

DETALJREGULERING FOR RIISBY BEHANDLINGSSENTER

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Plan-ID	20220002	Behandling	HU LMT 15.09.2022
Versjon	Sluttbehandling	Vedtaksdato	10.06.2022
Utført		Arkivsaksnr.	22/373
Kontrollert			

INNHOOLD

1.	Planens hensikt.....	3
2.	Fellesbestemmelser for hele planområdet	3
3.	Bestemmelser til arealformål	6
3.1	Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1).....	6
	Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt T1-2, B/T1-2, EA).....	6
	Offentlig og privat tjenesteyting (felt T1-2).....	6
	Bolig/tjenesteyting - (felt B/T1-2).....	6
	Energianlegg (felt EA)	7
3.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)	7
	Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt KV1-2, AVG2-8, GS1-2 og KH)	7
	Kjørveg (felt KV1-3).....	7
3.3	Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)	8
	Park, (felt PA1-2).....	8
	Vannspeil, (felt VSP)	8
3.4	Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)	9
	LNFR areal - Landbruksformål (felt L1-3).....	9
4.	Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8).....	9
4.1	Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H210, H220, H310, H320, H370 og H410))	9
	Rød støysone iht. T-1442 (H210)	9
	Gul støysone iht. T-1442 (H220)	9
	Faresone for ras- og skredfare (H310).....	9
	Faresone flom (H320) – gjøres om i tråd med tiltak	9
	Faresone høyspent (H370_1-2)	9
	Infrastruktursone- VAO-traséer (H410).....	10
5.	Rekkefølgebestemmelser	10
5.1	Før rammetillatelse (felt T1-2).....	10
5.2	Innen 1. år etter vedtak av reguleringsplanen.	10
5.3	Før igangsettingstillatelse (felt KV1-2, GS1-2).....	10

5.4	Før bebyggelse tas i bruk (felt T1-2)	11
5.5	Innen 1 år etter a brukstillatelse er gitt.....	11
6.	Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene	11

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for etablering av nybygg som erstatning for brannskadet bygning, og for utvidet kapasitet på behandlingssenteret.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturalarv i Innlandet fylkeskommune varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd.

Terrenginngrep

Anleggs- og bygningsarbeidene skal utføres slik at naturinngrepene blir minst mulig synlige. Fylling og skjæring skal ikke være høyere enn 1,5 meter fra eksisterende terreng. Mur kan enten delvis eller i sin helhet erstatte fylling/skjæring. Dersom det benyttes mur skal disse utføres som tørrmur i naturstein.

Kulturlandskap/Kulturmiljø

Hageanlegg og kulturlandskap, herunder tunform, eksisterende terrassering av tørrmur og grøntareal må opprettholdes og ved eventuell bygge- og anleggsaktivitet skal dette planlegges og utføres på en slik måte at bygginger tilpasses eksisterende bygningsmasse og landskap.

Overvann

Overvann skal håndteres lokalt, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning eller på annen måte. Det tillates etablering av fordrøyingsmagasiner/avskjæringsgrøfter/infiltrasjonsgrøfter o.l. innenfor T og PA. Overvann skal håndteres i tråd med vedlagt VAO-situasjonsplan utarbeidet av Multiconsult, sist rev. 31.05.2022.

Arkitektur og estetikk

Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, takform, materialbruk og farger utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.

Estetiske forhold

Det skal legges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg.

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet og kulturlandskapet. Bebyggelsen skal underordne seg området topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge- og volumoppbygging. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene på natur og omgivelser forebygges, og blir så små som mulig.

Belysning:

Utebelysning skal være konsentrert til relevante områder jfr. Landskapsplanen. Oppdrettet belysning skal minimeres, slik at unødig lysforurensning, energiforbruk og ulemper for naboeiendommer reduseres.

Støy

Etablering av ny støyømfintlig bebyggelse skal skje i områder som i utgangspunktet ligger under 55 dBA, og hvor det i henhold til T-1442 ikke stilles krav til støyreducerende tiltak.

Ved vesentlig økning av trafikkmengde må dette vurderes på nytt.

Ved etablering av ny eller utvidelse av eksisterende bebyggelse innenfor gul støysone, må nødvendige støyreducerende tiltak i henhold til T-1442 og gjeldende teknisk forskrift innarbeides.

For de ubebygde områdene og ved vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse innenfor T, betyr dette at ny bebyggelse skal bygges slik at innendørs støynivå er tilfredsstillt.

Beboerne skal ha tilgang til uteplass på bakkenivå med støyforhold som tilfredsstiller støykrav til stille uteområder for helsebygg.

Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av uteområder. Det skal legges vekt på størst mulig grad av tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

Energiforsyning, klima og miljø

Byggeområder og byggverk skal utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger i henhold til gjeldende teknisk forskrift. Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer, tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning.

Innenfor planen tillates oppført nettstasjon. Nettstasjonen skal plasseres minimum 5 meter fra bebyggelse med rom for varig opphold. Plassering skal skje i samarbeid med strømleverandør.

Rødlistede arter

Hvis det innen planområdet ved igangsetting av tiltak oppdages arter som står på rødlista, skal miljøvernledelsen hos statsforvalteren og i kommunen varsles omgående og arbeid som kan berøre artene stanses inntil videre arbeid er klarert.

Massehåndtering

Masseutskifting skal skje i henhold til Geoteknisk notat, datert 08.03.2022.

Krav til byggesøknad

Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:500 som skal godkjennes av kommunen.

Utomhusplanen skal vise:

- a) *Eksisterende og nytt terreng, med høyder og stigningsforhold på terreng, utforming av terrengoverflaten, plassering og utforming av vegetasjonen, vegetasjon som skal bevares og anlegges for overvannshåndtering.*
- b) *Plassering av bebyggelse og parkeringsareal for bil.*
- c) *Avstander til nabobebyggelse og tomtegrenser*
- d) *Oppstillingsplasser for avfallsbeholdere og oppstillingsplass/snuplass for renovatør.*
- e) *Adkomst, kjørevegens bredde og stigningsforhold på avkjøring fra offentlig vei.*
- f) *Plassering av murer over 0,5m.*
- g) *Det skal utarbeides en detaljert teknisk plan i målestokk 1:200 eller 1:500 i tråd med føringer gitt i VAO-situasjonsplan og VAO – Premissnotat utarbeidet av Multiconsult, sist rev. 31.05.2022. Denne skal godkjennes av kommunen.*

Teknisk plan skal vise:

- Komplette løsninger for overvannshåndtering og eventuell fordrøyning for hele planområdet
- Komplette løsninger for vann og avløp for hele planområdet.
- Plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige tiltak.
- Løsning for veiareal og adkomst/kryssløsning m/gang- og sykkelvei og kollektivholdeplass.
- Lengde- og tverrprofiler som dokumenterer stigningsforhold, skjæringer og fyllinger.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt T1-2, B/T1-2, EA)

Utforming og plassering

Landskapsplan, datert 10.05.2022 gjøres juridisk bindende mht. prinsipper for bebyggelsens plassering, organisering av infrastruktur som veiarealer, ganglinjer, adkomstsoner og parkeringsarealer samt terrengarrondering, utendørs oppholdsarealer og grøntsoner. Det kan gjøres mindre tilpasninger mht. størrelser, omfang, lokalisering og beplantning, men helheten skal være i tråd med vedlagt landskapsplan.

Renovasjon

Renovasjon følger kommunal ordning. Oppstillingsplass med evt. snumulighet skal fremgå av utomhusplan ved byggesak. Det stilles krav til at renovasjonsanlegget skal være en nedgravd løsning.

Offentlig og privat tjenesteyting (felt T1-2)

- Innen arealformålet kan det etableres funksjoner knyttet til offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende uteareal, tekniske installasjoner, avfallshåndtering, parkeringsplasser og interne vegger.
- Tillat maksimal utnyttelse %BYA = 70% inkl. parkeringsplasser. %BYA regnes samlet for T1 og T2.
- Maksimal mønehøyde på bebyggelsen skal ikke overstige 11,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks gesimshøyde skal ikke overstige 10,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Oppbygg med tekniske installasjoner som heissjakt, teknisk rom og trapperom el.l. tillates maksimalt 3 meter over øvrig mønehøyde.
- Det skal tilrettelegges for minimum 3 HC plasser i umiddelbar nærhet til hovedinngangen til nytt bygg C jfr. landskapsplan. Øvrige biloppstillingsplasser, 25stk, fordeles på felt P1-2 og B/T1.
- Bebyggelsen skal plasseres i tråd med vedlagt landskapsplan. Mindre justeringer tillates.
- Bebyggelsen skal utføres med ytterkledning i trevirke eller med platekledning med supplerende materiale av tre eller tegl for å skape dynamikk. Kledningsvalgene skal være solide og bestandige og i jordfargetoner eller hvit.

Bolig/tjenesteyting - (felt B/T1-2)

- Innen arealformålet kan det etableres funksjoner knyttet til offentlig eller privat tjenesteyting tilknyttet felt T1-2 eller eneboliger og horisontalt- og vertikaldelte tomannsboliger.
- Sokkeletasje tillates i B/T2.
- Tillat maksimal utnyttelse %BYA = 25%. inkl. biloppstillingsplasser.
- Innenfor B/T1 skal det legges til rette for totalt 5 biloppstillingsplasser så lenge bruken er tilknyttet felt T1-2. 3 plasser dekkes ute på mark, mens 2 plasser inngår i eksisterende garasje. For B/T2 skal parkering skje på parkeringsplass P2, så lenge bruken av bebyggelsen er tilknyttet felt T1-2. Om bebyggelsen innenfor B/T1-2 skal benyttes som ordinær bolig, skal

Kommentert [LID1]: Nei. Totalt på området og tilknyttet nytt bygg.

det etableres minimum 1 biloppstillingsplass pr. boenhet om boligens bruksareal er mindre enn 60m² og minimum 2 biloppstillingsplasser om boligens bruksareal er større 60m². Biloppstillingsplassen(e) kan dekkes ute på mark og/eller i garasje/carport.

Det skal tilrettelegges med ladepunkt for el-bil.

B/T1 kan ikke benyttes til ordinær boligbebyggelse før parkeringsbehovet til T1-2 er ivaretatt i tilstrekkelig grad.

e. Maks. gesimshøyde på boligbebyggelse skal ikke overstige 8m, maks mønehøyde 9m.

For garasjer, carporter og underordnede bygninger er maks gesimshøyde 3,5 m og maks mønehøyde 5.5 m. Alle høyder regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

Taket skal være tekket med matt materiale /Tak tekkes med ikke-reflekterende takstein, pappshingel eller tilsvarende.

f. Frittliggende garasje kan plasseres inntil 1m fra eiendomsgrense, men ved innkjøring direkte fra veg må avstanden til eiendomsgrense og vei økes til minimum 5m.

g. Ny bebyggelse skal utføres med ytterkledning i trevirke. Fargebruken skal være i jordfargetoner eller hvit.

Energianlegg (felt EA)

Områdene EA1-2 skal benyttes til energianlegg – nettstasjon.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt KV1-2, AVG2-8, GS1-2 og KH)

- a. Adkomst/kryssløsning ved fylkesveg skal utføres i samsvar med Statens vegvesen sin håndbok N100.
- b. Frisiktlinjer er vist i plankartet.
 - Frisikt mot offentlig kjøreveg o_KV2 skal være 10x120m
 - Frisikt mot offentlig Gang- og sykkelveg o_GS1-2 skal være 4x40m

Kjøreveg (felt KV1-3)

KV1 er del privat grusdekket adkomstvei. Vegdekkebredden skal være min. 4,5m inkl. skulder.

o_KV2 er offentlig vei og del av kryss. Krysset skal utbedres i samsvar med Statens vegvesen sin håndbok N100.

KV3 er privat adkomstvei til behandlingssenteret.

Vegen skal også kunne benyttes som beredskapsveg i nødstilfeller. Vegbredden skal være min. 3,5m.

Gang- og sykkelveg (felt GS1-2)

o_GS1-2 er eksisterende offentlig gang/sykkelveg. Veglinjer, terrengtiltak og konstruksjoner er detaljert gjennom egen detaljplan utarbeidet av Statens Vegvesen.

Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-8)

AVG1-8 skal ivareta vegens vedlikeholdssoner med bl.a. skråninger, grøfter, snøopplag og tekniske installasjoner.

AVG1-3 er private sidearealer tilknyttet privat adkomstvei.

o_AVG4-8 er offentlige sidearealer tilknyttet offentlig veg, kryss/avkjørsel og gang- og sykkelveg.

Kollektivholdeplass (o_KH)

o_KH er eksisterende offentlig kollektivholdeplass. Veglinjer, terrengtiltak og konstruksjoner er detaljert gjennom egen detaljplan utarbeidet av Statens Vegvesen

Parkeringsplass (P1-2)

P1-2 er parkeringsplass for besøkende og ansatte.

Innenfor P1 skal det legges til rette for minst 16 biloppstillingsplasser på mark.

Innenfor P2 skal det legges til rette for minst 4 biloppstillingsplasser på mark.

Minst 10% av parkeringsplassene skal ha opplegg for elektrisk ladning.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Park, (felt PA1-2)

Arealene PA1-2 er parkformål og skal fungere som rekreasjonsarealer.

Innenfor arealene kan det tilrettelegges med bl.a. benker/bord, grillplass/gapahuk/lysthus mindre enn 25m² og evt. kjøkkenhage/frukttrær/bær.

Nødvendige tiltak for overvannshåndtering tillates.

Innenfor PA1 tillates det etablert mindre installasjoner som er nødvendig for uteaktiviteter som frisbeegolf el.l.

Innenfor PA2 er tiltak som kan påvirke bekken med tilhørende kantsone ikke tillatt. Nødvendige tiltak og vedlikehold for å sikre bekken som flomvei er tillatt.

Vannspeil, (felt VSP)

Arealet VSP skal benyttes som vannspeil. Vannspeilet skal være en del av rekreasjonsarealet, PA1 og naturlig vedlikehold, steinlegging og/eller beplantning ved dammen er tillatt. Dammen kan også benyttes som ledd i overvannshåndteringen.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

LNFR areal - Landbruksformål (felt L1-3)

Arealet L1-3 er eksisterende landbruksareal og skal benyttes til landbruksdrift.

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H210, H220, H310, H320, H370 og H410))

Rød støyzone iht. T-1442 (H210)

Innenfor rød støyzone tillates ikke støyfølsom bebyggelse.

Gul støyzone iht. T-1442 (H220)

Ved etablering av ny bebyggelse, utvidelse av eksisterende bebyggelse eller ved utvendige endringer på eksisterende bebyggelse innenfor gul støyzone, må nødvendige støyreducerende tiltak i henhold til T-1442 og gjeldende teknisk forskrift ivaretas.

For de ubebygde områdene og ved vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse innenfor felt T, betyr dette at ny bebyggelse skal bygges slik at innendørs støynivå er tilfredsstillt.

Beboerne skal ha tilgang til uteplass på bakkenivå med støyforhold som tilfredsstiller støykrav til stille uteområder for helsebygg.

Faresone for ras- og skredfare (H310)

Innenfor hensynssone H310 tillates det ikke byggetiltak ihht byggeteknisk forskrift før tilstrekkelig sikring er etablert.

Faresone flom (H320)

Innenfor hensynssone H320 tillates det ikke byggetiltak ihht byggeteknisk forskrift før tilstrekkelig sikring er etablert.

Faresone høyspent (H370_1-2)

Faresone H370_1 er tilknyttet eksisterende trafostasjon (EA1).

Trafostasjonen skal ha en sikringsone på 5 m til alle sider.

Avvik fra dette betinger godkjente løsninger for ivaretagelse av sikkerheten.

Faresone H370_2 er avsatt omkring eksisterende 22kV høyspente luftlinje med 30 meter fra midtre fase.

I området tillates ikke oppført bygninger for varig opphold.
Tiltak innenfor faresone høyspent tillates ikke uten nettselskapets tillatelse.
Faresone H370_3 er tilknyttet ny trafostasjon (EA2).
Trafostasjonen skal ha en sikringssone på 5 m til alle sider.
Avvik fra dette betinger godkjente løsninger for ivaretagelse av sikkerheten.

Infrastruktursone- VAO-traséer (H410)

Innenfor infrastrukturen tillates det ikke plassert bebyggelse. Vann-, avløp- og overvannsledninger være tilgjengelig for nødvendig drift- og vedlikeholdsarbeid.

5.Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse (felt T1-2)

- a. Før rammetillatelse innenfor felt T1-2 kan gis, skal VAO-plan/tekniske plan godkjennes av kommunen. Det skal fremlegges detaljert dokumentasjon på:
 - Dokumentere sikkerhet for bærekraftig uttak og vurderinger etter VRL mht. uttak av råvann.
 - Detaljprosjektert nødvendige overvannstiltak i tråd med VAO-situasjonsplan og VAO – Premissnotat utarbeidet av Multiconsult, sist rev. 31.05.2022

5.2 Innen 1. år etter vedtak av reguleringsplanen.

- a. Plantefelt og grøntsoner i tråd med vedlagt Landskapsplan skal være etablert innen 1 år etter at brukstillatelse er gitt.
- b. Det skal så snart som mulig og senest innen ett år etter vedtak av planen installeres vannmålere tilknyttet vannverket på Riisby. Målerne skal dokumentere uttak av råvann fra begge brønnene. Vannverkseier har ansvaret for å følge opp at uttak av råvann ikke overstiger et bærekraftig nivå for uttak av råvann i henhold til Norconsult sin rapport a 31/8-22, Bærekraftig vannuttak etter vannressursloven, Riisby Behandlingssenter

5.3 Før igangsettingstillatelse

- a. Før tiltak som berører fylkesvei kan igangsettes, skal byggeplaner godkjennes av Innlandet fylkeskommune

- b. Før det kan gis igangsettingstillatelse til andre tiltak enn følgende tiltak på nybygg C :
graving, grunn, fundamenter, betongarbeider, bærende stålkonstruksjoner, bunnledning, VA ledning, vei, utstikking, terrengarbeider, skal forslagsstiller forevise kommunen en plan for hvordan tilstrekkelige mengder sløkkevann jf. PBL § 27-1 og TEK §11-17 skal gjøres tilgjengelig inne i tunområdet på Riisby. Planen skal ha en kjent fremdrift og være sannsynliggjort mht. realisering.

5.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt T1-2)

- Før det kan gis brukstillatelse, skal intern adkomstvei, parkeringsplasser, vann, avløp og overvannløsning samt renovasjon være ferdigstilt.
- Kapasitet til eksisterende stikkrenne under fylkesveien skal være kontrollert og dokumentert.
- Samtlige overvannstiltak må være utført i tråd med overvannsplan.
- Utomhusarealer med adkomstsoner, oppholdsarealer med sitteplasser og ganglinjer som vist i Landskapsplanen skal være etablert.
- Før det kan gis brukstillatelse til nytt bygg C på Riisby, skal tilstrekkelige mengder sløkkevann jf. PBL § 27-1 og TEK §11-17 være tilgjengelige og testet. Dokumentasjon forelegges kommunen.

5.5 Innen 1 år etter brukstillatelse er gitt.

Plantefelt og grøntsoner i tråd med vedlagt Landskapsplan skal være etablert innen 1 år etter at brukstillatelse er gitt.

5.6 Før ferdigattest kan gis (felt T1-2)

Før det kan gis ferdigattest til nybygg innenfor T1-2 skal kjøreveg (felt KV1-3) være opparbeidet i tråd med bestemmelser i kap 3.2

6. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

-Skredrapport utarbeidet av Skred AS, datert 09.05.2022

-Flomrapport utarbeidet av Skred AS, datert 10.05.2022

-Geoteknisk rapport utarbeidet av Arkimedum, datert 08.03.2022

-Illustrasjonsplan Landskapsplan, datert 10.05.2022

-VAO-situasjonsplan utarbeidet av Multiconsult sist. rev. 31.05.2022



NORDRE LAND
KOMMUNE