen skal være blokkbebyggelse i samsvar med illustrasjonsplan som følger planen til sluttbehandling.

- Blokk A inntil 5 boligetasjer

- Blokk B inntil 6 boligetasjer

Første etasje med felles parkering for biler og sykler kommer i tillegg.

100% av boenhetene skal være tilgjengelige boenheter.

**5.1.1 Utnyttelsesgrad**

Maks tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA= 75%.

**5.1.2 Høyde**

Maksimal gesimshøyde er:

- Blokk A 18,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- Blokk B 21,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Mindre bygningskropper som heishus og ventilasjonsanlegg tillates 1,5m høyere, og kan utgjøre inntil 10% av takflata.

**5.1.3 Utforming og estetikk**

Bebyggelsen skal bygges med tre som hovedmateriale.

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning og være tilpasset omgivelsene. Bebyggelse skal utformes på en slik måte at det bidrar til et helhetlig preg når det gjelder stiluttrykk, materialer og farger.

Det tillates ikke blanke reflekterende flater f.eks. glasert takstein. Taktekkematerialet skal gi mørk eller matt fargevirkning. Solenergianlegg kan installeres både på vegger og tak, forutsatt god arkitektonisk tilpasning.

**5.1.4 Uteoppholdsareal**

Hver boenhet skal ha minimum 5m² privat uteoppholdsareal. Deler av felles uteoppholds-areal kan være takterrasse på mellombygg, men lekeplass skal være på bakkenivå.

**5.1.5 Parkering**

Parkeringskrav er maks. 1,2 pr. boenhet inkludert gjesteparkeringsplasser. 1 bilplass pr. boenhet og 1 sykkeloppstillingsplass pr. 100m² BRA skal anlegges i fellesparkeringen i første etasje. Det er krav om opplegg for ladepunkter til elbil og elsykkel. På parkeringsplass med plass til 20 biler eller flere, skal minst 5% av plassene utformes for og reserveres bevegelseshemmede. Parkering for bevegelseshemmede skal plasseres nær hovedinngang og merkes tydelig.

**5.1.6 Energiløsning**

Byggverk skal utformes med hensyn til energieffektivitet, samt tilrettelegges for oppvarming med vannbåren varme som har energifleksibel løsning.

**5.2 Renovasjonsanlegg**

Felles renovasjonsløsning med nedgravde brønner skal plasseres innenfor f\_Ren. Justering av plasseringen kan skje etter godkjenning av kommunen.

**5.3 Uteoppholdsareal**

Innenfor området f\_UA 1 skal det anlegges en leke-/møteplass på minimum 175m² pr. 15 boenheter innenfor boligområdet BB. Plassen skal minimum inneholde bord og benker, og aktivitetselementer som sandkasse, huske og klatre-/skliestativ, samt beplantning. Elementene skal bygges i bestandig materiale.

Leke-/møteplassen skal i tillegg til å være del av felles uteoppholdsareal for boligområdet BB, også være offentlig tilgjengelig.

f\_UA2 utgjør felles uteoppholdsareal for boenhetene innenfor planområdet. Det kan tilrettelegges med ulike typer vegetasjon og anlegg/utstyr for uteopphold og aktiviteter.

f\_UA1 og f\_UA2 skal ikke kunne nyttes til bilparkering.

**6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

**6.1 Kjøreveg**

Kjøreveg o\_KV1 er regulert som offentlig kjøreveg og omfatter del av Fargerivegen.

**6.2 Veg**

Veg f\_KV2 er felles for boligområdet BB, og skal nyttes som adkomst til parkeringsetasje og til parkeringsplassen f\_P.

**6.3 Gang og sykkelveg**

Gang- og sykkelveg o\_GS1 reguleres som offentlig og omfatter del av eksisterende gang- og sykkelveg.

Gang- og sykkelveg o\_GS2 reguleres offentlig i 3 meters bredde, og omfatter ny trase langs Gausa, jfr. områdeplanen for Segalstad bru.

**6.4 Annen veggrunn, grøntarealer**

Disse arealene kan benyttes til grøfter, vegetasjon, ledningsnett, skilting og belysning. Grøfter tilsås før ferdigstillelse av anlegget.

**6.5 Parkering**

Parkeringsarealet f\_P er felles for boligområdet BB, og kan anlegges med inntil 6 parkerings-plasser, jfr. pkt. 5.1.5.

**6.6 Frisikt**

Innenfor frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer over 0,5 m målt fra tilstøtende vegs terrengnivå.

**7. GRØNNSTRUKTUR**

**7.1 Blå/grønnstruktur**

Innenfor blå/grønnstrukturområdet o\_GS skal eksisterende vegetasjon beholders i størst mulig grad. Forsiktig hogst og tynning av trebestand er tillatt.

Ved behov for forebygging av flom skal dette prosjekteres og utredes særskilt.

**7.2 Friområde**

Friområdet o\_F1 kan gis et parkmessig preg. Forsiktig hogst og tynning av trebestand er tillatt.

**8. HENSYNSSONE**

**8.2 Faresone, flomfare**

Det tillates ikke ny etablering av bebyggelse lavere enn nivå for 200-års flom med mindre det først utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i TEK 17 eller den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift.

Etablering av flomforbygging for å sikre bebyggelse og anlegg må omsøkes og godkjennes av kommunen i samråd med berørte sektormyndigheter.