

# Detaljreguleringsplan for Ole Steigs gate 10

## Gbnr. 48/187, m.fl. Ringebu kommune

### Reguleringsføresegner

Detaljregulering

PlanID: 202202

## 1. Siktemålet med planen

---

Føremålet med reguleringa av Ole Steigs gate gbnr. 48/187 m.fl., er å legge til rette for eit nytt sentrumsbygg med næring i 1. etasje og leilegheiter i 2. og 3. etasje, med tilhøyrande uteareal og sykkelparkering. Bilparkering er tenkt løyst ved parkeringskjellar, og gateløpet ved Tomtegata skal justerast. Parkeringsplassen ved Annis Pølsemakeri behaldast, men anleggast på skrått.

I samsvar med PBL § 12-5 er området regulert til fylgjande arealføremål:

### § 12-5, nr.1 – Bygningar og anlegg

Bustad/forretning/kontor (B/F/K\_1-3)

Bustad/forretning (B/F)

Gardsplass (f\_GPL)

Kombinert bygge- og anleggsføresmål (KBA)

### § 12-5, nr.2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg (o\_KV)

Fortau (o\_FO)

Parkeringsplassar (o\_PP)

I samsvar med PBL § 12-6 er det lagt inn fylgjande omsynssoner:

Frisikt (H140\_1-7)

Støy (H220)

Bevaring kulturmiljø (H570)

## 2. Fellesføresegner for heile planområdet

---

### Krav til byggesøknad

Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein detaljert, kotesett situasjonsplan med målestokk 1:500. Planen skal vise bygningsvolum, handsaming av terreng, bygning i samanheng med omgjevnader, parkeringsplassar, gjerde, interne gangvegar, uteareal til opphald og leik, oppstillingsplass for avfallsdunkar m.m.

### Estetisk kvalitet

Kommunen skal ved handsaming av byggesøknader sjå til at bygg, anlegg og verksemd innanfor planområdet får ei god form- og materialbehandling, med gode arkitektoniske løysingar, terrengtilpassing og naudsynt omsyn til eksisterande miljø.

### Universell utforming

Ved utforming av byggverk og uteområde skal det tas omsyn til prinsippa om universell utforming skildra i plan- og bygningslova (pbl.) § 1-1 og 29-3, samt gjeldande byggtknisk forskrift (TEK 17).

### Automatisk freda kulturminne

Om det i samband med bygge- og anleggstiltak vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar som kan vere automatisk freda kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturminnemyndigheit i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

### Støy

Ved prosjektering av tiltak skal den til ein kvar tid gjeldande revisjon av *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442) leggst til grunn.

### Tekniske anlegg

Innanfor planområdet kan det oppførast energianlegg/trafo, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar kor dette er nødvendig. Desse skal prosjekterast og oppførast i medhald av den til ein kvar tid gjeldande byggtknisk forskrift.

Bygningar skal koplast på kommunalt vatn- og avlaupsanlegg, og naudsynte tiltak for overvasshandtering og avrenning skal fylgjast. Etablering av OV-anlegg skal dimensjonerast for framtidig og auka nedbørsmengd og -intensitet.

### Avkøyrslar og kryss

Ved avkøyrslar og kryss skal det sikrast forsvarleg åtkomst til eigedomane, enten direkte til/frå offentleg gate/veg der det passar, eller via regulert fellesområde eller tilsvarande når direkte åtkomst ikkje er mogleg. Åtkomst er vist med pil/punktsymbol på plankart, men kan tillatast endra av vegmyndigheit etter nærmare vurdering.

### Parkering

Parkering skal utformast i samsvar med Statens vegvesens Vegnormal N100 Veg- og gateutforming.

## 3. Føresegner for arealføremål

---

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

#### 3.1.1. Fellesføresegner for bygningar og anlegg (B/F/K\_1-3, B/F, f\_GPL, KBA)

##### **Plassering og bygningsform**

Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser, som innanfor kvartalsstrukturen er gatelinja/føremålsgrensa der ikkje anna er angjeve.

Bygningar skal ha varierte byggehøgder mellom 2,5 – 3,5 etasjar, samt avtrappa og oppdelte volum. Gesims- og mønehøgde vert berekna i samsvar med byggtknisk forskrift. Maksimal fasadelengde skal ikkje overstige 20 m med mindre fasade kan løysast dekomponert med fysiske brot/intrukne parti for å hindre ei einsarta, samanhengande bygningsmasse. 1.etasje skal ha opne, publikumsretta aktivitetar.

##### **Estetisk kvalitet, materialbruk og farge**

Ved nybygging eller vesentleg ombygging skal overflatematerialet i fasadar hovudsakeleg vere treverk, fortrinnsvis høvla, malt panel. Det er tillat med innslag av andre material i enkelte felt. Busetnaden skal ha skråtak, og aller helst saltak, med takvinkel mellom 20 og 35 grader. Underordna bygningsdelar som heisoppbygg og mellomparti kan ha anna takform – 15 % av total bygningsmasse. Taktekkingsmateriale bør vere innanfor eit fargespekter frå grått, over brunt til brunraudt, og det tillatast ikkje blanke reflekterande flater. Skjemmande fargar skal ikkje tillatast og kan verte kravd endra.

##### **Utnyttingsgrad**

Utnyttingsgrad skal målast med prosent bebygd areal, %-BYA, som definert i Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin rettleiar «Grad av utnytting - bereknings- og målereglar (2014)». Utnyttingsgrad er angjeve på plankart.

##### **Renovasjon**

Renovasjon skal løysast både for næringsavfall og hushaldningsavfall, i separate einingar. Oppsamlingseinheit kan bestå av sekk, behaldar og/eller container plassert over eller under bakkenivå (t.d. Molok domino), og må plasserast med lett tilgjenge både for brukarar og renovasjonsselskapet.

##### **Reklame- og butikkskilt**

Slike skilt er berre tillat i område regulert til kombinert arealføremål bustad/forretning (B/F) og bustad/forretning/kontor (B/F/K). Skilta skal ha moderat storleik og god utforming. Belysning skal vere konsentrert om skiltet/reklamen, og ikkje verke blendande. Reklametavler, frittstående eller på husvegger er ikkje tillat i reguleringsområdet. Om kommunen har eigne skiltvedteker skal desse fylgjast.

##### **Uteopphaldsareal**

For alle bueiningar skal det i eller i rimeleg nær tilknytning bustad vere tilstrekkeleg uteopphaldsareal som er eigna til opphald ute, med omsyn til tilgjenge, solforhold og skjerming for innsyn og støy.

Opparbeiding eller forbedring av eksisterande leikeplass og anna eigna uteareal kan løysast utanfor tiltakets område, forutsett at arealet er innanfor maksimum 200 m gangavstand og eigna med trafikkisikker åtkomst og tilfredsstillande arealstorleik og kvalitet.

#### 3.1.2. Bustad/forretning/kontor (B/F/K\_1-2)

- a) Innanfor arealføremålet B/F/K\_1-2 kan det oppførast bustad med kombinert føremål bustad/forretning/kontor. Under forretning inngår varehandel og forretningsmessig- og offentleg tenesteyting. 1. etasje skal nyttast til forretning/kontor, 2. og 3. etasje til bustad. Einebustadar er ikkje tillat.
- b) Maksimal gesimshøgde er sett til 10,0 m og mønehøgde til 14,0 m.
- c) Maksimal utnytting i B/F/K\_1 er sett til 80 %-BYA.
- d) Maksimal utnytting i B/F/K\_2 er sett til 100 %-BYA.

#### 3.1.3. Bustad/forretning/kontor (B/F/K\_3)

- a) Innanfor arealføremålet B/F/K\_3 kan det oppførast bustad med kombinert føremål bustad/forretning/kontor. Under forretning inngår varehandel, bevertning og forretningsmessig- og offentleg tenesteyting. 1. etasje skal nyttast til forretning/kontor, 2. og 3. etasje til bustad. Einebustadar er ikkje tillat.
- b) Maksimal gesimshøgde er sett til 10,0 m og mønehøgde til 14,0 m.
- c) Maksimal utnytting er sett til 100 %-BYA.
- d) Minste uteopphaldsareal for sentrumsbygget skal vere 10 m<sup>2</sup> MUA per bueining, kor 5 m<sup>2</sup> skal vere privat, og kan løysast ved balkong/terrasse/svalgang eller takterrasse.
- e) Det skal etablerast 10 parkeringsplassar i parkeringskjellar innanfor området, med tilkomst via bilheis.
- f) Bueining som er 3-roms leilegheit eller meir, og ikkje avsett til omsorgsbustad, skal ha 1 parkeringsplass.
- g) Det tillatast utkraging på inntil 1,0 m over fortau, o\_FO3, og gardsplass, f\_GPL. Avstanden mellom fortau og utkragingen må vere minimum 3,0 m.

#### 3.1.4. Bustad/forretning (B/F)

- a) Innanfor arealføremålet B/F kan det oppførast bustad med kombinert føremål bustad/forretning.
- b) Maksimal gesimshøgde er sett til 10,0 m og mønehøgde til 14,0 m.
- c) Maksimal utnytting er sett til 100 %-BYA.

#### 3.1.5. Gardsplass (f\_GPL)

Arealføremålet er avsett til felles gardsplass og uteopphaldsareal med ulike bruksføremål, derav tilkomst til nytt sentrumsbygg i B/F/K\_3, og uteservering/bevertning i samband med næringsverksemd i B/F/K\_1. Arealet skal sikre sykkelparkering, grøntareal og regnbed for handtering av overvatn. Arealet kan opparbeidast med platting, bord og benkar, vegetasjonsskjerm ol.

#### 3.1.6. Kombinert bygge- og anleggsføremål (KBA)

Arealføremålet er avsett til renovasjon og energianlegg.

- a) Behaldarar for avfallshandtering skal plasserast slik at dei ikkje er eksponert mot, eller gjev ulemper for gater eller byrom.
- b) Plasseringa av energianlegg/trafo må vere føremålstenleg og avklart i samråd med kraftselskap og kommune.

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

#### 3.2.1. Køyreveg (o\_KV)

- a) Innanfor felt o\_KV er det avsett offentlig areal til køyreveg, med breidd på minimum 6 m.
- b) Føremålet regulerer fylgjande kommunale vegar: Ole Steigs gate, Torggata, Tomtegata og Jernbanegata.
- c) Jernbanegata er regulert fram til vegens senterlinje, og er heilårs gågate mellom Hanstadgata og Tomtegata. På strekninga er det berre tillaten med nødvendig varetransport og køyring til eigedomar.
- d) Føremålet skal dimensjonerast i tråd med gjeldande kommunal vegnorm, og Statens vegvesens Vegnormal N100 Veg- og gateutforming.

#### 3.2.2. Parkering (o\_PP)

- a) Innanfor felt o\_PP er det avsett 40 parkeringsplassar for personbilar.
- b) Parkeringsplassar skal vere markert med tydelege merker på grunnen.
- c) Plassar reservert for funksjonshemma anbefalast lokalisert nær målepunkt/hovudinngang, og utformast slik at rullestolbrukarar lett kan kome inn og ut av køyretøyet, og vidare inn mot målepunktet.

#### 3.2.3. Fortau (o\_FO)

- a) Innanfor arealføremålet o\_FO skal det vere opparbeidd offentlig fortau, tilrettelagt for både gåande og syklende.
- b) Fortauet skal opparbeidast i samsvar med plankartet. Det kan anleggjast ei møbleringssone på del av fortauet, forutsett at det behaldast ei ferdssone.
- c) Overkøyrbart fortau skal ha nedfelt kantstein og overgangskantstein.

## 4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140\_1-7, H220, H570)

#### 4.1.1. Frisiktzone, H140\_1-7

Innanfor regulerte frisiktsoner H140\_1-7 skal det vere fri sikt på 0,5 m over nivå på tilgrensande vegar. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster skal ikkje plasserast i frisiktsona dersom dei hindrar fri sikt. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

#### 4.1.2. Støysone, H220

- a) Gul støysone er vist med omsynssone H220 i plankartet. Hovudstøykjelde er trafikk.
- b) Bueingar med opphaldsrom som vender ut mot side med nivå på  $L_{DEN} > 55$  dB skal anten vere gjennomgåande eller ha inntrukket balkong for å sikre tilgang til stille side.
- c) Rom i 2. etasje som vender mot side med på  $L_{DEN} > 55$  dB skal oppførast med innglassa balkong.
- d) For hjørneleilegheiter skal balkongen ha tett rekkverk på 1,2 m.
- e) I 3. etasje skal balkongen ha tett rekkverk på 1,7 m eller meir.
- f) I 2. etasje skal det installerast absorberer under balkongen i etasjen over.
- g) Vindauger skal vere lydisolert for å ivareta innvendige lydkrav.

#### 4.1.3. Bevaring kulturmiljø, H570\_1-2

Regulert omsynssone omfattar bygning som skal bevarast. Eventuelle fasadeendringar, tilbygg og liknande kan her berre tillatast etter godkjenning av kulturminnemyndigheitene.

#### 4.2. Sone med særskilte gjennomføringsverkemiddel (§ 11-8 e)

##### 4.2.1. Føresegnsområde #1

Uteservering på felles gardsplass f\_GPL. Uteservering skal møblerast og skjermast slik at bruken av denne går saman med øvrig bruk av uteopphaldsarealet.

## 5. Rekkjefylgjeføresegner

---

### 5.1. Før igangsetjingsløyve

- a) Tekniske løysingar for veg, parkering, vatn og avlaup skal vere godkjend av kommunen før igangsetjingsløyve kan gis.

### 5.2. Før bygning blir teken i bruk

- a) Tekniske løysingar for veg, parkering, vatn og avlaup skal vere etablert før bruksløyve for B/F/K\_3.
- b) Støyreducerande tiltak skal vere gjennomført før det blir gjeve bruksløyve for støykjenslege bruksføremål.
- c) Trafikksikker og funksjonell vare- og renovasjonsløysing skal vere etablert før nytt sentrumsbygg blir teken i bruk.
- d) Uteopphaldsareal, uteservering og sykkelparkering i f\_GPL skal vere opparbeidd og eigna til sin funksjon.
- e) Eigarane som inngår i felles eigarskap av f\_GPL skal inngå avtale som regulerer bruken av arealet. Avtalen skal tinglysast.
- f) Kvartalsleikeplass Rådhusparken Gbnr. 48/49 og 48/52 skal vere opparbeidd og eigna til sin funksjon.

## 6. Juridiske punktsymbol

---

Avkøyrslar er vist med piler i plankartet, og er retningsgivande og kan endrast ved nærmare prosjektering/byggesøknad.