

# Detaljreguleringsplan for Harpefoss, Sør-Fron kommune

Detaljregulering for gnr./bnr. 54/1 m.fl., planID 34382023-01

Reguleringsbestemmelser datert 26.06.2008, revidert ved planendring 23.02.2010 og XX.XX.2024

Vedtatt: Kommunestyret sak XX/XX, XX.XX.XXXX

## Planens hensikt

*Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av en ny barne- og ungdomsskole, trinn 1-10, med tilhørende kulturhus og badeland. Gjeldene detaljregulering videreføres og oppdateres med nye bestemmelser.*

## Fellesbestemmelser

### 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 1.1 Planlegging og opparbeidelse av tiltak

Ved planlegging og opparbeidelse av tiltak innenfor planområdet skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.

#### 1.2 Terrenginngrep og landskapsbearbeidelse

Alle inngrep i planområdet skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig og slik at det tas hensyn til eksisterende terreng, vegetasjon og gamle steinmurer.

#### 1.3 Overvannshåndtering

Overvann skal i størst mulig grad håndteres i åpne løsninger og ledes til permeable flater og grønne fordrøynings- og infiltrasjonsområder innenfor planområdet. Overvannssystemet skal utformes som beplantede felt, åpne grøfter og vadi-løsninger slik at vann blir en kvalitet i planområdets uteareal.

Overvann skal håndteres etter prinsippet om 3-trinnsstrategi for infiltrasjon, fordrøyning og flomveier skal benyttes med minst 25-årsregn som dimensjonerende verdi i trinn 2, og 200-årsregn som dimensjonerende verdi i trinn 3. Klimafaktoren som skal benyttes skal være minst 1,4. For flomvannsføring utover dette skal det sikres trygge flomveier. Eksisterende dreneringslinjer eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.

#### 1.4 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak på planområdet oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskommunens kulturarvseksjon varsles, jf. kulturminneloven § 8, annet ledd.

## Bestemmelser til arealformål

### 2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

#### 2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

##### 2.1.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse eller søknad i ett trinn skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500. Dette gjelder ikke for felt Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse.

Utomhusplanen skal vise:

- Bygningenes plassering i plan og høyde
- Interne gang- og kjøreveger, biloppstillingsplasser inkludert plassering og utforming av HC-parkering
- Manøvrerings- og oppstillingsplasser for kollektivtransport
- Sykkelparkeringsplasser
- Tilkomst og oppstillingsplass for brannbil/utrykningskjøretøy
- Håndtering av renovasjon, overvann og snø

#### 2.1.2 Støy

På uteoppholdsarealer og arealer utenfor rom med støyfølsom bruk skal støynivå fra vegtrafikk ikke overstige  $L_{den} = 55$  dB i henhold til tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021.

## 2.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)

### 2.2.1 Utnyttelse

I området kan det føres opp frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg med bebygd areal %BYA = maksimum 30 % per tomt. For eiendommen gnr./bnr. 51/19 er det tillatt BYA = 400 m<sup>2</sup>.

### 2.2.2 Høyder

Gesimshøyde skal være maksimum 6 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Mønehøyde skal være maksimum 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

### 2.2.3 Utforming av bebyggelsen

Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader. Som hovedregel og spesielt ved eksponert beliggenhet skal møneretningen følge terrenget. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

## 2.3 Offentlig og privat tjenesteyting (offentlig skole, flerbrukshall/forsamlingslokale (kulturhus) og svømmeanlegg (badeland)) (T)

### 2.3.1 Utnyttelse og høyde

Det skal etableres offentlig skole med tilhørende anlegg i tilknytning til eksisterende flerbrukshall/forsamlingslokale (kulturhus) og svømmeanlegg (badeland) i området. Utnyttelse skal ikke overstige BRA = 15 000 m<sup>2</sup>. Parkering, bodareal, lager, søppelrom, sykkelparkering og tekniske rom som ligger under terreng regnes ikke med i BRA.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 15 m over gjennomsnittlig planert terreng.

### 2.3.2 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 40 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til bebyggelsen. Av disse skal minimum 16 sykkelparkeringsplasser plasseres utvendig med overdekning.

Det skal tilrettelegges for ladepunkter i tilknytning til sykkelparkeringsplassene.

Sykkelparkeringsplasser som er plassert på utearealer som er offentlig tilgjengelig arealer skal være opplyst og lokalisert på et synlig sted.

### 2.3.3 Uteoppholdsareal for offentlig skole

Minste felles uteoppholdsareal skal være minimum 30 m<sup>2</sup> per elev. Det skal opparbeides og tilrettelegges for opphold, lek og rekreasjons-/friluftaktiviteter for alle aldre og brukergrupper. For apparater og anlegg skal krav til universell utforming oppfylles.

Felles uteoppholdsareal for elevene tillates anlagt på tak i tillegg til på terreng.

### 2.3.4 Gangareal og atkomst

Inngangsareal foran publikumsinnganger og viktige forbindelser til disse, skal være fysisk adskilt fra kjøre- og parkeringsareal for kjøretøy.

#### 2.3.5 Utforming av bebyggelsen

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

### **2.4 Næring/tjenesteyting (forretning, kontor, industri, lager, verksted og garasjeanlegg) (N/T)**

#### 2.4.1 Fellesbestemmelser for næring/tjenesteyting

##### 2.4.1.1 Utnyttelse

Tillatt bebygd areal er maksimum %BYA = 60 % for hver tomt.

##### 2.4.1.2 Gangareal

Inngangsareal foran forretninger og andre publikumsinnganger og viktige forbindelser til disse, skal være fysisk adskilt fra kjøre- og parkeringsareal for bil.

##### 2.4.1.3 Parkering

Forretninger skal ha opparbeidet en bilparkeringsplass per 50 m<sup>2</sup> butikkareal for kundeparkering. Før det gis tillatelse for nye tiltak, skal parkeringskravet være oppfylt.

#### 2.4.2 Garasjeanlegg/verksted/kontor – felt 1

Området skal brukes til garasjeanlegg for transport- og anleggsmaskiner. Maksimal bygningshøyde kan være 10 m over gjennomsnittlig planert terreng.

I eksisterende næringsbygg kan det innpasses en bolig, eventuelt som andre etasje i bygget.

#### 2.4.3 Forretning/kontor – felt 2

Området skal brukes til forretninger- og kontorformål. Maksimal høyde på bebyggelsen kan være 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

I eksisterende næringsbygg kan det innpasses en bolig, eventuelt som andre etasje i bygget.

#### 2.4.4 Industri/lager – felt 3

Området skal brukes til håndverks-, produksjonsbedrifter og lagervirksomhet med tilhørende kontorer og anlegg. Maksimal høyde på bebyggelsen kan være 10 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates ikke virksomhet som etter kommunens skjønn vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende bebyggelse og virksomhet på grunn av trafikk, støy eller utslipp. Brann- og eksplosjonsfarlig virksomhet tillates ikke.

## **3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)**

### **3.1 Fellesbestemmelser for samferdsel og teknisk infrastruktur**

#### 3.1.1 Gangfelt

Overganger mellom gangareal og kjøreareal skal merkes med gangfelt der det er nødvendig for trafiksikkerheten.

#### 3.1.2 Terrenginngrep

Terrenginngrep for veganlegg skal utføres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Vegskjæringer skal søkes unngått. Skråninger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget.

### **3.2 Parkering (P)**

I tilknytning til svømmeanlegg (badeland) skal det anlegges minimum 60 bilparkeringsplasser og minimum 2 HC-parkeringsplasser med bredde på minimum 4,5 m. HC-parkeringsplass skal lokaliseres nært og i tilknytning til inngangssonen til svømmeanlegg (badeland).

### **3.3 Samferdselsanlegg (ST)**

I tilknytning til offentlig skole og flerbrukshall/forsamlingslokale (kulturhus) skal det anlegges minimum 60 bilparkeringsplasser og minimum 2 HC-parkeringsplasser med bredde på minimum 4,5 m. Trafikksikker gang- og sykkelvei skal løses innenfor området.

Det kan tillates trafoer, avfallscontainere/hus og andre konstruksjoner som krever transport innenfor områdene samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

### **3.4 Veg (V)**

Vegene skal benyttes som adkomstveger til boligtomtene som ligger inntil.

### **3.5 Gang- og sykkelveg (GS)**

Arealet skal benyttes til gang- og sykkelveg. Tiltak langs og som vil berøre fylkesvegen/Kongsvegen skal godkjennes av fylkeskommunen.

### **3.6 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)**

Arealet skal utformes med kantavslutning slik at manøvrering av kjøretøy kan skje innenfor planområdet.

### **3.7 Trase for jernbane (JB)**

Før det gis igangsettingstillatelse må det foreligge godkjenning fra eier av jernbanesporene om tillatelse til å gjennomføre tiltak innenfor 30 meters sonen i henhold til jernbaneloven § 10.

### **3.8 Telekommunikasjonsnett (TKN)**

Arealet skal benyttes til telekommunikasjonsnett.

## **4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)**

### **4.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur**

Arealet skal benyttes til naturområde (GN) og turvei (TV).

## **5 Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl. § 12-5 nr. 5)**

### **5.1 Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsmål**

Arealet skal benyttes til landbruk (L), natur og friluftsliv (FL).

I LNF-områdene er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks-, natur- og friluftsmål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

## Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

### 6 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

#### 6.1 Sikringssone – frisikt

H140

I frisiktsonene tillates det ikke plassert elementer som kan hindre sikt. Beplantning og vegetasjon kan tillates inntil 0,5 m i høyde.

#### 6.2 Faresone – høyspenningsanlegg

H370

Utstrekning av fareområdet langs høyspentlinjen er 2 x 7,5 m regnet fra den midterste ledningen. Eventuelt tiltak i fareområdet må også godkjennes av anleggseier før igangsetting.

#### 6.3 Støysone – rød og gul sone i henhold til T-1442

H210 og H220

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 skal legges til grunn ved behandling av tiltak nær støykilder. Støyømfintlige tiltak skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød sone. Ved tiltak innenfor gul støysone skal det foretas støyberegning og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i T-1442 overskrides.

### 7 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

#### 7.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø

H570

I spesialområdet ligger en del av et gammelt vegfår som kan være fra middelalderen. Alle tiltak i spesialområdet skal legges fram for kulturminnemyndighetene til godkjenning.

## Bestemmelser til bestemmelsesområder

### 8 Bestemmelsesområde BG #1 (kollektivanlegg/parkeringsplass for buss)

Innenfor bestemmelsesområde BG #1 skal det opparbeides parkeringsplasser som er dimensjonert for at minimum tre busser kan stå parkert samtidig. Dimensjoneringskrav i henhold til Statens vegvesens Håndbok N100 skal følges.

Adkomst til bestemmelsesområde BG #1 skal skje via eksisterende adkomst eller fremtidig opparbeidet adkomst innenfor planområdets avgrensning.

### 9 Bestemmelsesområde BG #2 (kjøreadkomst/kiss & ride/varelevering/drift)

Innenfor bestemmelsesområde BG #2 skal det være kjøreadkomst og oppstilling med mulighet for kiss & ride, HC-parkering for skole og svømmeanlegg (badeland), korttidsparkering, varelevering og nødvendig drifts- og renovasjonsskjøring.

### 10 Bestemmelsesområde BG #3 (lagerbygg)

Innenfor bestemmelsesområde BG #3 tillates det etablering av areal for lagerrom/oppbevaring under terreng i tilknytning til kulturhuset.

## **Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring**

### **11 Før rammetillatelse**

Før det kan gis rammetillatelse for utvikling av svømmeanlegg (badeland) skal geoteknisk rapport være utarbeidet og godkjent.

### **12 Før igangsettingstillatelse**

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering.

Før innsendelse av søknad om igangsettingstillatelse for feltene tjenesteyting og næring/tjenesteyting skal det foreligge en godkjent utomhusplan som er oppdatert med følgende tilleggsinnhold:

- Koter som viser eksisterende og prosjektert terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater
- Ledelinjer, stigningsforhold, trapper, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Materialbruk på gangareal
- Utforming og plassering av benker, belysning og skilt

Før det kan gis igangsettingstillatelse for skolen skal miljøoppfølgingsplan med tiltak mot spredning av alvorlige planteskadegjørere være utarbeidet og godkjent.

### **13 Før bebyggelse tas i bruk**

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for skolen skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.