



R-291, DETALJREGULERING FOR SOMMERRO – GNR./BNR. 32/35 M.FL.

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
R-291	19/00031	xx.xx.20xx	Kristiansund bystyre

Rev	Dato	Emne	Init.
A	03.03.20	Revidert etter vedtak i 1. gangs behandling i hovedutvalg plan og bygning 24.02.20	tsk

§ 1 - Generelt

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med formålsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensninglinjer er regulert til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Offentlig eller privat tjenesteyting, offentlig (o_BOP)
- Energianlegg, offentlig (o_BE)
- Lekeplass, offentlig (o_BLK)

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

- Kjørveg, offentlig (o_SKV)
- Gang-/ sykkelveg, offentlig (o_SGS)
- Annen veggrunn - teknisk anlegg, offentlig (o_SVT)
- Annen veggrunn – grønt areal, offentlig (o_SVG)
- Holdeplass, offentlig (o_SH)
- Leskur, offentlig (o_SP)
- Vann- og avløpsnett, offentlig (o_SVA)

3. GRØNNSTRUKTUR (PBL. §12-5, NR.3)

- Naturområde - grønnstruktur, offentlig (o_GN)
- Turveg, offentlig (o_GT)

4. HENSYNSSONER (PBL. §12-6)

- Frisikt, H140
- Bevaring kulturmiljø, H570
- Båndlegging etter lov om kulturminner, H730

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1 - PLASSERING OG DEFINISJONER

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen. Det tillates at garasjer som oppføres parallelt med adkomstvei kan ha en minste avstand på 2 meter fra regulert formålsgrense for BFS. Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

3.2 - BYGNINGERS FORM, PLASSERING, MATERIALBRUK OG FARGE

Bebyggelse skal prosjekteres og utføres slik at den får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og at den etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv (form og materialbehandling) og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Det skal legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til tilpasning til eksisterende landskap/terreng, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer.

3.3 - TERRENGBEHANDLING, UTOMHUSPLAN

Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha store skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmurer mot nabotomt eller veg, skal disse utføres i naturstein der det er mulig. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert. Ved murer over 1,5 meter skal dette begrunnes spesielt.

3.4 - HØYDE PÅ TERRENG, GJERDE M.V. MOT OFFENTLIG VEG OG GRØNTAREALER

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrense langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,5 m over veinivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

3.5 - KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Innenfor byggeområdene kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses øvrig bebyggelse innenfor planområdet med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes i byggesak.

3.6 - OVERVANNSHÅNDTERING

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt, og på en miljømessig riktig måte. Lokal overvannshåndtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flomveger. Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig. Ved bygge- og anleggstiltak skal overvannsmengden til ledningsnettets søkes redusert. Overvann skal i hovedsak ledes mot øst med avrenning mot sjø i nord. Ref. VA-rammeplan av 10.12.19.

3.7 – STØY

Gjeldende støyretningslinje (T-1442) skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. For bebyggelsen gjelder miljøverndepartementets bestemmelser om utendørs støyinnivå på maks. LDEN 55 dB. Utarbeidet støyvurdering (av 14.06.19) viser at det kan oppnås tilstrekkelig utendørs oppholdsareal uten støyskjerming. Det tillates likevel oppført støyskjerm som omtalt i rapport om ønskelig.

3.8 STØY FRA BYGGE- OG ANLEGGSVIRKSOMHET

Retningslinje T-1442 gjelder for begrensnings av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet.

3.9 - UNIVERSELL UTFORMING

Planlegging og utbygging for o_BOP skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle (jf. pbl. § 1-1). Planlegging og utbygging for BFS1-5 skal basere seg på prinsippene om tilgjengelige boliger. Unntak kan gis der terrenget er så bratt at dette vanskelig lar seg gjennomføre. Som minimum skal det tilrettelegges for tilgjengelig bolig på hovedplanet der terrenget tillater planfri tilkomst med tilstrekkelig areal på hovedplan.

3.10 - AUTOMATISK FREDA KULTURMINNER

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Viser ellers til §7 – Hensynsoner vedr. båndlegging og bevaring av kulturminner.

3.11 - RENOVASJON

Håndtering av avfall skal skje iht. renovasjonsteknisk forskrift.

3.12 PARKERING OG SYKKELPARKERING

For BFS skal det avsettes minst 2 parkeringsplasser pr. bolig. Minst en parkeringsplass skal kunne være i garasje eller carport. Dersom bolig oppføres med sekundær leilighet skal det i tillegg avsettes minst 1 parkeringsplass til denne.

For o_BOP skal det anlegges 8 overdekte parkeringsplasser for sykler. Det skal avsettes areal for minst 15 parkeringsplasser for ansatte og besøkende. Minst 2 av disse skal være HCP. Det skal også avsettes plass for parkering av en minibuss (11m) tilhørende senteret.

3.13 – VANN OG AVLØP

Ved byggesøknad for infrastruktur skal tomtedeling være vist på situasjonsplan. Søknaden skal inneholde plan for komplett teknisk infrastruktur med lengdeprofil og tverrsnitt for vei og detaljert VA-plan som viser lengdeprofil på ledningsnettet samt plassering av ledninger og utstikk. VA-planen skal vise prosjekterte vannledninger, spillvannsledninger og overvannsledninger.

Det må påses at nødvendig selvfall fall for avløpsledninger ref. VA-Plan er mulig å ivareta. Eventuelle behov for pumpe for avløp skal løses internt på tomten og pumpes til selvfalls

ledning (privat pumpe) før det føres til det kommunale nettet. Boligen skal løses slik at minst et toalett har selvfall uten bruk av pumpe. Ref. medfølgende VA-rammeplan datert 10.12.19

3.14 -VEG

Før igangsettingstillatelse for veianlegg blir gitt, skal det foreligge godkjent plan for bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for myke trafikanter, støy- og støvdemping samt estimert tidsplan. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn. Ref. medfølgende VA-rammeplan datert 10.12.19.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 - BOLIGBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (BFS)

Graden av utnytting settes til maksimalt %-BYA=30 %.

Innenfor BFS1 og BFS3 tillates bebyggelse i 2,5 etg. Maksimal tillatte byggehøyde settes til 9 meter over tilgrensende veg (SKV1 og SKV2). Innenfor BFS2, BFS4 og BFS5 tillates bebyggelse i 2 etg. Maksimal tillatte byggehøyde settes til 7,5 meter over tilgrensende tilkomstveg (SKV3). Der terrenget tillater det kan det i tillegg vurderes nedgravd kjeller eller sokkeletasje.

Boligene innenfor BFS områdene skal ha moderne uttrykk og materialbruk. Ref. §3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge.

Byggesøknad for BFS skal som minimum vise:

- Atkomstveg og parkeringsløsninger, samt stigningsforhold på atkomstveg og avkjørsler.
- Plassering av garasje/carport og eventuell biloppstillingsplass på terreng skal være vist situasjonsplan som følger byggemeldingen selv om denne ikke skal oppføres samtidig.
- Gjerder, murer, skråninger og arrondering av terreng.
- Plassering og høyde på bygning med snitt inneholdende høgdedokumentasjon i forhold til tilstøtende veg og terreng.
- Takvinkel, møneretning og etasjetall på planlagte bygg. Fasadeoppriss og perspektivskisser som viser utforming av planlagte bygg i høve til eksisterende og planlagte bygningsvolum.
- Dokumentasjon for eventuelle nødvendige støytiltak.
- Dokumentasjon av material og fargebruk.

4.2 - OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING, OFFENTLIG (O BOP)

Innenfor o_BOP er det planlagt oppført avlastningsboliger for barn og ungdom med nedsatt funksjonsevne. Det åpnes for at deler av tilbudet ved behov kan gjøres om til permanent bolig for den samme gruppen. Bygninger innenfor o_BOP skal inneha estetiske kvaliteter og ha god arkitektonisk utforming.

Boligene skal ikke fremstå som ett kompakt bygg og de ulike bygningsvolumene skal visuelt skilles fra hverandre. Deler av boligene skal ha takvinkler som skiller seg fra bygget ellers slik at de fremstår som egne enheter og ikke som en del av en stor institusjon.

Byggesøknad skal vise at dette er ivaretatt.

Bebyggelsen tillates oppført i 2 etg. Maksimal tillatte byggehøyde settes til 9 meter over grunnplan på c+47. Graden av utnytting settes til maksimalt %-BYA=40 %.

4.3 - ENERGIANLEGG, OFFENTLIG (O BE)

Innenfor området regulert til o_BE skal det oppføres trafo gjeldende for området.

4.4 - LEKEPLASS, OFFENTLIG (O BLK)

Området skal opparbeides som et sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terrenget skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon og lek, med utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Arealet skal inneholde utstyr/ leikeapparater, og kan ellers opparbeides med beplantning, murer, belysning, gangstier, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner. Området skal likevel beholde mest mulig av terrenget og vegetasjonen dersom dette i seg selv gir gode leikeareal. Illustrasjonsplan vedlagt detaljreguleringsplanen er retningsgivende for opparbeidningen. Sikring av lekemiljøet i forbindelse med trafikk, murer, skjæringer og skråninger opparbeides etter gjeldende TEK og hviler på utbygger/tomteeier.

Det stilles rekkefølgekrav til opparbeiding av lekeplassen, jf. § 8.1.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - KJØREVEG, OFFENTLIG (O SKV)

I offentlige trafikkområde skal det bygges kjøreveger med tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger. I tillegg til vist areal kommer nødvendig areal til vegskjæringer og -fyllinger. Der vegen får skjærings-/fyllingsutslag større enn 2 meter utenfor regulert formålsgrense, skal det for å redusere utslaget oppføres forstøtningsmur i naturstein i formålsgrense veg. Det er tillatt å legge rør og kabler i veggrunnen etter nærmere avtale med kommunen.

5.2 – GANG-/SYKKELVEG, OFFENTLIG (O SGS)

I offentlige trafikkområde skal det bygges fortau med tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger.

5.3 - ANNEN VEGGRUNN – TEKNISK ANLEGG (O SVT)

I området annen veggrunn – teknisk anlegg inngår skjæringer og fyllinger samt annet restareal langs vegene. Arealet skal tilsås eller få annen tiltalende behandling.

5.4-ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (O SVG)

I området annen veggrunn – grøntareal inngår skjæringer og fyllinger samt annet restareal langs vegene. Arealet skal tilsås eller få annen tiltalende behandling. Utenfor siktlinjer tillates området beplantet med høyere busker/trær og fungere som buffer/skjerming.

5.5 – HOLDEPLASS, OFFENTLIG (O SH)

Området regulert til holdeplass skal inneholde kollektivholdeplass med nødvendige anlegg etter kommunens normkrav, samt norm gitt av statens vegvesen.

5.6 - LESKUR, OFFENTLIG (O SP)

Det skal settes opp et leskur innenfor det gitte formålsområdet på plankart etter normkrav gitt av kommunen.

5.7 – VANN- OG AVLØPSNETT (O SVA)

Innenfor området o_SVA skal det legges en trase for vann- og avløp. Mål og avgrensning er angitt på plankart. Løsning beskrives i VA-rammeplan for planområdet.

§ 6 - Grønnstruktur

6.1 - GENERELT

Det er ikke anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor grønnstrukturområdene. Ledningstraseer under bakken gjennom grønnstrukturen kan tillates dersom de er samlokalisert med tilretteleggingstiltak i henhold til planen og ikke kommer i konflikt med verdifulle landskapselementer.

6.2 - NATUROMRÅDE - GRØNNSTRUKTUR, OFFENTLIG (O GN)

Områdene regulert til GN skal opparbeides og gis en god utførelse, og skal fungere som en buffer mot boligområde og veg.

6.3 – TURVEG, OFFENTLIG (O GT)

Innenfor området regulert til o_GT skal det anlegges en sti som skal gå videre mot naturområdet i øst og fungere som en buffer mellom BFS2 og BFS5.

§ 7 - Hensynssoner

7.1 – FRISIKTSONER H410

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

7.2 – BEVARING KULTURMILJØ H570

Området rundt det automatisk freda kulturminnet er en sikringssone og skal fungere som en buffer og verne om kulturminnet. Eksisterende kulturmiljø skal bevares og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygd areal som kan skade kulturmiljøet. Ref. kulturminneloven.

7.3 – BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER H730

Området er båndlagt etter lov om kulturminner. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten. Ref. kulturminneloven.

§ 8 - Rekkefølgekrav

8.1 - LEKEPLASS

Før det gis brukstillatelse til boliger innenfor BFS1-5 skal lekeområdet være planert og klart til å montere lekeapparater og annen møblering.

Før det blir gitt brukstillatelse for boliger i BFS1-4 skal lekeplass o_BLK være ferdigstilt med lekeapparater og annen møblering.

8.2 – VEG, VANN OG AVLØP

Før det gis brukstillatelse til avlastningsboliger (o_BOP) innenfor planområdet skal VEG- og VA- anlegg for avlastningsboliger og trafo være opparbeidet.

Ved byggesøknad for o_SKV2, o_SKV3 skal bindende tomtedelingsplan fremlegges. Før det gis brukstillatelse til boligene innenfor planområdet skal VEG- og VA-anlegg være opparbeidet. Veg og VA skal være opparbeidet før fradeling kan gjennomføres.

8.3 TRAFØ

Før det gis brukstillatelse til avlastningssenteret (o_BOP) og boliger innenfor BFS skal trafo være opparbeidet iht. krav i denne reguleringsplan.

Olset AS, revidert 03.03.20 -tsk/mja

*

Olset AS /Plan - og Byggesaksavdeling