



20180400

Reguleringsplan for Høgskoleområdet, Rena, Åmot kommune.

Saken gjelder: Detaljregulering for Høgskoleområdet, Rena, Åmot kommune.

Vedtaksdato: 16.12.2020

Vedtatt av: Åmot kommunestyret i PS 2020/80

Lovverk: Plan- og bygningsloven 2008

Høydereferanse: NN2000

Knytning(er) mot andre planer:

Endring(er) av plan:

Saken består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

.....
Ole Erik Hørstad
Ordfører

GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Planområdet erstatter tidligere reguleringsplan og bebyggelsesplan for Høgskoleområdet og overstyrer deler av bebyggelsesplan for kvartal S8.

Planen er framstilt som en detaljert reguleringsplan med vegger og tomtedeling.

Planområdet er på ca 63,3 daa og regulert til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse (B)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (o_BOP)
- Energianlegg (o_BE)
- Bolig/tjenesteyting/bevertning (o_BKB)
- Bolig/ forretning (BKB)
- Bolig/tjenesteyting (o_BKB)

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

- Kjøreveg (o_SKV)
- Fortau (o_SF)
- Gang-/sykkelveg (o_SGS)
- Gangveg/gangareal/gågate (o_SGG)
- Annen veggrunn/grøntareal (o_SVG)
- Parkering (o_SPA)

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5, ledd nr. 3)

- Friområde (o_GF)
- Park (o_GP)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL §12-5.ledd nr.6)

- Friluftsområde (o_VFR)

HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN (PBL. § 12-6)

- Frisikt (H140)
- Flomfare (H320)
- Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (H370)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

BESTEMMELSESMÅLE (PBL

- #1 – #5

§1 FELLES BESTEMMELSER

1.1 SAMFUNNSSIKKERHET (PBL §12-7 nr. 1, 2, 4)

- a) Brannbil og utrykningskjøretøy skal ha adkomst til byggeområdene.
- b) Området skal forsynes med brannhydranter som forutsettes plassert slik at de ikke står i veien for vedlikehold.

1.2 BYGGEGRENSER (PBL §12-7 nr. 2)

- a) Hvis ikke annet er vist på plankart er byggegrense sammenfallende med formålsgrense. For offentlig ledningsanlegg gjelder en byggegrense på 4 m til hver side for ledning.

1.3 MILJØKVALITET (PBL §12-7 nr. 3)

1.3.1 Støy, støv og luftkvalitet

- a) Grenseverdiene for støy gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 (eller senere utgaver som erstatter denne) skal gjelde for planområdet. Alle boliger skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under angitte grenseverdier.
- b) Retningslinjer i T-1442 kap. 4 om begrenning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet legges til grunn i bygge- og anleggsfasen.
- c) Enkeltkilder for støy skal rettes bort fra boligområder/områder med støyømfintlig bebyggelse.
- d) Grenseverdiene for støy gjelder både for planområdet og eksisterende omkringliggende støyømfintlige arealer.
- e) Støy og støv fra anleggs- og aktivitetsområder mm skal holdes innenfor kravene gitt i relevant regelverk og veiledere (som T-1442, forskrift om miljørettet helsevern, forurensningsforskrifter, helsedirektoratets veileder for musikk- og helse IS-0327 og annet relevant regelverk).
- f) Tyngre anleggstrafikk/ virksomhet tillates hverdager (mandag - fredag) mellom kl 07.00 – 19.00 og lørdager mellom kl 07.00 og 15.00, men ikke i høytider (inkl. juleferie og påskeferie) og på offentlige fridager.
- g) Bestemmelsene gjelder ikke varelevering og brøyting.

1.3.2 Forurensning

- a) Byggeområdene skal forsynes med et fungerende søppelhåndteringssystem iht. gjeldende normer.

1.4 FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV (PBL §12-7 nr. 4)

1.4.1 Universell utforming

- a) Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle, jf. rundskriv T-5/99 fra MD. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. gjeldende Teknisk forskrift.
- b) Planer og tiltak skal baseres på prinsippene om universell utforming i samsvar med anbefalte løsninger til enhver tid gjeldende veiledninger og forskrifter.

1.4.2 Estetisk utforming

- a) Bebyggelse og aktivitetsanlegg skal gis en utforming/ fargebruk som harmonerer med sted og landskap. Viktige føringer er angitt under det enkelte arealformål.

1.4.3 Utendørs gatebelysning

- a) Belysning må løses på en måte som skjærer lyskilde slik at en unngår lysforurensning til bebyggelse-/landskapet rundt.

1.4.4 Terreng-/ vegetasjonsbehandling

- a) Ved alle tiltak innenfor planområdet skal det umiddelbart etter avsluttet arbeid sørges for at terrenget istandsettes og tilsåes / tilplantes. Vegetasjonen, særlig større trær, skal bevares så langt som mulig.
- b) Trær som er høyere enn 5 meter skal ikke fjernes uten hjemmel i reguleringsplan eller ved skriftlig søknad.

1.4.5 Overvannshåndtering

- a) Håndtering av overvann skal angis på situasjonsplan/utomhusplan jfr. § 1.9 og skal fortrinnsvis skje på egen grunn, men med muligheter for kontrollert videreføring til friområder, veggrøfter og Prestsjøen.
- b) Overvannsinstallasjoner skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200 års nedbørsintensitet og med en sikkerhetsmargin på +40%.
- c) I forbindelse med søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan overvann er ivaretatt og evt. konsekvenser for nedenfor beliggende områder.

1.5 VERNEVERDIER NATURMANGFOLD (PBL §12-7 nr. 6)

- a) Ved istandsetting etter terrenginngrep eller opparbeiding av utomhusarealer/ aktivitetsanlegg tillates ikke brukt planter som står på Artsdatabankens svarteliste (www.artsdatabanken.no).

1.6 PARKERING (PBL §12-7 nr. 7)

- a) For blandet sentrumsbebyggelse gjelder spesielt at det skal avsettes areal for 1 p-plass pr. 50 m² næringsareal til ansatte og 1 p-plass pr. boenhet. I tillegg skal det være tilgjengelig gjesteparkering tilsvarende 1 p-plass pr. 50 m² butikkareal og 0,5 p-plass pr. boenhet. Lager og kjellerlokaler inngår ikke i beregningen. Parkering tillates løst på annen tomt (Se § 2.2.6)
- b) For område BKB1 skal det anlegges minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. boligenhet.
- c) HC-parkering skal plasseres maksimum 50 meter fra hovedinngang. HC-parkering skal være skiltet på underlag og stolpe.

1.7 ENERGI (Pbl §12-7 nr. 8)

- a) Nye bygninger som oppføres med bruksareal (BRA) over 200 m², samt eksisterende bygninger med bruksareal (BRA) over 200 m² der det foretas hovedombygninger, i samsvar med plan- og bygningslovens §20-1 og som ligger innenfor konsesjonsområde Rena sentrum i samsvar med kartavgrensning i konsesjonsdokument etter lov 29. juni 1990 nr. 50 (energiloven) datert 19. november 2007, skal tilknyttes det aktuelle fjernvarmeanlegget. Samme bestemmelse gjelder ved tilbygg til eksisterende enhet og for enkelttiltak/enheter som ligger samlet, når summen av enhetene/enkelttiltakene overskrider ovennevnte arealgrense.

1.8 KRAV OM UTOMHUSPLAN (PBL §12-7 nr. 11)

For byggeområder for offentlig eller privat tjenesteyting (o_BOP) kombinert bebyggelse og anleggsformål (o_BKB) skal det sammen med søknad etter PBL § 20-1, legges fram en utomhusplan (landskapsplan) i målestokk 1: 200. Utomhusplanen skal vise følgende:

- Eksisterende situasjon med eventuelle tomtegrenser, byggelinjer og evt. frisiktlinjer. Atkomstveg, nabobebyggelse (m/angivelse av møneretning og antall etasjer), evt. eksisterende bebyggelse på tomta, ledninger for vann og kloakk, nordpil.
- Planlagt bebyggelse med terrasser og evt. forstøtningsmurer. Høyde på gulv i første etasje/hovedplan.
- Uthus/boder eller anneks som er tillatt på tomta innenfor maksimalt angitt BYA.
- Husplassering angitt med koordinater på minimum 2 hushjørner.
- Ytre mål på husene, avstand til nabogrenser og avstand til midten av veg.
- Kotehøyder på bebyggelsens inngangsplan, ved biloppstillingsplass og ved innkjøringen til tomta/feltet. Terrengfall vist med terrengkoter (eksisterende og nye) og høydetall.
- Behandling/ opparbeidelse av den ubebygde delen av tomta. Planen skal vise: eksisterende vegetasjon som bevares, terrengbehandling med nye koter og punkthøyder, eventuelle forstøtningsmurer og andre konstruksjoner, belegg på interne veier, stier og plasser samt ny vegetasjon.
- Eventuelle levegger skal framgå av planen.
- På utomhus-/landskapsplan (evt. egen plan) skal det angis områder for permanent lagring av snø samt hvilke veger/gater som til enhver tid skal være ryddet og framkommelige for utrykningskjøretøy.
- Overvannshåndtering jf pkt 1.4.5.

1.9 MILJØHENSYN VED GJENNOMFØRING AV PLANEN (PBL §12-7 nr. 12)

- a) I forbindelse med rammesøknad for tyngre bebyggelse i planområdet (mer enn 500 m² BRA) skal det redegjøres for valg av energiløsning og hvordan den skal implementeres i byggeprosjektet. For de samme områdene skal det også redegjøres for bruk av tre som byggemateriale og valg av løsninger (materialer, transport og drift) som teller positivt i klimaregnskapet. Miljøvennlige løsninger skal prioriteres dersom det ikke blir vesentlig dyrere (inntil 10 %) enn alternative vanlig benyttede løsninger.

1.10 STRØM OG KABLER

- a) Elektrisitets- og telekommunikasjonslinjer skal fremføres som jordkabel, fortrinnsvis i eller langs atkomstvegene eller i felles grøft med vann og avløp. Dersom nye anlegg for telekommunikasjon må oppføres i området kan dette gjøres etter avtale med kommunen.

1.11 SKILTING

- a) Skilt- og reklame skal gis en utforming som harmonerer med bebyggelsen og strøkets karakter.
- b) Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims.

1.12 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

- a) Dersom det blir funnet automatisk fredete kulturminner i forbindelse med arbeid i terrenget, skal arbeidet straks stanses i den grad arbeidet berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter, jfr. Lov om Kulturminner § 8, annet ledd. Melding skal straks sendes kulturvernmyndighetene i Hedmark Fylkeskommune, slik at de kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.

1.13 BEBYGGELSEN

- a) Bygningene skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Endegavler som blir stående mer enn ett år skal gis en avsluttet utforming og behandling. Kommunen skal påse at bebyggelsens form, fasader, farge, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer med den omgivende bebyggelse samt godkjenne fortausbelegg, skilt og reklamebruk, utvendig belysning og beplantning, gjerder og murer. Disse skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

§2 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)

2.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende (B)

- a) Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.
- b) B1 og B2: Påstående bebyggelse inngår som del av bevaringsverdig miljø som er underlagt egne bestemmelser, se § 3.4.
- c) B3: Se egne planbestemmelser i Reguleringsplan Sjøgata 2 (gnr. 8/bnr 41) og Brugata 21 og 23 (gnr.8/bnr.154), planid 2008141.

2.1.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

- a) Områdets formål gjelder primært offentlig/privat tjenesteyting i form av undervisningsbygg inkl. kontorer og kantine for Høgskolen Innlandet avd. Rena.

BOP1

- d) Påstående bebyggelse, den gamle barneskolen i tømmer, inngår som del av bevaringsverdig miljø som er underlagt egne bestemmelser se § 3.4.

BOP2

- b) Maks tillatt %-BYA = 80%
- c) Tak tillates som saltak, pulttak og flatt tak. For saltak gjelder maksimal gesimshøyde 11 meter og maksimal mønehøyde 14 meter. Ved flatt tak eller pulttak er maksimal gesimshøyde 11 meter.

2.1.3 Bolig / tjenesteyting / bevertning (BKB1)

- a) I dette området tillates boliger, offentlig/ privat tjenesteyting og bevertning.
- b) Det tillates ikke boliger på gateplan (gulv bolig min 1m over gateplan) mot Tollef Kildes gate med unntak av nordlige del av BKB1 (Eiendommen Sjølund gnr8/bnr23).
- d) Maks tillatt %-BYA = 65%
- e) Tak tillates som saltak, pulttak og flatt tak. Maksimal møne-/gesimshøyder; se bestemmelsesområde #3, #4 og #5.
- f) Krav til MUA for boligbebyggelsen er 2,5 m2 pr. boenhet (for hybler) og 25 m2 pr. boenhet for leilighetsbebyggelse. MUA skal løses på egen tomt evt. etter avtale på naboareal.
- g) For leiligheter (gjelder ikke hybler =< 30 m2) skal det opparbeides et eget areal (solrikt og skjermet mot støy) for nærlekeplass med min. 10 m2 pr. leilighet. Lekeplass skal lokaliseres sammen med felles

uteoppholdsplass og skal minimum inneholde huske/vippe og bord/benk. Nærlekeplass skal løses på egen tomt eller etter avtale på naboareal.

2.1.4 Bolig / forretning (BKB2)

- a) I dette området tillates bolig og forretning.
- b) Påstående bebyggelse inngår som del av bevaringsverdig miljø som er underlagt egne bestemmelser se § 3.4

2.1.5 Energianlegg (BE)

- a) Området gjelder eksisterende trafo-stasjon. Se også §3.3.

2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL 12-5 nr. 2)

2.2.1 Kjøreveg (SKV)

- a) Innenfor dette arealet tillates kjøreveg.
- b) Del at Telthusveien SKV4 skal ha enveiskjøring i retning fra Tollef Kildes gate til Høgskoleområdet.

2.2.2 Fortau (SF)

- a) Det skal anlegges offentlig fortau som vist på plankartet.

2.2.3 Gang-/sykkelveg (SGS)

- a) Her tillates opparbeidet privat gang-/ sykkelveg med bredde på minimum 3,0 m.

2.2.4 Gangveg / gangareal / gågate (SGG)

- a) Innenfor dette arealet tillates gangveg/ gangareal/ gågate/ høgskoleplass opparbeidet med følgende føringer:
- b) Området er forbeholdt myke trafikanter, men det tillates kjøring i forbindelse med utrykning, varetransport, vedlikehold, tyngre møbeltransport og lignende.
- c) Gater/plasser skal opparbeides med fast dekke og parkmessige installasjoner (se også § 1.1)

2.2.5 Annen veggrunn (SVG)

- a) Dette gjelder nødvendig sideareal til kjøreveger og gang-/sykkelveger. Arealet skal beplantes og tilsås, men på en slik måte at det ikke kommer i konflikt med nødvendig frisikt eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold.
- b) Det tillates etablert mindre tekniske bygg/installasjoner som trafo mv. innenfor dette formålet.

2.2.6 Parkering (SPA)

- a) o_SPA1 gjelder parkering for BKB1 samt parkering for friluftsområdet på Åmot Eng.
- b) o_SPA2 gjelder parkering for Forsvarets leilighetsbygg på gnr8/bnr41.
- c) o_SPA3 gjelder parkering for Høgskolen BOP1 og BOP2.
- d) o_SPA4 gjelder parkering for Høgskolen BOP1 og BOP2.

- e) SPA4-6 gjelder korttidsparkering for BOP1-2 og BKB1.

2.3 GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 nr. 3)

2.3.1 Friområde (GF)

- a) Området utgjør en del av friområdet rundt Prestsjøen og skal forvaltes på en måte som ivaretar planter og dyreliv.
- b) Det tillates tilrettelegging i form av stier og innretninger for friluftsliv (rasteplass med benker, fugleobservasjonstårn ol.).
- c) Bygninger, kiosker, trafokiosker, og lignende tillates ikke.
- d) Evt. tiltak i form av badeplass, badstue, grillplass, båt-/fiskeplasser mv. skal godkjennes gjennom egen detaljreguleringsplan.

2.3.2 Park (GP)

- a) Dette gjelder det bygningsnære utomhusarealet til Høgskolen og skal ha en parkmessig opparbeidelse.

2.4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL §12-5.ledd nr.6)

2.4.1 Friluftsområde (o_VFR)

- a) Det tillates ikke tiltak som forringer leveområder for planter og dyreliv i Prestsjøen.
- b) Tilrettelegging for bading, fiske og båtbruk (type bryggeanlegg) inkl. anlegg på land må i tilfelle godkjennes gjennom en egen detaljreguleringsplan.

§3 HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN (PBL. § 12-6)

3.1 Frisikt (H140)

- a) I frisiktsonen skal det ikke tillates høyere vegetasjon og andre objekter enn 0,5 meter.

3.2 Flomfare (H320)

- a) Før det tillates bygge- og anleggstiltak innenfor hensynssone merket H320, må søker foreta en utredning og klarlegging av aktuell flomfare, herunder aktuelle sikringstiltak.
- b) Bygge- og anleggstiltak innenfor hensynssonen kan kun tillates dersom det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jfr. også krav i TEK 17 § 7.2 (byggeforskriften) eller enhver tids gjeldende utgave av denne.

3.3 Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (H370)

- a) Det tillates ikke bygg eller annet brennbart materiale oppført innenfor 5 meters hensynssonen rundt energianlegg.

3.4 Bevaring kulturmiljø (H570)

- a) I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal det kulturhistorisk verdifulle objektet og områdets særpreg, herunder landskapsverdier søkes bevart. Bygge- og anleggstiltak skal ikke bryte åsprofiler, landskapsilhuetter og horisontlinjer. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas.
- b) Innenfor hensynssonene i Rena sentrum er enkelte bygninger markert med kraftigere strek på hele eller deler av fasaden (som en videreføring av tidligere planer). Disse fasadene vurderes som spesielt viktige.
- c) Ved behandling av byggesøknader og søknader om tiltak i hensynssone for kulturminner- og kulturmiljø skal regional kulturminneforvaltning gis anledning til å uttale seg før vedtak.
- d) Alle tiltak ut over vanlig skjøtsel innenfor hensynssonene er søknadspliktig.
- e) Ved søknad om nye tiltak innenfor hensynssonene, skal dokumentasjon/tegninger for hvordan nye tiltak tilpasses eksisterende kulturminne/ -miljø/ -landskap foreligge.
- f) Ved byggetiltak nær et kulturminne/kulturmiljø skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål om å ivareta kulturminnet/kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/ kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet skal vektlegges. Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart.
- g) For hensynssone i Tollef Kildes gate gjelder at denne ferdselsåren skal bevares og at normal drift, bruk og vedlikehold tillates.

3.5 Bestemmelsesområde

- a) Innenfor #1 skal det ikke være bebyggelse som stenger for sikt opp til høgskolebygget. Arealet tillates brukt som adkomst til bebyggelse på begge sider. Det tillates bebyggelse over gate forutsatt fri høyde og framkommelighet for utrykningskjøretøy/ snøbrøyting.
- b) Innenfor #2 gjelder maksimal gesimshøyde på 10 m og mønehøyde ved saltak og høyeste gesims ved pulttak på 14 m.
- c) Innenfor #3 gjelder maksimal gesims-/mønehøyde på 18 m
- d) Innenfor #4 gjelder maksimal gesimshøyde på 15 m og mønehøyde ved saltak og høyeste gesims ved pulttak på 18 m. Pulttak kan ikke ha høyeste gesims ut mot Tollef Kildes gate.
- e) Innenfor #5 gjelder maksimal gesimshøyde på 10 m og mønehøyde ved saltak og høyeste gesims ved pulttak på 14 m.

*) Alle høyder målt fra gjennomsnitt ferdig planert terreng rundt bygg (TEK17 §6-2).

§4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Infrastruktur og etapper for utbygging

Generelt

- a) Alle byggeområder skal kobles til kommunalt vann og avløp.

Ved ramme-/byggesøknad

- b) I forbindelse med ramme-/byggesøknad for aktuelle byggeprosjekter skal det foreligge egen VA-plan inkl. plan for håndtering av overvann. Det kan ikke gis rammetillatelse uten at det foreligger dokumentasjon/bekreftelse på at det er tilstrekkelig vannforsyning og kapasitet for avløp for aktuelt byggetrinn.
- c) I forbindelse med ramme-/byggesøknad skal det angis hvordan overskuddsmasser fra utbyggingen av området skal deponeres/benyttes.
- d) Det skal redegjøres for renovasjonsløsning.
- e) Hvis utbygging innenfor BKB1 skjer gjennom flere byggetrinn skal det i forbindelse med rammesøknad for de ulike byggetrinn illustreres (3D-skisser, modell, fasadeoppriss) hvordan omsøkt bygg passer inn i forhold til eksisterende bebyggelse og hvordan hele byggeområdet ferdig utbygd vil kunne se ut.
- f) I forbindelse med rammesøknad skal det redegjøres for valg av energiløsning og for materialbruk som teller positivt i klimaregnskapet jf. §1.9.

Ved igangsettingstillatelse

- g) Gjerde for beskyttelse av verdifull vegetasjon i byggeperioden (som angitt på utomhusplan) skal være oppført før det kan gis igangsettingstillatelse.

Ved brukstillatelse

- h) Utbyggingen skal fortrinnsvis foregå etappevis og nødvendig infrastruktur, adkomst, parkering, felles uteoppholdsplass, nærlekeplass og grøntanlegg ihht utomhusplan må være på plass før en kan få godkjent brukstillatelse.
- i) Ved brukstillatelse for nybygg innenfor planområdet hvor det forutsettes parkeringsdekning på SPA1, skal det foreligge en godkjent plan for evakuering av biler fra denne p-plassen i forbindelse med flom.