

Remo Frei AS

► Regulering av Senterveien del 1 på Frei i Kristiansund (planID: R-307)

Planbestemmelser

Detaljregulering

Oppdragsnr.: 5194982 Dokumentnr.: 05 Versjon: 08 Dato: 2022-05-24



Oppdragsgiver: Remo Frei AS

Oppdragsgivers kontaktperson: Pål Erik Forsnes

Rådgiver: Norconsult AS, Kongens Plass 5, NO-6509 Kristiansund N

Oppdragsleder: Stine Misund Fiksdal/Marco Böhm

Fagansvarlig: Marco Böhm

Andre nøkkelpersoner: Stine Misund Fiksdal (veg)
Oliver Eidskrem (VA)
Harald Skjong (Støy)

08	2022-05-24	Oppdatert illustrasjoner og tekst om støy	StMFi	MaBRo	StMFi
07	2022-04-19	Endringer etter offentlig ettersyn	StMFi	MaBro	StMFi
06	2021-04-22	Justeringer etter 1. gangs behandling	Marco Böhm	- - -	Marco Böhm
05	2020-10-21	Justert planforslag iht. løsning for veg og VA	Marco Böhm	Stine Misund Fiksdal	Marco Böhm
04	2020-05-11	Oppdatert planforslag iht. støyrapport	Marco Böhm	Stine Misund Fiksdal	Marco Böhm
03	2020-03-09	justeringer jf. kommunens merknader	Marco Böhm	- - -	Marco Böhm
02	2020-01-27	1. Utkast	Marco Böhm	Stine Misund Fiksdal	Marco Böhm
01	2019-07-31	Disposisjonsplan	Marco Böhm		
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

§ 1 Avgrensning og formål

§ 1-1 Rettsvirkning

Det regulerte området er vist med plangrense i plankartet, datert. 21.10.2020, sist revidert 24.04.2022. Reguleringsbestemmelsene gjelder for de områdene som ligger innenfor plangrense.

Reguleringsbestemmelsene gjelder i tillegg til andre lover og forskrifter som er aktuelt for området.

Planen utformes som detaljregulering, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3.

§ 1-2 Arealformål

Innenfor det 13,6 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	m ²
Konsentrert Småhusbebyggelse	1112	BKS	4518
Forretninger	1150	BF	66
Energianlegg	1500	BE	70
Lekeplass	1610	BLK	513

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2			
Arealformål	SOSI	Feltnavn	m ²
Veg	2010	SV	255
Kjøreveg	2011	SKV	2343
Fortau	2012	SF	160
Gang-/sykkelveg	2015	SGS	501
Annen veggrunn – tekniske anlegg	2018	SVT	560
Annen veggrunn – Grøntareal	2019	SVG	3118

Grønnstruktur, jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3			
Arealformål	SOSI	Feltnavn	m ²
Vegetasjonsskjerm	3060	GV	1397

§ 1-3 Hensynssoner

Hensynssoner, jf. pbl § 12-6			
Arealformål	SOSI	Feltnavn	m ²
Sikringssone - Frisikt	140	H140	90
Støysone – rødt	210	H210	4323
Støysone – gult	220	H220	4329
Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)	370	H370	63

§ 2 Felles bestemmelser

§ 2-1 Generelt

Kjørveier 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 offentlige.

Områder som er merket med **f_** på plankartet er felles for de eiendommer eller parter som er angitt i planbestemmelsene.

§ 2-3 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.

Minst 3 boenheter i planområdet skal oppfylle krav til tilgjengelig boenhet.

§ 2-4 Støy

Gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

§ 2-5 Byggegrenser

I områdene BKS1, BKS2, BE og BLK 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.

Der byggegrense ikke er synlig i plankartet vil denne følge nærmeste formålsgrense.

§ 2-6 Kulturminne

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 rår 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 ved Møre og Romsdal fylkeskommune).

§ 2-7 Parkering

Nødvendig areal til privat parkering skal skaffes på egen tomt. Det skal avsette minimum to -2-biloppstillingsplasser pr. bolig. Det er ikke tillatt med parkering på kjøreveg (f_SV1, o_SKV2).

§ 3 Bebyggelse og anlegg, jf. pbl § 12-5, nr. 1

§ 3-1 Generelt

Området som er tillatt for utbygging skal utfylles til et minimums nivå som er vist i rammeplan for VA. Overkant ferdig gulv skal ligge på minimums kote iht. tabell under:

Tomt	Min. kote i m.o.h. NN2000
Tomt 1 og 2	45,4
Tomt 3 og 4	45,6
Tomt 5 og 6	46,1
Tomt 7 og 8	46,5
Tomt 9 og 10	46,9
Tomt 11 og 12	47,2

§ 3-2 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS) – sosi 1112

I området tillates etablering av konsentrert småhusbebyggelse i form av seks -6- vertikaldelte tomannsboliger.

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

Det tillates småhusbebyggelse med maks. gesimshøyde på 8 m og maks. mønehøyde på 9 m over ferdig planert gjennomsnittsnivå rundt bygning.

Bebyggelse kan plasseres på tomtegrense ved sambygging med nabobygg, men må ellers plasseres minst 4 m fra eiendomsgrense for hovedhuset og 1 m for garasjen. For tomt T1 tillates garasjen oppført inntil formålsgrensen mot BE.

Bebyggelsen kan utføres med valgfri takform og materialbruk, men skal harmonere seg imellom og ha et enhetlig preg innenfor områdene avsatt til boligbebyggelse (BKS1 og BKS2).

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.

§ 3-3 Forretning (BF) – sosi 1150

Området viser eksisterende reguleringsformål fra tilgrensende reguleringsplan (plan-id 20060001).

Området skal ikke bebygges, men brukes som trafikkareal til dagligvarehandel jf. dagens situasjon

§ 3-4 Energianlegg (BE) – sosi 1510

Området viser eksisterende trafo.

Det tillates oppført ett trafobygg med en maks. grunnflate på 12 m² og maks. mønehøyde på 3,5 m over ferdig planert terreng.

Trafoen skal plasseres med en minimumsavstand på 2 m fra eiendomsgrense eller annen bebyggelse.

Nødvendig biloppstillingsplass for teknisk vedlikehold kan avsettes foran bygget.

§ 3-5 Lekeplass (BLK) – sosi 1610

Arealet skal være felles uteoppholdsareal og lekeområde for alle eiendommene og brukere innenfor BKS1 og BKS2.

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 til bebyggelsen skal ikke overstige 4 m over ferdig planert terreng rundt bygget.

Oppstillingsplasser for bil eller sykkel og anlegg/areal til søppelhåndtering og andre tekniske funksjoner som ikke har direkte tilknytning til lekeplassen tillates ikke.

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

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

Lekeplassen skal ha et minimum areal på 300 m² som er solbelyst kl. 15.00 ved vårjevndøgn.

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

§ 4-1 Veg (SV) – sosi 2010

Tilkomstveg f_SV1 er adkomsten til eiendommene i BKS2 som ikke ligger direkte ved den kommunale vegen o_SKV2. Da vegen er tilkomst for felles lekeplass f_BLK skal vegen være felles for alle eiendommene i BKS1 og BKS2. Dimensjonerende vegbredde er angitt på plankartet.

§ 4-2 Kjøreveg (SKV) – sosi 2011

Arealet som vises med o_SKV1 er eksisterende fylkesveg som ble tatt med i planen.

Arealet som vises med o_SKV2 skal ha en vegbredde angitt i plankartet og skal utformes som blindveg med lav fartsgrense.

Kjørevegen skal adskilles mot annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT1-3) med nedsenket kantstein.

§ 4-3 Fortau (SF)

Fortau etableres med fast dekke med en bredde på 2,5m. Fortau og kjøreveg skal være adskilt av opphøyd kantstein. Kryssing av kjøreveg o_SKV2 mot gangareal på o_SVT1 skal utformes med sikringstiltak. Spesifikke tiltak avklares i byggesøknad for veg- og lysanlegg.

§ 4-4 Gang-/sykkelveg (SGS)

Arealet som vises med o_SGS er eksisterende gang- og sykkelveg tilknyttet fylkesveg Fv6096 som ble tatt med i planen.

§ 4-5 Annen veggrunn – Tekniske anlegg (SVT)

o_SVT1 og o_SVT2 er tilleggsareal til tilgrensende veg og skal benyttes som gangareal med tillatt overkjøring til eiendommene. Det er ikke tillatt å føre opp konstruksjoner på arealet eller bruke arealet til renovasjonsløsninger.

Området f_SVT3 skal være felles areal med samme betingelser som gjelder for tilkomstvegen f_SV1.

På f_SVT3 kan det etableres mindre tekniske anlegg og arealet kan benyttes til sykkelstativ o.l.

§ 4-6 Annen veggrunn – Grøntareal (SVG)

Arealene avsatt til SVG er sidearealene til tilgrensende veg.

Det kan plasseres avkjørsler og tekniske anlegg som veggrøft, trafikkskilt, lysstolper og lignende på annen veggrunn.

Det skal ikke etableres anlegg som hindrer nødvendig sikt i avkjørsler eller tilkomst til eiendommene.

Det tillates etablering av støyskjermingstiltak der dette vises i plankartet.

§ 5 Grønnstruktur

§ 5-1 Vegetasjonsskjerm (GV)

Området skal være felles for eiendommene i BKS1 og BKS2.

I området tillates etablering av stier og snarveger og tiltak for uteaktiviteter og opphold. Sti til lekeplass skal gå i formålsgrensen mellom boligformål og GV og gi tomtene T1-T5 direkte tilkomst til lekeplass.

Det skal ikke etableres privatiserende tiltak.

Området skal som minimum utformes med gressplen og skal ellers ha stedegen vegetasjon. Området tillates beplantet med furu (*Pinus silvestris*), lyng eller eng. Bjørk (*Betula*) skal ikke plantes.

§ 6 Hensynssoner

§ 6-1 Sikringssone for frisikt (H140)

Innenfor de viste frisiktlinjene skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.

Ansvarlig vegmyndighet kan kreve sikthindrende element fjernet.

§ 6-2 Hensynssone for støy – gul sone iht. T-1442 (H220)

Hensynssonen viser støynivået 4,00 m over terrenget. For bebyggelsen som plasseres innenfor gul sone må planløsningen tilpasses, slik at alle boenheter har tilgang til en naturlig stille side. Minimum halvparten av alle støyfølsomme rom, hvorav minst ett soverom, skal ha vindu mot stille side.

Innendørs støynivå skal innfri krav i teknisk forskrift NS8175

§ 6-3 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

Innenfor hensynssonen H370 må en regne med høyspenningskabler under bakken. Det skal ikke etableres forhold, permanente bygninger eller anlegg som hindrer tilgjengelighet til eksisterende kabeltrase med mindre høyspentkabler blir flyttet etter godkjenning og i samråd med netteier.

§ 7 Juridiske linjer og symboler

§ 7-1 Støyskjerm

Det skal opparbeides en støyskjerm langs Kvalvågveien - nord for eksisterende gang- og sykkelveg, i den utstrekning som vist på plankartet. Støyskjermen skal ha en høyde på minimum 2,2 m over terreng.

Skjermen kan ikke fundamenteres på vannledningsgrøften eller komme i konflikt med denne på noe vis. Arbeider med vannledningen må kunne utføres uten å undergrave fundament på støyskjermen. Ved konflikt må vannledning legges om for å oppfylle ovennevnte krav.

§ 7-2 Avkjørsel

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

Etter søknad kan plassering og antall av avkjørslene justeres dersom dette er hensiktsmessig.

§ 8 Rekkefølge- og dokumentasjonskrav

§ 8-1 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med byggesøknad til områdene BKS1, BKS2, o_SKV2, f_SV1 og f_BLK må det foreligge godkjent VAO-rammeplan (vann-avløp-overvann) for hele utbyggingsfeltet.

I forbindelse med byggesøknad til områdene BKS1, BKS2 og f_BLK må det foreligge utenomhusplan. Utenomhusplanen skal vise bygningens plassering, alle terrenginngrep, tekniske anlegg, møblering og beplantning samt utforming og materialbruk av terrengoverflatene.

I forbindelse med byggesøknad til områdene BKS1, BKS2 skal det legges ved avkjørselstillatelse for tomtene.

Ved byggesøknad for BKS1, BKS2 og f_BLK skal det leveres samlet situasjonsplan for hele feltet, der plassering og utforming av bebyggelsen med tilhørende anlegg framgår.

I forbindelse med rammesøknad må det gjennomføres konkrete støyberegninger basert på endelig plan, fasadeutforming og evt. uteoppholdsareal (balkonger) for å tilfredsstille lydisolasjon for både utendørs- og innendørs støynivå iht. gjeldende forskrifter og planens bestemmelser.

Med søknad om tiltak skal det følges 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.

§ 8-2 Krav om rekkefølge

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

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

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

Før brukstillatelse gis for boliger, skal ferdigattest være gitt for felles lekeplass f_BLK. Lekeplassen skal være opparbeidet iht. planbestemmelses § 3-5.

Før brukstillatelse gis for boliger, skal ferdigattest være gitt for støyskjerm i området o_SVG2.

Før brukstillatelse gis for boliger på tomtene T1-T5 skal felles sti til lekeplass være etablert slik som beskrevet i §5.1.

Før brukstillatelse gis for boliger, skal det dokumenteres at støykrav i bestemmelse § 6-2 er oppfylt.

§ 8-3 Samtidig opparbeiding

Vegene o_SKV2 og f_SV1 med tilhørende sidearealer skal opparbeides samtidig.

All teknisk infrastruktur og ledninger til vann og avløp, tele og elektro skal etableres samtidig med opparbeiding av vegene o_SKV2 og f_SV1.

Bystyret sitt vedtak:

Saks-nr.

Dato

46/22

16.06.2022