

BYplan 2030

PLANBESTEMMELSER
Kommunedelplan Leiret



BYPLAN2030

30. mai 2018, rev. 26. sept 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	4
1.6	BARN OG UNGES INTERESSER	5
1.7	UNIVERSELL UTFORMING.....	6
1.8	RIVINGSTOMTER OG MIDLERTIDIG BRUK AV AREALER	6
1.9	UTEOPPHOLDS- OG LEKEAREAL TIL BOLIGBEBYGGELSE	6
1.10	SKILT OG REKLAME – EGEN PROSESS	7
1.11	PARKERING	8
1.12	MILJØKVALITET	9
1.13	BYGGEHØYDE, STØRRELSE, FORM M.V.	10
2.	BEBYGGELSE OG ANLEGG	11
2.1	BOLIGOMRÅDER.....	11
2.2	SENTRUMSFØRMÅL.....	11
2.3	KJØPESENTER.....	12
2.4	FORRETNINGER	12
2.5	OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING	13
3.	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	13
4.	GRØNNSTRUKTUR.....	14
5.	SIKRINGS-, STØY OG FARESONER	14
5.1	FLOMFARE	14
6.	SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN	14
6.1	BEVARING KULTURMILJØ (H570)	14
6.2	BEVARING KULTURMILJØ GJENREISNINGSBEBYGGELSE (H570).....	15
7.	BÅNDELEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER	15

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.

Kommunedelplanen skal gjelde foran tidligere reguleringplaner der det er motstrid.

Reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2003 skal fortsatt legges til grunn ved utbygging. Kommunedelplan Leriet har ingen rettsvirkning i disse områdene, unntak fra dette er hensynssone bevaring kulturmiljø for område S11 (Glitrekvartalet) og S12 (Hotellkvartalet) .

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), Garverkvartalet (S5), Elvarhøy-/Markuskvartalet (S6 og B3), Pedersenkvartalet (S7 og B4), Syringenkvarvartalet (S9), Skogbrukets hus (S13 og B7), Tinghuskvartalet (S15), Bank-kvartalet (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 ihht. § 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

PBL § 11-9 punkt 4

1.5.1 Generelle krav

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

- Kjøreveg, parkering, trafikksikkerhetstiltak, 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.
- Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, miljøoppfølgingsprogram, kvalitetstiltak i byrom og parker, bevaring av bebyggelse/miljø, kulturminner m.v.) .

Rekkefølgebestemmelser skal innarbeides i reguleringsplaner for å sikre at reguleringsplanen får de kvalitetene 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 kvartalstruktur 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. 4

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. 4

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.

Tilhørende uteoppholdsareal og parkeringsplasser innenfor hvert enkelt byggeområde skal være ferdig opparbeidet for de enkelte bygg/delprosjekt før nybygg og/eller til-/påbygg tas i bruk, jf. krav i bestemmelsene.

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 byggesakforskriften.

- 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
Eneboliger og frittliggende småhus (enebolig og tomannsbolig)	200 m ² , der min. 25 m ² til felles uteopphold pr. boenhet av dette.
Konsentrert småhus (småhus i kjeder/rekker, fra 3-mannsboliger og flere, maks tre målbare	75 m ² , der min. 10 m ² privat og min 25 m ² til felles uteopphold pr. boenhet av dette.

plan)	
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 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 områder 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>	
<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.</p>	
<p>Kvalitetskrav ved alle lekeplasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 lekeplaser skal være opparbeidet og godkjent iht. utomhusplan. 	

Avgrensing av bykjernen vises i planbeskrivelsen punkt 2.2.3.

1.10 Skilt og reklame – egen prosess

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)	Min. 2	Min. 2
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	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.
<p>Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass.</p> <p>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.</p> <p>Sykkelparkering skal løses på egen grunn og skal ligge hensiktsmessig i forhold til inngangspartiet. Alle plasser skal være låsbare og halvparten skal være under tak.</p>		
<p>Sentrumsformål (2.2) og kjøpesenter(2.3) - Her gjelder i tillegg følgende:</p> <p>Parkering for beboere og ansatte skal sikres i egen parkeringskjeller innenfor byggeområdet.</p> <p>P-anlegg tillates ikke eksponert i fasaden mot hovedgater eller plasser, dvs. mot Storgata, Lundgaardvegen, Elvarheimparken og Elverum torg.</p> <p>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 tilliggende byggeområder.</p>		

Avgrensning av bykjernen vises i planbeskrivelsen punkt 2.2.3.

1.12 Miljøkvalitet

1.12.1 Overvann

PBL §11-9 nr 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 bokstave a

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i planområdet.

Feltene skal utformes på en slik måte at støy minimeres i bygg og ved utendørs oppholdsareal. Boligene og annen støyømfintlig bebyggelse må ikke oppføres i områder der støybelastningen overskrider Lden 55 dB på fasade utenfor rom til støyfølsomt bruk eller ved utendørs oppholdsareal, som anbefalt i T-1442. I områder der støynivået overskrider Lden 55 dB må det dokumenteres at det med støytiltak kan oppnås støyverdier innenfor grenseverdiene.

Det skal utarbeides støysonekart for bebyggelse med støyømfintlig bruksformål i forbindelse med regulering. For områder som omfattes av støysoner med skytestøy fra Terningmoen øvings- og skytefelt skal dette tas med i totalvurdering av støybelastningen for nye tiltak.

Privat uteplass kan utformes som innglasset balkong i Leriet og Vestad og i områdene innenfor gul støysone fra Terningmoen skyte- og øvingsfelt dersom dette er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig kvalitet på privat uteoppholdsareal.

Ved utredning av tiltak mot støy skal det vurderes bruk av støyskjerm eller støyvoll. I sentrumsnære strøk bør plassering av bebyggelsen bidra til skjerming av støy framfor bruk av skjermer der det er mulig.

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.

For bykjernen vises det spesielt til estetisk veileder som skal være retningsgivende for utforming av bebyggelsen utenfor gjenreisningssonen.

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 p.g.a. 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 forretningformål 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.

Estetisk veileder gir føringer utenfor bevaringssonen for gjenreisningsbebyggelse.

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, B9 og B11 skal nyttes til bolig i form av blokkbebyggelse.

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, almenntilgjengelig og privat tjenesteyting og administrasjon.

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

Estetisk veileder skal være retningsgivende for utforming av bebyggelsen.

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 tiliggende gater/byrom og ha publikumsadkomst fra disse. Lukkede fasader (herunder tette folierte vindusflater) mot tiliggende 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 utsalg 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 tilfredstillende 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 PASSER

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 utformes 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 m.v. Elvarheimparken (o_G3) og Triangelparken (o_G4) skal opparbeides som bypark.

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

5. Sikrings-, støy og faresoner

PBL §11-8 a

5.1 Flomfare

I områder som helt eller delvis ligger slik at de vil bli direkte berørt av beregnet 200-årsflom, skal det foreligge faglig dokumentasjon på at samfunnssikkerhet og beredskap ivaretas i plan- og byggesaker, (gjelder ikke tiltak i henhold til PBL § 20-5). Det samme gjelder for flomutsatte arealer langs vassdrag.

6. Soner med særlig angitt hensyn

6.1 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.

6.2 Bevaring kulturmiljø gjenreisningsbebyggelse (H570)

Hensynssone for gjenreisningsbebyggelsen i feltene o_T4, o_T5, S9, S11, S12, S13, S17
(Hensynssone H570)

PBL §11-9 nr. 7

1. Hensynssonen omfatter gjenreisningsbebyggelse fra Riksantikvarens NB-register for kulturhistorisk bymiljø av nasjonal interesse, og skal sikre at kulturhistorisk verdifull bebyggelse bevares.
2. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.
3. Med unntak av mindre tilbygg og påbygg, tillates ikke eksisterende bebyggelse revet.
4. Bebyggelsen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til dokumentert tidligere utseende.
5. 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.
6. Bebyggelse skal følge byggelinje mot gate.
7. Bygningsfasader langs gateløp og mot plasser skal innordne seg eksisterende bebyggelse i byggehøyde, bygningsvolum og fotavtrykk.
8. Takform og byggehøyde skal alltid vurderes nærmere i det enkelte prosjekt.
9. Det er ikke tillatt å etablere nye eller å utvide balkonger mot gate.
10. 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.
11. Material- og fargebruk skal tilpasses gjenreisningsarkitekturen.

7. Båndlegging etter lov om kulturminner

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.