

BYplan 2030

PLANBESTEMMELSER

Kommunedelplan Leiret



BYPLAN2030
30 mai 2018



INNHOLDSFORTEGNELSE

1. GENERELLE BESTEMMELSER	3
1.1 FORHOLDET TIL GJELDENE PLANER.....	3
1.2 PLANKRAV.....	3
1.3 UTBYGGINGSAVTALER.....	4
1.4 ENERGI.....	4
1.5 REKKEFØLGE.....	5
1.6 BARN OG UNGES INTERESSER.....	6
1.7 UNIVERSELL UTFORMING.....	6
1.8 RIVINGSTOMTER OG MIDLERTIDIG BRUK AV AREALER.....	7
1.9 UTEOPPHOLDS- OG LEKEAREAL TIL BOLIGBEBYGGELSE.....	7
1.10 SKILT OG REKLAME – VEDTATT I SAK 075/19 DEN 19.06.2019, SE EGET VEDLEGG.....	8
1.11 PARKERING.....	8
1.12 MILJØKVALITET.....	9
1.13 BYGGEHØYDE, STØRRELSE, FORM M.V.....	10
2. BEBYGGELSE OG ANLEGG	12
2.1 BOLIGOMRÅDER.....	12
2.2 SENTRUMSFØRMÅL.....	12
2.3 KJØPESENTER.....	13
2.4 FORRETNINGER.....	13
2.5 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING.....	14
3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	14
4. GRØNNSTRUKTUR	15
5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	15
6. SIKRINGS-, STØY OG FARESONER	15
6.1 FLOMSONE.....	15
7. SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN	16
7.1 BEVARING KULTURMILJØ (H570).....	16
7.2 BÅNDELEGGING FOR GJENREISNINGSBEBYGGELSE I FELTENE o_T4, o_T5, S9, S11, S12, S13, S17 (BÅNDELEGGINGSONE H720).....	16
8. BÅNDELEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER	18
8.1 FREDET BEBYGGELSE OG ANLEGG, HENSYNSSONENE H730.....	18

1. Generelle bestemmelser

Rettslig bindende bestemmelser som inngår i arealdelen med hjemmel i Plan- og bygningsloven (PBL) kap. 11 er nummerert og uthevet med ramme. Øvrig tekst er retningsgivende ved behandling av enkeltsaker.

1.1 Forholdet til gjeldende planer

PBL § 1-5

Kommunedelplanen med tilhørende bestemmelser erstatter tilsvarende område i delplan for Elverum sentrum – Leiret (sentrumsplanen) med tilhørende bestemmelser, vedtatt 02.05.2001, med endringer vedtatt 22.06.2005.

Arealbruken innenfor planens avgrensning er bindende jf. plan- og bygningslovens kap. 11 Regulerings- og bebyggelsesplaner, gjelder så langt de ikke er i strid med denne planen. Ved motstrid går denne kommunedelplanen foran.

Der kommunedelplanen eksplisitt angir ny føring for arealbruk vil de deler av eldre reguleringsplan som er i motstrid med kommunedelplanen tilsidesettes så langt det er motstrid.

Arealformål i kommunedelplanen er ikke i motstrid til mer detaljert underformål til samme arealkategori i reguleringsplan. Tidligere vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner detaljerer og utfyller arealformålene i kommunedelplanen.

Kommunedelplanens oppgave er å angi hovedtrekkene i arealbruken, jf. PBL §11-5. I kommunedelplankartet gjengis derfor kun dominerende arealformål. For eksempel vil vegsystemer og mindre arealer med annet formål enn de omkringliggende ikke vises i kommunedelplankartet. Kommunedelplanen viser hovedformål for slike områder, og har ikke til intensjon å overstyre mindre arealer med ikke-dominerende formål.

De generelle bestemmelsene i kommunedelplanen går foran eldre reguleringsplaner der det er motstrid, og supplerer eldre reguleringsplaner på punkter der disse er tause.

Kommunedelplanen vil bl.a. overstyre de eldre reguleringsplanene i forhold til utnyttelsesgrad, parkeringskrav og krav til uteopphold.

1.2 Plankrav

PBL § 11-9 nr. 1

I følgende byggeområder kan tiltak etter PBL § 20-1 ikke finne sted før det foreligger vedtatt reguleringsplan for byggeområdet og for tilliggende veglenker og vegkryss: Svømmehallen (S1), Folkvangtomta (o_T2), Garverkvarialet (S5), Elvarhøy-/Markuskvarialet (S6 og B3), Pedersenkvarialet (S7 og B4), Syringenkvarialet (S9), Skogbrukets hus (S13 og B7), Tinghuskvarialet (S15), Bank-kvarialet (S16), Slakteritomta (S17), YC-torget (F6), Gaarder (B8, S20, S21, o_T6), Prestegårdsjordet (o_T12 og o_T13), Skogbruksmuseet (o_T14), Galgeberget (S22 og B11) .

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal planområdet som minimum omfatte hele kvartalet utbyggingen inngår i.

På bebygd eiendom kan plankrav fravikes og utbygging behandles som enkeltsak etter plan- og bygningslovens saksbehandlingsregler dersom alle følgende kriterier er oppfylt:

1. Utbyggingen er i samsvar med kommunedelplanen og dens bestemmelser.
2. Utbyggingen ikke er i strid med reguleringsformålet i eksisterende regulerings- eller bebyggelsesplan.
3. Utbyggingen omfatter bruksareal (BRA) inntil 200 m².

Dersom plankravet ikke allerede er oppfylt for tilliggende veglenker og vegkryss ved planlegging av et byggeområde, skal disse inngå i planområdet for byggeområdet.

1.3 Utbyggingsavtaler

PBL § 11-9 nr. 2

Det må påregnes at inngåelse av utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging av areal som i kommunedelplanens arealdel er avsatt til og som skal reguleres til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og infrastruktur, samt forsvaret. Behov for utbyggingsavtale avklares ved oppstart av planarbeid.

Utbyggingsavtalen vil kunne omfatte opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig intern og ekstern teknisk og grønn infrastruktur, herunder avklare rettighet til grunn. Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak kan være miljø- og kulturtiltak, organisatoriske tiltak, finansielle tiltak og utbyggingstakt. I alle større utbyggingsområder for bolig skal det vurderes om kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris. Avtalen vil kunne omfatte antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav om bygningers utforming.

Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av nødvendig intern og ekstern teknisk og grønn infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.

Utbyggingsavtale regulerer gjennomføringen av rekkefølgebestemmelser i kommunal arealplan ved å avklare partenes rettigheter og plikter, herunder hvem som skal finansiere tiltak og stå for gjennomføringen.

1.4 Energi

1.4.1 Fjernvarme

PBL § 27-5

Tilknytningsplikt i henhold til § 27-5 innenfor konsesjonsområde til fjernvarme fastsettes i reguleringsplan. For eldre regulerte områder gjelder tilknytningsplikt innenfor det til enhver tid godkjente konsesjonsområde for fjernvarme. Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg skal bebyggelsen tilknyttes anlegget når det oppføres ny bygning med oppvarmet bruksareal over 500 m² eller ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal er over 500 m². Der det innenfor planområde for feltutbygging oppføres bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 500 m² vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige.

Alternative energikilder kan brukes der det kan dokumenteres at bruk av disse vil være energi- og miljømessige bedre enn tilknytning til fjernvarme.

1.5 Rekkefølge

1.5.1 Generelle krav

PBL §11-9 nr. 4

Utbygging kan ikke finne sted før nødvendig teknisk og grønn infrastruktur er etablert eller er sikret at vil bli etablert. Dette omfatter blant annet:

- Kjørveg, parkering, trafiksikkerhetstiltak, holdeplass, mulighet for varelevering og søppelhåndtering (jf. teknisk forskrift) .
- Løsning for gående og syklende mellom bolig og areal for lek og rekreasjon, overordnet grønnstruktur, barnehage, skoler, nærbutikk, holdeplass og sentrum.
- Løsning for gående og syklende fra virksomhets hovedinngang og til offentlig parkeringsplass/besøksparkering og til offentlig veg/gangveg.
- Anlegg for vann, avløp, overvann og vann for brannsløkking.
- Areal for lek og rekreasjon.
- Tilhørende uteoppholdsareal og parkeringsplasser innenfor hvert enkelt byggeområde skal være ferdig opparbeidet før nybygg eller tilbygg/påbygg tas i bruk, jf. krav i bestemmelsene.
- Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, miljøoppfølgingsprogram, kvalitetstiltak i byrom og parker, bevaring av bebyggelse/miljø, kulturminner mv.) .

Rekkefølgebestemmelser skal innarbeides i reguleringsplaner for å sikre at reguleringsplanen får de kvaliteter som er nødvendig og sikre oppnåelse av overordnede målsetninger.

Hva som anses som nødvendig fastsettes i reguleringsplan: For å være nødvendig må tiltaket ha en direkte saklig sammenheng med planen. Tiltaket må fylle et behov som oppstår, eller dempe en ulempe som skapes for omgivelsene. Rekkefølgebestemmelsene bør avklare muligheten for trinnvis etablering av tiltak og må avklare tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål.

1.5.2

PBL § 11-9 nr. 4

Veglenkene mellom byggeområdene S5 og S9 (Bækbakken), S10 og S14 (Tinghusgata) kan ikke åpnes med kryss mot Solørvegen/rv. 2 før trafikken på rv. 2 mellom Glåmbrua og Gammelbrua er redusert til et akseptabelt nivå, eller det foreligger enighet med vegmyndighetene om en løsning.

Delplanen legger opp til en kvartalsstruktur hvor Solørvegen/rv. 2 inngår som en del av det interne gatenettet i bykjernen mellom Glåmbrua og Gammelbrua. Planens intensjon med tre kryss mellom Solørvegen/rv. 2 og bykjernen på strekningen, kan ikke gjennomføres før trafikkmengden er redusert til et akseptabelt nivå eller det foreligger enighet med vegmyndighetene om en løsning. Fram til dette tiltaket er gjennomført, eller det er funnet andre løsninger som kan tilfredsstillende bestemmelsen, vil veglenke mellom områdene S10 og o_G3 være eneste adkomst til sentrum på strekningen.

1.5.3

PBL §§ 11-9 nr. 5 og 6

I byggeområdene S5, S6/B3, S7/B4, S9, S13/B7, F6, S15, S16, S17, B8/S20/S21/o_T6, o_T12, o_T13, o_T14 kan ny bebyggelse ikke tas i bruk før tilliggende offentlig trafikkareal til og med kjøreveg er bygd/oppgradert som planlagt i reguleringsplan.

1.5.4

PBL §§ 11-9 nr. 5 og 6

I byggeområdene B11/S22 kan ny bebyggelse ikke tas i bruk før tursti fra Storgata til Husmorlagets hus er bygd/oppgradert som planlagt i reguleringsplan.

1.6 Barn og unges interesser

PBL §§ 11-9 nr. 5 og 6

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker, skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø vurderes særskilt, jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Lokalisering av lekeplass skal begrunnes i planbeskrivelsen.

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller grønnstruktur som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

1.7 Universell utforming

PBL § 11-9 nr. 5

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas inn bestemmelser som sikrer universell utforming.

I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt, i henhold til de til enhver tid gjeldende krav og retningslinjer. Arbeid som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 kan ikke settes i gang før tilfredsstillende løsninger for universell utforming er dokumentert, jf. § 5-4 i byggesaksforskriften.

- Det skal særlig legges vekt på å legge til rette for universell utforming i områder som er offentlig tilgjengelige.
- Informasjon skal være godt tilrettelagt for alle brukergrupper i offentlige byrom og ved kollektivknutepunkter.
- Nye boliger bør planlegges med alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom/sovemulighet, bad og toalett) på inngangsplanet.
- Tilgjengelighetstiltak som på en god måte kan kombineres med vernehensyn (knyttet til bygninger, byrom, natur og landskap) bør prioriteres.
- Hensynet til universell utforming skal inn tidlig i planprosessen slik at det ikke blir behov for senere tilpasninger eller tilleggsløsninger.

For bygninger gjelder bestemmelser i teknisk forskrift (TEK).

1.8 Rivingstomter og midlertidig bruk av arealer

PBL 11-9 nr. 6

Rivingstomter skal opparbeides med midlertidig grøntanlegg dersom utbygging ikke følger umiddelbart. Annen midlertidig bruk (parkering, lagring) tillates ikke uten særskilt tillatelse fra kommunen.

1.9 Uteoppholds- og lekeareal til boligbebyggelse

PBL§ 11-9 nr. 5

Minste ute oppholdsareal (MUA)	
	Bestemmelser min. MUA i m² pr. boenhet
Konsentrert småhus (småhus i kjeder/rekker, fra 3-mannsboliger og flere, maks tre målbare plan)	75 m ² , der min. 10 m ² privat og min 25 m ² til felles uteopphold pr. boenhet av dette.
Lavblokk/høyblokk (leiligheter i tre plan og mere) Utenfor bykjernen	20 m ² , der min. 8 m ² er privat og min. 8 m ² er til felles uteopphold pr. boenhet.
Lavblokk/høyblokk Innenfor bykjernen Under 55 m ² BRA	Krav til 8 m ² felles uteopphold pr. boenhet.
Lavblokk/høyblokk Innenfor bykjernen Fra 55 m ² BRA og større	20 m ² , der min. 8 m ² er privat og min. 8 m ² til felles uteopphold pr. boenhet.
<p>I områder for sentrumsformål: I områder for sentrumsformål (og ved fortetting i bykjernen) innenfor eksisterende bebyggelse med nærhet og god tilgjengelighet til offentlige parker og lekeplasser kan kravet til uteoppholdsareal reduseres. Ved fravik fra krav til MUA skal det gjøres kompensierende tiltak. Kompensierende tiltak kan være opprustning av nærliggende grøntarealer/parker. Ved opprustning av nærliggende grøntarealer/parker må det foreligge tilfredsstillende sikkerhet for at disse områdene forblir grønne områder/parker, ved at de er regulert til formålet. Kompensierende tiltak skal gå fram av reguleringsbestemmelsene eller tiltaket. Trafikksikker adkomst til disse områdene skal sikres.</p>	
<p>Nærlekeplass/uteoppholdsareal: Ved utbygging av 5 enheter eller flere utløses kravet til nærlekeplass. Alle boenheter skal innen en avstand på 100 meter ha en nærlekeplass på minimum 200 m² som betjener opp til 20 boenheter for eneboliger, eller 40 boenheter for konsentrert småhusbebyggelse. Kravet til felles uteopphold pr. boenhet løses som nærlekeplass. Lekeplassen skal opparbeides parkmessig med belysning og inneholde minimum to lekeapparat og sittegruppe med bord og benker. Felles lekeplasser samt adkomster skal være universelt utformet, og den skal være tilgjengelig for allmennheten.</p>	

Områdelekeplass:

Områdelekeplasser skal settes av i tillegg til nærlekeplasser der hvor det etableres 100 eller flere boenheter. Alle boenheter skal innen en avstand på 300 meter ha en områdelekeplass med størrelse på minimum 2000 m². Størrelsen bør tilpasses antall enheter som er tilknyttet denne. Områdelekeplassen skal være egnet og tilrettelagt for aktiviteter som ballek, aking, sykling og lignende.

Kvalitetskrav ved alle lekeplasser:

- Arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen fare.
- Arealene skal ha gode lys- og solforhold.
- Byggegrense mot lekeplass skal være minimum 4 m.
- Lekeplassen skal ha sittemuligheter for voksne.
- Minst 30 % av arealet for felles lekeplass og fellesareal/friområde/lekeplass skal ha universell utforming(iht. TEK).
- Alle lekeplasser skal være opparbeidet og godkjent iht. utomhusplan.

Avgrensning av bykjernen vises i planbeskrivelsen punkt 2.2.3.

1.10 Skilt og reklame – Vedtatt i sak 075/19 den 19.06.2019, se eget vedlegg.

PBL §11-9 nr. 5

1.11 Parkering

PBL §11-9 nr. 5

Formål	Antall p-plasser pr. boenhet	
	Bil	Sykkel
Enebolig og frittliggende småhus (enebolig og tomannsboliger)	Enebolig: Min. 2 Tomannsbolig: Min. 1,5	Ikke eget krav.
Konsentrert småhus (småhus i kjeder/rekker, fra 3-mannsboliger og flere, maks tre målbare plan)	Min. 1,5	Min. 2
Lavblokk/høyblokk Utenfor bykjernen	Min. 1,2 (inkl. gjesteparkering)	Min. 1
Lavblokk/høyblokk Innenfor bykjernen Under 55 m ² BRA	Ikke krav	Min. 1
Lavblokk/høyblokk Innenfor bykjernen Fra 55 m ² BRA og større	Min. 0,5	Min. 1
Forretning/kontor/ tjenesteyting innenfor bykjernen	Min. 1 pr. 100 m ² BRA	Min. 1 pr. 100 m ² BRA

Forretning/kontor utenfor bykjernen	Min. 1 pr. 50 m ² BRA	Min. 1 pr. 100 m ² BRA
Industri	Min. 1 pr. 100 m ² BRA	Min. 1 pr. 300 m ² BRA.

Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass. Parkeringsplasser beregnes etter plassnorm på 18m² pr plass. Ved søknad om byggetillatelse skal framtidig garasjeplassering framkomme på situasjonsplan.

Minimum 3 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

Ved felles p-anlegg skal min 10 % av p-plasser skal være avsatt for elbil med lademulighet og være tilrettelagt for sambruk.

Sykkelparkering skal løses på egen grunn og skal ligge hensiktsmessig i forhold til inngangspartiet på bakkeplan, evt. i egen låsbar bod.

Sentrumsformål (2.2) og kjøpesenter(2.3) - her gjelder i tillegg følgende:

Parkering for beboere og ansatte skal sikres i egen parkeringskjeller innenfor byggeområdet.

P-anlegg tillates ikke eksponert i fasaden mot hovedgater eller plasser, dvs. mot Storgata, Lundgaardvegen, Elvarheimparken og Elverum torg.

Boligparkering skal løses på egen grunn, under bakken eller under lokk i bebyggelsen. Ved reguleringsplan kan dette løses i fellesanlegg som legger til rette for sambruk, eller hvis dette anses hensiktsmessig, tillates etablert i tiliggende byggeområder.

Ved ombygging av eksisterende bebyggelse i bykjernen kan det vurderes å gi dispensasjon fra parkeringskravet, dersom det ikke finnes tilgjengelig areal for mer parkering.

Avgrensning av bykjernen vises i planbeskrivelsen punkt 2.2.3.

1.12 Miljøkvalitet

1.12.1 Overvann

PBL §11-9 nr. 3,6 og 8

Ved ny bebyggelse og/eller større ombygginger/rehabiliteringer (fortetting eller nye områder) gjelder følgende hovedprinsipper:

a) Overvann skal håndteres lokalt, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning eller på annen måte.

b) Overvannskanaler, bekker m.m. tillates ikke lagt i rør. Ved regulering skal gjenåpning av lukkede bekkeløp vurderes. Det tillates ikke økt påslipp til overvannskanal eller bekk som går over egen grunn.

c) Ved fortetting, planlegging av nye bebyggelsesområder, gater/veger, eller endringer av eksisterende forhold skal overvannshåndtering vies ekstra oppmerksomhet. Bruk av gater/veger/P-plasser/grøntanlegg/overflatebassenger til fordrøyning på overflate skal utredes.

d) Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.12.2 Støy

PBL 11-9 nr. 6 og 11-8 tredje ledd bokstav a

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (p.t. T-1442) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i planområdet. Sumvirkninger av støy fra veg, jernbane m.m. må hensyntas.

Nye byggeområder skal utformes på en slik måte at støy minimeres i bygg og ved utendørs oppholdsareal.

Avviksområde støy: Innenfor bykjernen (se definert bykjerne i planbeskrivelsen) samt S20 og S21 kan det ved regulering og i den enkelte byggesak vurderes om det skal tillates avvik fra retningslinje T-1442.

Ved søknad om tillatelse til bygging av boliger i avvikssonen skal det følge med en støyfaglig utredning som viser støynivået utenfor vinduer på boligen og på uteområder. Beregningene skal vise støynivå med støyskjermingstiltak og støynivå uten støyskjermingstiltak.

Det må dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Bebyggelsen skal utformes slik at en oppnår en stille side. Alle boenheter skal ha en stille side, minimum 50% av rom med støyfølsomt bruksformål skal vende ut mot stille side (minimum ett soverom).

I områder med rød støysone skal det ikke tillates nye boenheter. For områder i gul støysone skal det gjøres en konkret vurdering av om en kan tillate nye tiltak. Der det er flere ulike støykilder skal det være strengere å gi tillatelser, enn der det kun er en støykilde.

Langs kommunale og private veger skal det tilstrebes støytiltak uten skjerm/vold langs vegen. Der hvor det må etableres skjerm skal dette gjøres med en helhetlig utforming. Bygningers plassering kan benyttes som lokal skjerming for utearealer. Skjerm/vold må ikke komme i konflikt med vegnorm med tanke på tilstrekkelig grøftearealer, drift- og vegvedlikehold.

Privat uteplass kan utformes som innglasset balkong i Leiret og Vestad.

1.12.3 Luftkvalitet

PBL § 11-9 nr. 6 og 8

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende jf. den til enhver tid gjeldende retningslinje (T-1520) for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.

1.13 Byggehøyde, størrelse, form m.v.

1.13.1

PBL § 11-9 nr. 5

Ny bebyggelse med tilhørende uterom skal ha god estetisk utforming, komplettere eksisterende bebyggelse og tilpasses bygningsmiljøet med dimensjonering, fasadeoppdeling, byggedybde, takform og materialvalg tilsvarende typiske elementer i det området nybyggingen skjer.

Ny bebyggelse innenfor bevaringssonen for gjenreisningsbebyggelse skal tilpasses og underordne seg denne.

Eksisterende baldakiner i bykjernen anses som et fremmedelement i forhold til bygningsfasader og skal ikke legges til grunn ved utforming av nybygg og bør ved endring av eksisterende bygg gis en bedre funksjon og estetisk løsning med integrering i bygningsfasaden.

1.13.2

PBL § 11-9 nr. 5

I områdene for sentrumsformål og forretninger skal bebyggelsen ligge i byggelinje mot gate. Utkragede bygningsdeler utover grense for byggeområdet tillates ikke. Balkonger for sikring av uteareal for boliger kan tillates utkraget 1,0 meter ut fra veggiv høyere enn 1. etasjenivå når det er forsvarlig utfra estetiske krav, brannsikring og andre viktige hensyn. Fri høyde under balkonger til fortausnivå skal være min. 4 meter.

Hovedregelen er at byggelinjen er sammenfallende med kommunedelplanens grense for byggeområdet. Eventuelle avvik vedr. byggelinje eller eventuell plassering av byggegrense fastlegges gjennom reguleringsplan.

1.13.3

PBL § 11-9 nr. 5

Nybygg/endringer skal tilpasse seg fortausnivå, slik at trapper eller avvikende stigningsforhold unngås.

Høydeforskjeller mellom fortau og 1. etasjeplan skal på grunn av tilgjengelighet for alle utlignes innenfor byggeområdet.

1.13.4

PBL § 11-9 nr. 5

Bygningsvolum skal reguleres med maksimal tillatt møne- og/eller gesimshøyde, sammen med maksimalt bruksareal (BRA) eller maksimal prosent bebygd areal (%-BYA). Utnyttingsgrad og byggehøyder må avklares gjennom reguleringsplan og må tilpasses omgivelsene.

Innenfor kommunedelplanen skal det tilstrebes en variert byggehøyde. Byggehøyde med 2 - 6 etasjer, med gesimshøyde på maksimalt 21 meter over gjennomsnittlig terreng/gatenivå er norm. For bygg over 4 etasjer skal øverste etasje være tilbaketrukket.

Høyder innenfor bevaringssonen for gjenreisningsbebyggelse må tilpasses og underordnes denne.

Første etasje i bygninger innenfor forretningsformål og sentrumsformål skal bygges med romhøyde (innvendig himlingshøyde) min. 2,7 meter.

Ved vurdering av hvilke byggehøyder som skal tillates, og lokalisering av disse innenfor planområdet, skal det legges vekt på estetiske kvaliteter og hvordan tiltaket påvirker omgivelser og nærliggende bebyggelse, herunder blant annet solforhold, landskapsilhuett og lokalklimatiske forhold.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan må bygningers høyde og volum dokumenteres sammen med hvilke nye strukturerende og identitetsskapende element utbyggingen tilfører byen. Det skal utarbeides volumstudier, fotomontasjer o.l. som dokumenterer høyde på ny bebyggelse sett i relasjon til omgivelsene, landskapet, nabobebyggelse, gater og plasser, samt fjernvirkning og landskapsilhuett.

2. Bebyggelse og anlegg

2.1 Boligområder

PBL § 11-9 nr. 5

Områdene skal nyttes til bolig.

Byggeområdene B3, B4, B6, B7 og B9 skal nyttes til bolig i form av blokkbebyggelse.

Innenfor byggeområde B8 kan det også tillates næringsvirksomhet som kontor, tjenesteyting og bevertning, forutsatt at det tas hensyn til bevaring av kulturmiljøet jf. § 7.1.

2.2 Sentrumsformål

PBL § 11-9 nr. 5

Områder for sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen.

1. etasje og underetasje som vender mot offentlig gate skal nyttes til ren publikumsrettet virksomhet. Dersom bebyggelsen ikke vender mot Storgata, Lundgaardvegen eller Rådhusplassen (o_G3) kan det også tillates boliger i 1. etasje og underetasje dersom dette er mulig ut fra krav til godt bomiljø.

2. etasje kan nyttes til alle typer formål innenfor sentrumsformål.

Øvrige etasjer skal nyttes til boligformål.

Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varer eller andre tiltak som krever tilrettelagt trafikkavvikling.

I områdene tillates oppført bygninger for boliger og forretning (detaljvarehandel), herunder også post, bank, apotek, herberger, bevertningssteder o.l., med tilhørende kontorer. I tillegg tillates annen

forretningsmessig servicevirksomhet, herunder kontorer for forsikring, lege, tannlege, fysioterapeut o.l., samt offentlig, allmennyttig og privat tjenesteyting og administrasjon.

Det tillates ikke etablert bensinstasjoner eller forretninger for motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast, andre større byggevarer og lignende.

2.3 Kjøpesenter

PBL § 11-9 nr. 5

Områdene skal nyttes til forretningsformål og kjøpesenter.

1. etasje i alle forretninger og kjøpesentra skal henvende seg mot tilliggende gater/byrom og ha publikumsadkomst fra disse. Lukkede fasader (herunder tette folierte vindusflater) mot tilliggende gater er ikke tillatt.

I områdene tillates oppført bygninger for forretning (detaljvarehandel), herunder også post, bank, apotek, herberger, bevertningssteder o.l., med tilhørende kontorer. I tillegg tillates annen forretningsmessig servicevirksomhet, herunder kontorer for forsikring, lege, tannlege, fysioterapeut o.l.

Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utvalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.

2.4 Forretninger

PBL § 11-9 nr. 5

Områdene skal nyttes til forretningsformål, kontor, bolig, tjenesteyting og forretningsmessig servicevirksomhet.

1. etasje og underetasje som vender mot offentlig gate skal nyttes til ren publikumsrettet virksomhet. Dersom bebyggelsen ikke vender mot Storgata, Lundgaardvegen eller Rådhusplassen (o_G3) kan det også tillates boliger i 1. etasje og underetasje dersom dette er mulig ut fra krav til godt bomiljø.
Øvrige etasjer kan nyttes til bolig-, forretnings-, service- eller kontorformål, samt tjenesteyting.

I områdene tillates oppført bygninger for forretning (detaljvarehandel), herunder også post, bank, apotek, herberger, bevertningssteder o.l., med tilhørende kontorer. I tillegg tillates bolig og annen forretningsmessig servicevirksomhet, herunder kontorer for forsikring, lege, tannlege, fysioterapeut o.l.

2.5 Offentlig eller privat tjenesteyting

PBL § 11-9 nr. 5

Områdene skal nyttes til bygninger for privat eller offentlig tjenesteyting, som kan være kirke, sykehus, skoler, institusjoner, kulturformidling og administrasjon o.l.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1.1

PBL § 11-10 nr. 2

Gatebruksplanen skal være retningsgivende for regulering og bruk av gater, plasser og gang- og sykkelforbindelser.

Gater som er i siktakser fra St. Olavsgate og Storgata mot Glomma skal holdes åpne og fri for sikthindrende møblering og installasjoner.

Det skal være tilfredsstillende mulighet for varelevering. Varelevering skal ikke være til unødig ulempe for bruken av gatene og fortauene.

Nye samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur forutsetter en videre oppfølging med detaljplaner, eventuelt særlovsvedtak, for gjennomføring av arealbruk og tiltak.

For gater beliggende inntil byggeområder med plankrav, jfr. bestemmelse 2.1, skal gateområdet inngå i aktuell plan før anlegg settes i gang.

Reguleringsplan skal vise fordeling av kjørefelt, parkering, rabatter for beplantning/snøopplag/-trafikkskilt/belysning og fortau eller separat gang-/sykkelveg.

3.1.2

BILFRIE TORG/OFFENTLIGE PLASSER

Alle byrom, torg og plasser skal opparbeides bymessig for aktiviteter og eventuell handel. Områdene skal gjøres attraktive for ferdsel og opphold ved at det legges vekt på kvalitet ved valg av belegning, belysning, beplantning og møblering jf. Gatebruksplanen.

Rådhusplassen (o_G3) kan utformes som byens "storstue" med tilrettelegging for arrangementer og uteservering på deler av området. Mindre bygninger i tilknytning til midlertidig eller sesongvis salgs- og messeaktivitet, servering o.l. kan tillates oppført. Den delen av Storgata som går mellom o_T4 og o_G3 skal utformes med særlig vekt på at gaten skal framstå som en integrert del av Rådhusplassen. Under Rådhusplassen kan det opparbeides parkeringskjeller. Nedre del av Rådhusplassen kan uformes som bypark.

3.1.3

GANGKORRIDORER GJENNOM KVARTALER

Gjennom flere av kvartalene er det markert gangkorridorer gjennom kvartalene. Disse er ikke ment som fullverdige gang- og sykkelveger, men som åpninger gjennom kvartalene og muligheter for "innsmett". Det må vurderes nærmere ved detaljplanlegging om åpningene skal være åpne i full høyde eller om det er tilstrekkelig med muligheter for gjennomgang.

4. Grønnstruktur

4.1.1

PBL § 11-9 nr. 5 og nr. 6

Restvoldjordet og Sentralidrettsplassen (o_G1) skal være idrettsanlegg for allsidig bruk. Galgeberget park (o_G2) og Elveparken skal være naturpark, dvs. parkbehandlede naturområder som ved en enkel overflatebehandling gjøres tjenlig til rekreasjonsformål, herunder turgåing, lekeaktiviteter innenfor avgrensede områder mv. Elvarheimparken (o_G3) og Triangelparken (o_G4) skal opparbeides som bypark.

Mindre tiltak som hører naturlig med til, og ikke hindrer bruken av friområdene kan tillates oppført.

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag

PBL §11-11 nr. 5

- a) Byggegrenser langs vassdrag gjelder alle arealbruksformål i planen. Avstandskravene gjelder ikke for områder hvor arealbruk og byggegrenser mot vassdrag er avklart i reguleringsplan.
- b) Tiltak etter pbl § 20-1 kan ikke settes i verk nærmere vassdrag enn 100 meter langs Glomma med sidevassdrag. Dette gjelder også bekkelukking. Avstanden måles i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

6. Sikrings-, støy og faresoner

6.1 Flomsone

PBL §11-8 a

Flomfare skal vurderes i alle reguleringsplaner der dette er aktuelt. Nye tiltak skal oppføres og plasseres med nødvendig sikkerhet mot flom.

Det kreves fagkyndig utredning av flomfare ved prosjektering av nye tiltak langs vassdrag som vist i hensynssone for flomfare (sone for 200-års flom med sikkerhetsmargin langs Glomma, samt aktsomhetsområder for flom) i temakart for flomfare. Utredningen skal gi grunnlag for å vurdere om tiltaket er forsvarlig, og behovet for forebyggende sikringstiltak.

Vurdering av flomfare gjelder også i andre flomutsatte områder, uavhengig av om flomfaren er kartlagt på forhånd.

Sone for 200 års-flom med anbefalt sikkerhetsmargin er flomfarekartlagt og vises i plankartet med hensynssone 320. Ikkekartlagte sjøer og vassdrag med nedbørsfelt større enn 20 km² er vist i temakart for flomfare med hensynssone 320.

Vurdering av flomfare gjelder også i andre flomutsatte områder, uavhengig av om flomfaren er kartlagt på forhånd. NVEs retningslinje 2/2011: Flaum og skredfare i arealplanar, eller etterfølgende revisjoner, skal legges til grunn for dokumentasjon av flomsikkerhet.

Oppføring av erstatningsbygg må ta tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. plan- og bygningsloven § 28-1.

7. Soner med særlig angitt hensyn

7.1 Bevaring kulturmiljø (H570)

PBL §11-9 nr. 7

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak. Med unntak av mindre tilbygg og påbygg, tillates ikke eksisterende bebyggelse revet.

Bebyggelsen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til dokumentert tidligere utseende.

7.2 Båndlegging for gjenreisningsbebyggelse i feltene o_T4, o_T5, S9, S11, S12, S13, S17 (Båndleggingsone H720)

PBL §11-9 nr. 7

1. Sonen for båndlegging omfatter gjenreisningsbebyggelse fra Riksantikvarens NB-register for kulturhistorisk bymiljø av nasjonal interesse, og skal sikre at kulturhistorisk verdifull bebyggelse bevares.
2. Reparasjoner, endringer og større vedlikeholdsarbeider på bygninger og uteareal som berører kulturminneverdiene skal utføres i samråd med kulturminnemyndigheten. Alle tilsvarende søknadspliktige tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten for uttalelse før vedtak kan fattes.

3. Bygningsmessige tiltak skal innordne seg eksisterende bystruktur, og gjenreisningsarkitekturen skal utgjøre hovedtrekk i bymiljøet. Gater, plasser og bygningsmiljøer med utgangspunkt i denne historiske perioden skal fortsatt være lesbart som en planlagt helhetlig utbygging og danne rammen for videre utvikling.
4. Der eldre elementer er gått tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres. Dersom båndlagt bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyder, hovedform og med en fasadeutforming som er tilpasset kulturmiljøet. Bebyggelsen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til dokumentert tidligere utseende.
5. Bebyggelse skal følge byggelinje mot gate.
6. Bygningsfasader langs gateløp og mot plasser skal innordne seg eksisterende bebyggelse i byggehøyde, bygningsvolum og fotavtrykk.
7. Det er ikke tillatt å etablere nye eller å utvide balkonger mot gate.
8. Takopplett er ikke tillatt mot gaten. Inndeling og plassering av takopplett skal være samstemt med bakgårdsfasaden slik at det er symmetrisk eller på annet vis fremstår balansert og harmonisk.
9. Gjenreisningsbebyggelse fra perioden 1940 – 1959 tillates ikke revet, fjernet, påbygget eller tilbygget. Bygningenes eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon. Eksisterende dekorative elementer, typisk for den arkitektoniske stilarten, som inngangspartier, firmalogoer, smijernsdetaljer o.l. skal ivaretas. Mindre endringer/tiltak kan unntaksvis tillates etter vurdering, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier. Unntak fra denne bestemmelsen er som følger:
S7 (Pedersenkvartalet og Pelshuset):
10. Det tillates påbygg/tilbygg på Storgata 12 og 14. For Storgata 12, gbnr. 30/1 og 30/1302, tillates det totalt 3 etasjer, med maks kotehøyde 198. For Storgata 14, gbnr. 30/1, tillates det totalt 3 etasjer på 50 % av eksisterende bygningsmasse i den nordre delen, med maks kotehøyde 199. Bebyggelsen skal trappes ned mot Storgata 16 til 2 etasjer, med maks kotehøyde 195,5. Ved påbygg/tilbygg skal siktsoner til Galgebergparken fra krysset Storgata x Bækbakken sikres og dokumenteres. Ved påbygg/tilbygg skal fasader mot Storgata søkes tilbakeført til opprinnelig stand og baldakiner skal samtidig fjernes.
11. Pelshuset, gbnr. 30/16, tillates revet. Ny bebyggelse tillates i inntil 4 etasjer med maks kotehøyde 206, og skal føres opp i tråd med øvrige bestemmelser for tilpasning til gjenreisningsbebyggelsen.

Ved eventuelle tiltak på gjenreisningsbebyggelse eller nybygg/påbygg/tilbygg skal man vektlegge tidstypiske formuttrykk og byggeskikk med tanke på takform, vindusutforming og rymte, fargebruk og materialbruk.

8. Båndlegging etter lov om kulturminner

8.1 Fredet bebyggelse og anlegg, hensynssonene H730

PBL § 11-9 nr. 7

1. I disse sonene er det kulturminner som er fredet etter Kulturminneloven.
2. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene.
3. Eksisterende bebyggelse skal bevares med hovedkonstruksjon, fasadeinndeling og detaljer. Dette gjelder takform, takteking, panel/kledning, pipe, trapper, vinduer, dører, belistning, utsmykning, skilt, ol. Utskifting av originale elementer som ikke lar seg utbedre eller reparere skal erstattes med eksakte kopier både i form og materiale.
4. Det stilles krav til høy håndverksmessig kvalitet på alt som skal utføres på bebyggelse og anlegg.
5. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.