

Reguleringsplan for Senterveien del 2

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID R-318

Saksnummer: Plan&Build: PLAN-21/00766, Public 360: 21/04808.

Dato: revidert 18.01.24

1 Planens hensikt

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området innenfor regulert plangrense vist på plankartet datert 14.02.2023, sist revidert 13.04.2023.

Planen skal legge til rette for etablering av 4 tomannsboliger, veg, lekeplass, renovasjonsareal og grøntarealer.

1.1 Arealformål

Innenfor det ca. 7,5 daa store planområdet er arealene regulert til følgende formål, jf. pbl § 12-5.

Bygninger og anlegg, jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1			
Arealformål	SOSI	Feltnavn	daa
Konsentrert småhusbebyggelse	1112	BK	2,7
Renovasjonsanlegg	1550	RA	0,2
Lekeplass	1610	LEK	0,3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2			
Arealformål	SOSI	Feltnavn	daa
Kjøreveg	2011	KV	0,4
Annen veggrunn – tekniske anlegg	2018	AVT	0,2
Annen veggrunn - grøntareal	2019	AVG	0,2

Grønnstruktur, jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3			
Arealformål	SOSI	Feltnavn	daa
Naturområde	3020	GN	0,4
Turveg	3031	TV	0,1

Landbruks- natur og friluftsmål, jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5			
Arealformål	SOSI	Feltnavn	daa
LNFR	5100	LNFR	3,2

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Generelt

Kjøreveiene og avkjørsler skal dimensjoneres og utformes i samsvar med kommunens vegnormaler. Det skal ikke plantes allergifremkallende eller fremmede arter. Ved utfyllinger skal det bare brukes stedegen jord eller rene masser.

2.2 Eierform

Områder som er merket med o_... på plankartet skal være i offentlig eie.

Områder som er merket med f... på plankarter er felles for de eiendommene eller parter som er angitt i planbestemmelsene.

2.3 Byggegrenser

I området BK skal bygninger kun etableres innenfor angitt byggegrense jfr. plankartet.

Tekniske anlegg og anlegg til lek og uteopphold kan tillates oppført utenfor byggegrense og innenfor rammene angitt i gjeldende arealformål.

2.4 Støy

Gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021 og grenseverdiene i tabell 2 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

2.5 Kulturminner

Dersom det under arbeidet i tiltaksområdet påtreffes kulturminner under jordoverflaten som kan være fredet eller vernet i medhold av kulturminneloven § 4, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning som det påvirker kulturminnet med en sikringssone på 5 meter. Det er viktig at de som arbeider i marka bli gjort kjent med denne bestemmelsen. Funn skal straks meldes til vedkommende kulturmyndighet (Kulturavdelinga i Møre og Romsdal fylkeskommune).

2.6 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal brukes for alle arealer som er felles, offentlige eller rettet mot publikum. Gjeldende normer og retningslinjer skal legges til grunn for utformingen.

20% av boenhetene i planområdet skal oppfylle krav til tilgjengelig boenhet.

2.7 Parkering

Nødvendig areal til privat parkering skal skaffes på egen tomt. Det skal avsettes minimum to -2-biloppstillingsplasser pr. bolig. Det er ikke tillatt med parkering på eller langs kjøreveg (o_KV2). Det skal tilrettelegges for minimum 1 sykkelparkeringsplass per bolig, nært hovedinngang og med muligheter for ly for nedbør og vind der dette er hensiktsmessig.

2.8 Frisikt

Ved avkjørsler skal det i situasjonsplan dokumenteres ivaretagelse av frisikt. Frisikt skal sikres i samsvar med kommunens vegnormaler. Om kommunen ikke har slike maler skal vegvesenets vegnormaler legges til grunn for beregning av frisiktsoner.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Ved byggesøknad skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:500 som viser bygningenes plassering og utforming, ivaretagelse av frisikt i avkjørsel, tilstrekkelige uteoppholdsarealer, terrenginngrep og tekniske anlegg, herunder håndtering av overvann og tilstrekkelig dimensjonert slukkevannsforsyning.

Hver enhet skal ha tilgang til tilfredsstillende uteoppholdsareal ihht. til enhver tids gjeldende forskrifter for krav om uteoppholdsareal. Det skal etableres minimum 25 m² privat uteoppholdsareal pr boenhet.

Området som er tillatt for boligbygging skal utfylles til et minimums nivå på kote 49,5 moh.

3.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BK) – sosi 1112

I området tillates etablering av konsentrert småhusbebyggelse i form av 4 tomannsboliger.

Forslag til plassering og omriss av boliger og garasje vises i plankartet og disse er ment som en illustrasjon.

Innenfor arealformålet skal bebyggelsen prosjekteres og utformes samlet og med enhetlig preg av bebyggelsen.

Utnyttelsesgraden går fram av plankartet og er angitt med maks %-BYA=40 %. Nødvendig areal til parkering medregnes.

Bebyggelse kan plasseres på tomtegrense ved sambygging med nabobygg, men ellers gjelder avstandskrav i PBL og enhver tids gjeldende forskrifter angående avstandskrav. De steder der en ikke oppfyller brannkrav om 8 meter avstand mellom bygninger, løses dette ved brannhemmende tiltak i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

Bebyggelsen kan utføres i valgfritt takform og materialbruk, med mønehøyde maks 9 meter og gesimshøyde maks 8 meter.

Det skal avsettes areal for min. 2 biler (25 m²) pr. boenhet på egen tomt. Det tillates oppført garasje eller carport i tilknytning til hovedbygget eller som frittstående bygg. Garasje/ carport skal ha en maksimal bygningshøyde (møne/gesims) på 3.5 m over ferdig planert gjennomsnittsnivå rundt bygning. Der garasje/carport ligger vegg mot vegg på tomtegrense skal adkomsten fra kjøreveg samkjøres og være felles for de berørte eiendommene. Garasjer skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge.

3.1.3 Renovasjonsareal (f_RA) – sosi 1550

Det tillates oppført enkel konstruksjon som overbygg til avfallscontainere innenfor formålsgrensene. Området skal benyttes som felles oppsamlingspunkt for avfall for boliger på BK.

3.1.4 Lekeplass (f_LEK) – sosi 1610

Lekeplassen skal ha et areal på 300m². Lekeplassen skal opparbeides som vist i plankart og skal være felles uteoppholdsareal og lekeområde for alle eiendommene og brukere innenfor BK.

Det tillates oppført anlegg til lek og friluftaktiviteter samt mindre bygg, f.eks. redskaps- eller drivhus og lignende som direkte er tilknyttet lekeplassfunksjonen. Bebyggelse skal ha et samlet bruksareal på maks. 25 m² og skal plasseres hensiktsmessig i forhold til arealer som er egnet til lek. Maks. høyde for bebyggelsen skal ikke overstige 4 m over ferdig planert terreng rundt bygget.

Lekeplassen må opparbeides med minimum et lekeapparat, én sandkasse og én benk.

Lekeplassen skal ha et minimum areal på 150 m² som er solbelyst kl. 15.00 ved vårjevndøgn.

Lekeplassen skal ha fast dekke på minimum 20 m², tilknyttet tilkomst fra f_TV.

Lekeplassen skal ha universell utformet tilkomst fra alle enheter, for 1A og 1B direkte fra eiendom, fra 2-4 (A+B) via turveg f_TV.

3.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-5, nr. 2

3.2.1 Kjøreveg (KV) – sosi 2011

Arealet som vises med o_KV2 skal ha en vegbredde angitt i plankartet og skal utformes som blindveg med lav fartsgrense.

Kjørevegen skal adskilles mot annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT) med nedsenket kantstein.

3.2.2 Annen veggrunn – Tekniske anlegg (AVT) – sosi 2018

Arealene avsatt til AVT er tilleggsareal til tilgrensende veg og kan brukes som gangareal og overkjørbart areal til eiendommer.

Det er ikke tillatt å føre opp konstruksjoner på arealet eller bruke arealet til renovasjonsløsninger eller parkering.

3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (AVG) – sosi 2019

Arealene avsatt til AVG er grøntareal i forbindelse med veganlegget, som grøfteareal, skjæringsareal, rabatt eller lignende. Arealene skal tilsås.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Naturområde (GN) – sosi 3020

Området består av eksisterende skråning mot høyereliggende boligområde. I området tillates etablering av stier/snarveger og tilstelling med jordmasser o.l.

3.3.2 Turveg (f_TV) – sosi 3031

Turvegen er felles for alle boliger i området BK.

Opparbeides med bredde vist i plankart og med gruset dekke for ferdsel etter kravene til universell utforming. Turvegen skal være felles turveg/adkomst til lekeplass og annet grøntareal. Turvegen skal være tilgjengelig for ferdsel til enhver tid.

3.4 Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5, nr. 5)

3.4.1 LNFR- (LNF) – sosi 5120

Området består av eksisterende skjæring/fjellskjæring og skal tilbakeføres til naturlig vegetasjon med vegetasjonsdekke/jorddekke der helning tillater det, skråningstoppen skal sikres mot fall med sikringsgjerde.

Det kan etableres lave støttemurer mot bergskjæringen for tilbakefylling av jordmasser mot bergvegg. Maks høyde på støttemur er 1,4m.

Bergskjæringen skal spyles/renskes der det er påvist slik behov ihht. arbeidsbeskrivelsen i rapport «Senterveien, gnr. 135 bnr. 262 og 266 Kristiansund kommune. Ingeniørgeologisk vurdering av stabilitet i bergskjæring i forbindelse med istandsetting, Norconsult 9.6.2022»

Det skal utføres boltesikring av steinblokker der det er påvist slik behov ihht. samme rapport som henvist til i forrige avsnitt.

4 Juridiske linjer og symboler

4.1 Avkjørsel

Avkjørselspilene viser ca. plassering og antall nye avkjørsler til eiendommen fra tilgrensende veg.

Avkjørsler skal utformes i samsvar med kommunens vegnormaler. Om kommunen ikke har slike maler skal vegvesenets vegnormaler legges til grunn for utforming.

4.2 Sikringsgjerde

Viser ca. plassering av eksisterende gjerde som sikrer toppen av bergskjæringen. Gjerdet skal ha høyde på minimum 1,2 meter samt være utformet slik at det ikke kan klatres på. Det vises til gjeldende forskrifter for sikringsgjerder (TEK 17 pr. 03.01.2023).

5 Rekkefølge- og dokumentasjonskrav

5.1 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med byggesøknad innenfor planområdet må det foreligge godkjent VAO-detaljplan (vann-avløp-overvann) for hele utbyggingsfeltet.

Med søknad om tiltak skal det vedlegges en egen plan for anleggsfasen for bebyggelse og anlegg, som beskriver nødvendige beskyttelsestiltak av naboomgivelsene mot støy, andre ulemper og trafikkfare i anleggsperioden. Beskyttelsestiltakene skal være etablert før bygge- eller anleggstrafikk kan igangsettes.

5.2 Krav om rekkefølge

Før igangsetting av utbygging av tekniske anlegg som veg og VA skal det foreligge en utbyggingsavtale mellom eiere av tomtene innenfor reguleringsplanene for Senterveien del 1 og Senterveien del 2.

Før opprettelse av nye eiendommer, skal det foreligge brukstillatelse for teknisk infrastruktur (vei og VA) fram til og langs tomten.

Før igangsettingstillatelse gis for boligbebyggelse skal brukstillatelse være gitt for tekniske infrastruktur (vei og VA).

Før igangsettingstillatelse gis for boligbebyggelse skal sikringstiltak på bergskjæring nevnt i punkt 3.4.1, og beskrevet i notat «Senterveien, gnr. 135 bnr. 262 og 266 Kristiansund kommune. Ingeniørgeologisk vurdering av stabilitet i bergskjæring i forbindelse med istandsetting, Norconsult 9.6.2022» være utført og dokumentert.

Før brukstillatelse gis for boliger, skal ferdigattest være gitt for teknisk infrastruktur (vei og VA).

Ferdigattest eller brukstillatelse kan ikke utstedes før fagkyndig har vurdert bergskjæring i bakkant av bebyggelsen og funnet at sikringstiltak er utført etter beskrivelse i rapport og det kan dokumenteres at skjæringen ikke utgjør noen fare for bebyggelsen eller personopphold.

Ferdigattest eller brukstillatelse kan ikke utstedes før private uteoppholdsareal er opparbeidet og i tråd med søknad/situasjonsplan.

Før brukstillatelse gis for boliger, skal felles lekeplass f_LEK og sti/turveg TV til lekeplassen være ferdig etablert. Lekeplassen skal være opparbeidet iht. punkt 3.1.4 i dette dokumentet.

Før brukstillatelse gis for boliger skal sikringsgjerde være etablert i samsvar med punkt 4.2 i disse bestemmelsene. I tillegg skal nødvendige sikringstiltak i forbindelse med bergskjæring i bakkant av planområdet være utført, se punkt 3.4.1 i dette dokumentet.

5.3 Samtidig opparbeiding

All teknisk infrastruktur og ledninger til vann og avløp, tele og elektro skal etableres samtidig med opparbeiding av veg o_KV2. Det henvises til plankart og bestemmelser for Senterveien del 1, planid R-307.

Bystyret sitt vedtak:

Saks-nr.	Dato
12/24	2024-03-07