



# BESTEMMELSER

## Detaljreguleringsplan for STORGATA 26

Plandato: 01.02.2022  
Sist revidert:  
**Godkjent:**  
Planid: 0529174

### 1 Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å åpne for bruksendring og ombygging/utvikling av gamle Raufoss hotell, fra hotell til forretning, kontor og bolig. Reguleringsplanen gjelder for omgjøring av eksisterende bygningsmasse. Ved rivning og nybygg må det utarbeides ny detaljreguleringsplan.

### 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### 2.1 Situasjonsplan

Med byggesøknaden skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 for planområdet som helhet. Den skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, stigningsforhold (skråninger og murer), felles gårds plass herunder, plassering og utforming av adkomst, trafiksikker løsning for fotgjengere og syklist, sykkelparkering- og biloppstillingsplasser, renovasjon, vegetasjon, nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner og utforming av felles lekeplass og sikringstiltak mot jernbanen.

#### 2.2 Terrengetilpasning for utearealer bnr/ bnr 14/6

Utforming og plassering av møbler, installasjoner, gjerder, plen og mindre anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal ikke medføre behov for tilpasninger av terrenget utover avretting, det tillates ikke med skjæringer, fyllinger og murer over 0,5 m.

#### 2.3 Tekniske anlegg

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

#### 2.4 Overflatevann

Eksisterende tilknytning for spillvann og takvann tillates videreført.

#### 2.5 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T1442/2016, eller tilsvarende i senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter T1442/2016, gjøres gjeldende for planen. Unntak gis for fasade i 1. etasje som vender mot Storgata, hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for gul støysone fra veitrafikkstøy.

I gul støysone kan det etableres bebyggelse for støyfølsomt bruksformål dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet.

- Støyuutsatte boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side. Krav til gjennomgående boenheter kan fravikes for én boenhet, hvor det er praktisk krevende å sikre gjennomgående løsning.
- Støynivået innendørs skal tilfredsstille kravene i byggteknisk forskrift/NS8175 klasse C. Der det gjøres tiltak på bolig skal støykravene innendørs være tilfredsstilt med de krav til ventilasjon/ luftutskiftning som følger av byggteknisk forskrift.

Det skal etableres støygjerde i tråd med regulert jurisk linje i plankartet. Støygjerde skal oppføres i glass og ha en høyde på minimum 1,5 meter.

## 2.6 Universell utforming

Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

Alt uteoppholdsareal skal ha tilgjengelig adkomst for personer med nedsatt funksjonsevne.

Det gis i reguleringsplanen fritak for krav om heis i bebyggelse innenfor B/F/K1, herunder krav til tilgjengelighet for leiligheter i plan 2 og 3.

Boenheter på plan 1 skal være tilgjengelige.

## 2.7 Avkjørsler og parkering

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken gate/veg tomte skal ha adkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur og lignende. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsler er 6 meter. I tilknytning til avkjørselen skal det være mulig å vende aktuell kjøretøytype utenfor offentlige vegarealer.

## 2.8 Uteoppholdsareal

### Privat uteoppholdsareal:

- For hver boenhet i 2. og 3. etasje skal det avsettes uteoppholdsareal minimum 6 m<sup>2</sup>, privat uteareal, i form av balkong.
- Boenheter i første etasje gis fritak for privat uteareal.

### Felles uteareal:

- Det skal samlet avsettes minst 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Krav til felles uteoppholdsareal skal sikres innenfor formål F\_BLK1, jf. § 3.1.3.

## 2.9 Elektromagnetiske felt

Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, og ved arealdisponering inntil/over slike anlegg, skal det søkes å unngå at boliger og lekeplasser utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 µT (mikrotesla) fra disse anleggene (utredningsnivå), jfr.

anbefalingene i "Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg", rapport 31. mai 2005.

### 2.9.1 Byggegrenser

Byggegrense fra Storgata er 10 meter, målt fra vegens senterlinje.

### 2.9.2 Parkeringskrav

Det skal avsettes og merkes opp 9 plasser for boligbebyggelse, 4 plasser for forretning/kontor, 1 HC-plass og 1 gjesteparkering.

Det skal avsettes og etableres 14 fastmonterte plasser til sykkel.

### 2.9.3 Brannsikkerhet

Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at sannsynligheten for brannspredning til andre byggverk blir liten. Det skal legges til rette for at brannvesenet skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr, jf. Krav til sikkerhet ved brann gitt i Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK-17).

### 2.9.4 Estetikk

Ved etablering av glassballonger og rekkverk skal det benyttes profiler i samme fargevalgør som byggets fasade.

## 3 Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 3.1.1 Bolig/forretning/kontor

Bebyggelse innenfor området tillates brukt til boligformål, forretning og kontor. Med forretning og kontor menes virksomhet som naturlig hører til som del av Raufoss sentrum. Det tillates ikke støyende virksomhet eller døgnåpent tjenestetilbud.

a) Følgende formål tillates i de ulike etasjene:

- Plan 0 – Kontor/Forretning samt boder for boliger i plan 2 og 3
- Plan 1 – Kontor/Forretning/Bolig
- Plan 2 – Bolig
- Plan 3 – Bolig

b) Over fastsatte byggehøyder kan det tillates oppført heis og trapp med nødvendige tekniske installasjoner, og avkast- og inntakskanaler for ventilasjon. Installasjoner, heis og trapp skal være tilbaketrukket, samles og skjermes.

c) Det kan etableres takterrasser på deler av bygget med flate tak. Det tillates ikke etablering av partytelt og lignende flyttbare installasjoner på takterrasser. Rekkverk på takterrasser skal være tilbaketrukket.

d) Det tillates maksimalt 9 boenheter innenfor formålet.

e) Boder for boliger i plan 1 oppføres i hver enkelt leilighet. Boder for leiligheter i plan 2 og 3 avsettes i plan 0.

### **3.1.2 Uteoppholdsareal, felles, f\_BUT1-2**

Formålene f\_BUT1-2 regulerer felles uteareal for BKB1, både beboere og besøkende/ansatte .

#### Følgene gjelder for f BUT1 1:

- Det skal oppføres en transparent støyskjerming i glass i hele formålets lengde. Støyskjermen skal etableres med minimum 1,5 meters høyde. Støyskjermen skal tilplantes med vegetasjon på vestsiden i 80% av støyskjermens høyde.
- Skal tilsåes med plen og møbleres.

#### Følgene gjelder for f BUT1 2:

- Skal ha transparent støyskjerming i minimum 1.5 meters høyde.

### **3.1.3 Lekeplass, felles, f\_BLK1**

Formålet reguleres til felles lekeplass for B/F/K1. Innenfor området skal det avsettes minimum 30 m<sup>2</sup> til benker, bord og stoler for opphold. Minst 80% prosent av nærlekeplass skal dekket med vegetasjon som gress eller lignende. Det skal etableres minst tre varierte lekeelementer på nærlekeplassen.

Lekeplassen skal sikres mot jernbanen med gjerde, og valg av sikringstiltak skal fremgå av situasjonsplanen, jf. 2.1.

### **3.1.4 Gårdsplass, felles, f\_BGP1**

Formålet reguleres til felles gårdsplass for B/K/B1. Området skal benyttes til adkomst for renovasjon, HC-parkering (1 stk.), varelevering og overdekt sykkelparkering. Det skal benytte infiltrerende dekke.

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

### **3.2.1 Kjøreveg, offentlig, o\_SKV1-2**

- o\_SKV1: Formålet regulerer eksisterende kjøreveg Storgata. Formålet stadfester eksisterende situasjon.
- o\_SKV2: Formålet regulerer eksisterende kjøreveg Korterudsvingen.

### **3.2.2 Fortau, offentlig, o\_SF1-4**

Formålet reguleres til offentlig fortau. Det skal benyttes asfalt som dekke og fortauene skal ha en bredde på 3 meter.

### **3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal, privat, SVG1**

Formålet skal benyttes til privat grøftareal, skjæring og fylling/murer samt arealer som brukes til annen terrengtilpassing. Terrengingrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal beplantes eller sås til.

Innenfor SVG2 skal etableres et fysisk skille i form av enten gjerde eller steiner.

### **3.2.4 Parkering, felles, SPA1**

Formålet reguleres til felles parkering for bil og sykkel for B/F/K1.

Det skal benyttes infiltrerende dekke.

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

---

### 4.1 Støysone, gul H210\_1

Innenfor hensynssonen gjelder bestemmelse § 1.5.

## 5 Rekkefølgebestemmelser

---

### 5.1 Detaljplaner og rekkefølge før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

- a) Situasjonsplan:  
Før det kan gis rammetillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal det foreligge godkjent situasjonsplan for tiltaket som helhet. Situasjonsplan skal være i samsvar med krav til innhold gitt i § 2.1.
- b) Estetisk redegjørelse:  
Før det kan gis rammetillatelse til nye bygge- og anleggstiltak skal det foreligge en redegjørelse for hvordan krav til hvordan estetikk er ivaretatt, i tråd med § 1.1.3
- c) Tinglyst leieavtale:  
Det skal foreligge tinglyst leieavtale med grunneier av f\_SPA1 om bruk av formålet til parkering.

### 5.2 Før brukstillatelse

- a) Ferdigstilling av uteoppholdsareal  
Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til første boenhet skal felles uteoppholdsarealer på tak være ferdig opparbeidet i samsvar med krav stilt i § 3.1.2 og 3.1.3.  
  
Ved ferdigstilling i vinterhalvåret, kan kommunen gi utsettelse for ferdigstilling til påfølgende sommer, senest innen 1. juli.
- b) Ferdigstilling av støyskjermingstiltak  
Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor gul og rød støysone skal tilstrekkelig støyskjermingstiltak være etablert, jf. § 2.5.
- c) Opparbeidelse av o\_SF2-4  
Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor BKB1 skal o\_SF2-4 være ferdig opparbeidet i samsvar med § 3.2.2.
- d) Opparbeiding av adkomstkryss o\_SKV1/o-SKV2  
Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til nye bygg og anlegg innenfor BKB1 skal opparbeiding av kryss mellom o\_SKV1 og o\_SKV2 gjennomføres i tråd med byggeplan.

Byggeplan skal være godkjent av Innlandet Fylkeskommune før arbeidet kan påbegynnes.

e) Opparbeidelse av SVG2

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor BKB1 skal SVG2 være ferdig opparbeidet i samsvar med § 3.2.3.

f) Skifte av innstikkledning

Før det kan gis brukstillatelse til nye boenheter skal innstikkledningen til eksisterende bebyggelse være byttet ut.