



Reguleringsplan for
KONGSVEGEN 3 – PlanID 0521_201807
REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:	09.08.2019
Tilhørende plankart er sist revidert:	29.04.2019
Godkjent av kommunestyret:	xx.xx.2019

DEFINISJONER

PBL Plan- og bygningsloven.

BYA Bebygd areal (BYA) beregnes etter byggeteknisk forskrift (TEK) kap. 5 § 5.2 med utgangspunkt i Norsk Standard 3940. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget med 18 m² per biloppstillingsplass. Bebygd areal angir det areal i kvadratmeter som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner over bakken opptar av terrenget.

%BYA Prosent bebygd areal er forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomte. Prosent bebygd areal angir det areal i prosent av tomte som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner over bakken opptar av terrenget.

BRA Bruksareal for bebyggelse på en tomt beregnet etter byggeteknisk forskrift (TEK) kap. 5 § 5.4. Bruksareal under terreng skal medregnes slik: 0 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m, 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m, 100 % der avstanden er over 1,5 m.

AREALFORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1. ledd)

Forretning/kontor/tjenesteyting (Kode 1813)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 2. ledd)

Kjøreveg (Kode 2011)

Torg; herunder parkering og kombinerte arealer for torg (Kode 2013)

Gang- / sykkelveg (Kode 2015)

Annen veggrunn - grøntareal (Kode 2019)

HENSYNSSONER (§ 12-6)

Frisiktsone (Kode 140)



1 Fellesbestemmelser:

1.1. Utforming av bebyggelse

Søknad om tillatelse etter PBL § 21-2 skal gi oversikt over omsøkt tiltak ved modell, 3D-perspektiv, aksonometri eller tilsvarende.

Forretningsbygg skal ha direkte gangatkomst fra Kongsvegen. Lokaler med hovedfasade mot Kongsvegen skal ha inngang direkte fra gate/fortau/gang-/sykkelveg. Det skal i tillegg tillates en gjennomgående passasje mellom torget og Hafjellrampa.

1.2. Energikrav

Bebyggelse skal utføres med miljømessig god energiløsning som kan koble seg til en mulig/fremtidig vannbåren varmesentral. Det vises til PBL § 12-7 pkt. 8 og § 27-5.

1.3. Universell utforming

Bebyggelse, parkering, sykkelparkering, terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, belysning, samt skilting skal være basert på prinsippene om universell utforming.

1.4. Tilgjengelighet til slukkevann

Vedlagt byggesøknad skal tilgjengelighet, lokalisering og kapasitet for brannvann vurderes og beskrives.

2 Byggesøknad og illustrasjonsplan

2.1 Krav i forbindelse med byggesøknad

Søknad om tillatelse etter PBL § 21-2 skal gi oversikt over omsøkt tiltak ved modell, 3D-perspektiv, aksonometri eller tilsvarende. Byggesøknad skal vise detaljerte byggetegninger, fasader, snitt, utomhusarealer for hele næringstomten, parkeringsarealer, mottak for varetransport, sykkelparkering, og øvrige arealer tilhørende næringstomten. Byggesøknaden for forretningsbygget skal også omfatte en helhetlig illustrasjonsplan for torgområdet.

2.2 Krav til illustrasjonsplan

Illustrasjonsplanen skal være godkjent før tillatelse blir gitt og byggearbeider settes i gang. Illustrasjonsplanen skal vise eksisterende og framtidig terreng, torgfunksjon, parkeringsplasser, interne kjøreveier, varetransport, av- og påstigningssoner, ganglinjer, beplantning, belysningspunkter, skilter m.v.



3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1. ledd)

3.1 Bestemmelser for bebyggelse og anlegg - Forretning/kontor/tjenesteyting

- 3.1.1 På tomten som er regulert til kombinert formål «Forretning/kontor/tjenesteyting» tillates det oppført næringsbygg til forretninger, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning og lager.

Forretningsbygg for lett varehandel i dette området skal ikke være større enn 3000 m² BRA jfr. Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland, 2016.

- 3.1.2 Mot Kongsvegen kan bebyggelsen plasseres i byggegrensen, som også er formålsgrense mellom byggeområdet og fortauet langs Kongsvegen. Mot sør er byggegrensen 4 meter fra formålsgrensen, og mot øst 1 meter fra formålsgrensen. Det kan bygges nærmere formålsgrensen etter skriftlig samtykke fra nabogrunneier.

- 3.1.3 Byggehøyder og grad av utnytting
Det tillates bygget inntil 11 meter for gesimshøyde og 15 meter for mønehøyde, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
Høyder for ny bebyggelse skal defineres i henhold til veileder grad av utnytting T-1459/H 2300. Byggehøyder kan være inntil 3 etasjer + loft, og skal være minimum 2 etasjer inkl. sokkeletasje som synlig fasade mot Kongsvegen.

Innenfor arealet som er regulert til «Forretning/kontor/tjenesteyting» tillates en utnyttingsgrad på inntil 75 % BYA.

- 3.1.4 Takform og estetiske forhold
Bebyggelse bør ha saltak. Ny bebyggelse kan tillates utformet som moderne næringsbygg med flate tak etter nærmere vurdering i søknad om byggetillatelse.

Tre skal være det dominerende fasadeelementet. Fasadematerialer kan være en kombinasjon av stålplatekassetter og elementer av trestrukturer, med dominerende innslag av tre- og naturmaterialer. Det skal brukes en fargeskala som refererer til jordfarger. Det skal hensyntas at bygningen ligger i Øyer sentrum, og bestrebes å tilføre det store bygningsvolumet estetiske verdier som er tilpasset stedlig og tilgrensende bebyggelse. Det skal vektlegges at bebyggelsen gis aktive fasader mot Kongsvegen og mot torgområdet.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 2. ledd)

4.1 Kjøreveg

- 4.1.1 Avkjørsel fra Kongsvegen skal ha en utforming i tråd med gjeldende vegnormaler jfr. N100 Veg- og gateplanlegging, dimensjonert for store kjøretøy og tilfredsstillende krav til frisikt på minimum 6 x 54 meter.

4.2 Torg



- 4.2.1 På arealet som er regulert til torg, tillates det etablert parkeringsanlegg med kombinerte arealer for ulike torgfunksjoner. Torget skal kunne tilrettelegges for en fleksibel bruk som eksempelvis torghandel, servering, flerbruk ved arrangementer og ulike andre aktiviteter og bruksformål.
- 4.2.2 På området tillates det etablert beplantning, belysning, skilting, samt andre byggetekniske installasjoner og mindre byggverk som naturlig faller inn under et torg eller parkformål. Søknadspårligte tiltak må omsøkes.
- 4.2.3 Biloppstillingsplasser skal dekket på tilgrensende felles parkeringsarealer på terreng, under terreng eller ved parkeringsetasjer som en del av bebyggelsen. Det skal avsettes parkeringsplasser for bevegelsehemmede og for sykler. 5 % av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede. Det skal tilrettelegges for 1 parkeringsplass pr. 50m² BRA kontor-/forretningsareal, og 1 parkeringsplass pr 100m² BRA lager-/annet areal. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i tilknytning til torgområdet og ved inngangsparti til næringsbygg.
- 4.2.4. På torgområdet skal det tilrettelegges for samferdselsanlegg med kjøreareal, parkering, varelevering, gang-/sykkelfelt, fortau og beplantning/grøntanlegg.
- 4.2.5 For å styrke sentrums grønne karakter skal torgarealene beplantes med trekker, annen lavere beplantning som busker og plenareal og det skal settes opp tilstrekkelig belysning.

4.3 Gang-/sykkelveg

- 4.3.1 Gang- og sykkelvegen langs Kongsvegen er regulert med minimum 3 meters bredde.

4.4 Annen veggrunn - grøntareal

- 4.4.1 Areal som er regulert til annen veggrunn – grøntareal har til hensikt å tjene øvrige vegformål, herunder grøfter og skråningsutslag langs vegen. Vegetasjon skal ryddes/holdes nede slik at det ikke hindrer friskt i kryssområder.

5 Rekkefølgebestemmelser:

- 5.1 Før det gis tillatelse til å igangsette byggearbeider skal det være godkjent en illustrasjonsplan i forbindelse med byggesøknaden som viser utformingen av torgløsningen. Det skal være etablert tilstrekkelig parkeringsareal og egen sykkelparkering tilknyttet ny næringsbebyggelse før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.