

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
DETALJREGULERING FOR KIRKENÆR BRANNSTASJON**

Plan-ID: 2020001

Plankartet er datert 08.12.2020, sist revidert dd.mm.åååå
Bestemmelsene er datert 08.12.2020, sist revidert dd.mm.åååå

Vedtatt av Grue kommunestyre (sak .../...)

ordfører

1 GENERELT

1.1 Formål med planen – overordnede bestemmelser

Formålet med planen er å tilrettelegge for ny brannstasjon og samtidig sørge for best mulig utnyttelse av resterende del av Gressbanen.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og bygningsloven med forskrifter, samt relevante forskrifter og normer for Grue kommune.

1.2 Planformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1):

- Offentlig eller privat tjenesteyting, Brannstasjon o_BOP, 1160
- Idrettsanlegg, o_BIA, 1400

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2):

- Gang-/sykkelveg o_SGS, 2015
- Annen veggrunn - tekniske anlegg f_SVT, 2018

2 OVERORDNEDE REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Veg- og trafikkanlegg

Før avkjørselen til brannstasjonen og parkeringen etableres innenfor regulert kryss mellom omkjøringsveg øst og rv. 2 i «Områderegulering for Kirkenær Industriområde Nordre del og ny omkjøringsveg» skal planen for denne være godkjent av Statens Vegvesen.

Avkjørselen skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen før bebyggelsen/brannstasjonen tas i bruk.

Gang-/sykkelveg o_SGS med annen veggrunn (grøft) o_SVT som ligger inntil og langs rv. 2, skal bygges etter plan godkjent av Statens vegvesen og bekreftes som driftsklar av Statens vegvesen før bebyggelsen/brannstasjonen tas i bruk. Samme gjelder for den delen av gang-/sykkelvegen o_Gang-/sykkelveg som er regulert i «Områderegulering for Kirkenær Industriområde Nordre del og ny omkjøringsveg» og som ligger inntil og langs rv. 2 fra avkjørselen som etableres og nordover til regulert gang-/sykkelveg o_SGS.

2.2 Vann, avløp og overvann (VAO)

Det skal utarbeides en Vann-, avløp- og overvanns-plan (VAO-plan) for den delen av planområdet som skal bebygges med brannstasjon, o_BOP. Denne VAO-planen skal godkjennes av kommunen før byggingen av VAO-anleggene starter og den skal være godkjent før byggingen av brannstasjonen tar til.

Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Løsninger for infiltrasjon/fordrøyning av denne typen avløpsvann skal beskrives i VAO-planen.

VAO-anleggene skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk.

2.3 Renovasjon

Renovasjonsløsningen tilrettelegges iht. gjeldende renovasjonsforskrift for Grue kommune.

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav til dokumentasjon ved søknad om tiltak

3.1.1 Veiledende illustrasjoner

Illustrasjonsplan i planbeskrivelsen datert 08.12.2020 er veiledende for utarbeidelse av byggesøknad.

3.1.2 Situasjonsplan (i egnet målestokk)

Ved søknaden om tillatelse til tiltaket/brannstasjonen i felt o_BOP skal det utarbeides en situasjonsplan som skal vise følgende:

- Bebyggelsens plassering (koordinater på hjørner) og relevante høyder
- avstander til senterlinje rv. 2 og eiendomsgrenser
- atkomst og trafikkarealer/parkering
- uteoppholdsarealer/grøntarealer
- høydesatte koter for eksisterende og nytt terreng.

3.1.3 Utomhusplan (i egnet målestokk)

Det skal i tillegg til situasjonsplan utarbeides en utomhusplan som skal vise følgende:

- Håndtering av overvann med fallretninger, kummer/sluk, regnbed o.l.
- markdekke/belegg/overflater
- ny vegetasjon angitt med type
- overganger og kanter (trapper, murer, kantstein o.l.)
- plass for snøopplag.

3.1.4 Profiler/snitt og illustrasjoner

For å dokumentere utbyggingen kan det i tillegg til situasjonsplan og utomhusplan stilles krav om følgende:

- Profiler/snitt som viser eksisterende og nytt terreng i forhold til tiliggende veger og naboarealer
- illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse, og som redegjør for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter.

Situasjonsplan og utomhusplan og tilhørende profiler og illustrasjoner skal utarbeides av fagkyndige.

3.2 Universell utforming og tilgjengelighet

All ny bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal så langt mulig og der det er aktuelt, utformes etter prinsippene om universell utforming. Gjeldende byggteknisk forskrift legges til grunn.

3.3 Estetikk

Tiltak skal tilpasses landskapet på en måte som gir sammenheng og som tilpasser seg områdets omgivelser og topografi. Bebyggelsen skal utformes og plasseres på en slik måte at den så langt mulig framstår med arkitektonisk helhet innenfor området. Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming i samsvar med byggets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

3.4 Støy

Bebyggelsen skal innfri krav til innendørs støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, tabell 3. For anleggsfasen gjelder tabell 4 i T-1442/2016.

3.5 Geotekniske forhold

Geoteknisk dokumentasjon skal legges til grunn for prosjektering av tiltak.

3.6 Overvann

All overvannshåndtering skal skje lokalt innenfor planområdet og baseres på Vann-, avløp- og overvanns-planen (VAO-planen), jf. pkt. 2.2.

3.7 Massehåndtering

Det skal i forbindelse med søknad om tiltak redegjøres for hvordan eventuelle overskuddsmasser håndteres og hvor de i tilfelle blir levert.

Det skal ved utbygging sørges for at matjord utnyttes på beste måte.

3.8 Elektriske anlegg

Det må tas hensyn til eksisterende elektriske anlegg i forbindelse med utbyggingen. Alle nye anlegg, eller endringer av eksisterende elanlegg skal bygges iht. gjeldende forskrifter og nettselskapets spesifikasjoner.

3.9 Tekniske anlegg

Vann- og avløpsledninger, kabler for tilførsel av strøm, telefon, mv. skal i størst mulig grad legges i tilknytning til vegger og fellesgrøfter. Det tillates ikke luftstrekk.

3.10 Miljøforhold

Ved utbyggingen skal det legges til grunn miljø- og energibesparende tiltak samt bruk av miljøvennlige materialer gjerne treverk m.v.

3.11 Sikkerhet i anleggsfasen

I anleggsfasen skal forsøkes unngått graving i perioder med stor nedbør. Anleggsaktiviteter skal generelt unngås på søndager og helligdager.

3.12 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl 12-5, nr. 1) – BRANNSTASJON I FELT o_BOP

4.1.1 Type bebyggelse

Innenfor felt o_BOP tillates det oppført brannstasjon med tilhørende fasiliteter i samsvar med disse bestemmelsene.

4.1.2 Grad av utnyttning

Maks. bebygd areal innenfor felt o_BOP skal være %-BYA = 50 %. I beregningen av %-BYA inngår brannstasjonen med tilhørende bygningsmessige fasiliteter samt biloppstillingsplasser/parkering for brannstasjonen og for idrettsanlegget i felt o_BIA. Manøvrerings- og oppstillingsarealet foran brannstasjonen inngår ikke.

Den oppgitte maks. %-BYA kan etter kommunens godkjenning økes dersom det skal knyttes flere funksjoner til brannstasjonen (eksempelvis ambulansetjeneste) og/eller det kreves flere parkeringsplasser for bruken av idrettsanlegget i felt o_BIA.

4.1.3 Plassering av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de angitte byggegrensene.

Plassen mellom brannstasjons-bygningen og gang-/sykkelvegen o_SGS med annen veggrunn o_SVT kan brukes til oppstilling med vedlikehold av biler og utstyr, manøvrering ved utrykning m.v.

Det tillates opparbeidet parkeringsplasser innfor byggegrensa langs rv. 2 for ansatte ved brannstasjonen, for utrykningsmannskap og besøkende til brannstasjonen, jf. konseptet vist i planbeskrivelsen datert 08.12.2020.

4.1.4 Takform og byggehøyder

Bygningen skal ha flatt tak.

Maks. tillatt byggehøyde settes til 6,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det tillates begrensede oppbygg på taket for tekniske funksjoner m.v. Disse skal forsøkes plassert lengst mulig øst på taket.

4.1.5 Parkeringskrav

Det settes ikke noen øvre eller nedre grense for antall parkeringsplasser. Antallet må avstemmes etter behovet for parkeringsplasser ved brannstasjonen i felt o_BOP og det behovet som måtte oppstå ved bruken av idrettsanlegget i felt o_BIA. Kommunen skal godkjenne situasjonsplan som viser parkering, jf. pkt. 3.1.2 og endring ved eventuelle utvidelser, jf. pkt. 4.1.2, 2. ledd og pkt. 5.1.3.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl 12-5, nr. 1) – IDRETTSANLEGG I FELT o_BIA

5.1.1 Type bruk

Felt o_BIA skal nyttes til idretts- og fritidsaktivitet som er forenlig med forholdene på stedet. Som del av en tidligere fullskala fotballbane egner feltet seg til fotball og annet ballspill, for såvidt også andre idretter og aktiviteter som passer på en flat, opparbeidet gresslette. Grue kommune kan foreta oppmerking av baner og plassere mål o.l. som skal nyttes ved aktuelle idretter/aktiviteter.

5.1.2 Bebyggelse

På felt o_BIA kan det oppføres mindre bebyggelse eller anlegg som styrker feltets anvendelse som idrettsanlegg og som ikke virker ekskluderende på eventuelle "smale" idretter som også kan benytte arealet.

5.1.3 Større bebyggelse

På felt o_BIA kan det oppføres større bebyggelse eller anlegg til idrettsformål dersom dette kan bli aktuelt. Ved etablering av slik bebyggelse skal dette behandles som en mindre reguleringsendring. Kommunen avgjør i tilfelle hva som er større bebyggelse eller anlegg til idrettsformål.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl 12-5, nr. 2)

6.1 Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkelveg o_SGS er en forlengelse fra enden av regulert gang-/sykkelveg i «Områderegulering for Kirkenær Industriområde Nordre del og ny omkjøringsveg» og fram til krysset rv. 2 x Gressbanevegen. Den skal ligge som vist i planen 3,0 m fra kjørebane kant på rv. 2 og ha en total bredde på 3,0 m.

6.2 Annen veggrunn

Annen veggrunn o_SVT er grøfter, snøopplag m.v. for gang-/sykkelveg o_SGS. Den skal ligge som vist å ha bredde på 3,0 m.