

REGULERINGSPLAN FOR GNR. 22. BNR.3 MFL. DETALJREGULERING FOR DEL AV MJÅTVEITMARKA

Reguleringsføresegner
Detaljregulering

PlanID 1256_2015003

Saksnummer 15/1103

1. Siktemålet med planen

Detaljregulering for Del av Mjåtveitmarka har som formål å regulere om frå industri-/ lagerføremål til bustad; tomannsbustader/ rekkehustype, med tilhøyrande infrastruktur.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Universell utforming/tilgjenge

2.1.1 Prinsippa om universell utforming skal leggast til grunn for alle inne- og utemiljø, leikeområde og inngangsparti.

2.1.2 Alle leikeområde skal ha universelt utforma tilkomst.

2.1.3 Felles leikeareal skal ha tenleg form, storleik og plassering. Som hovudregel skal areal ikkje vere brattare enn 1:3.

2.1.4 Gangvegar skal i hovudsak vere universelt utforma. Omsyn til terreng og landskap skal alltid vurderast i høve til universell utforming.

2.1.5 Utrykkingskøyretøy skal ha tilfredsstillande tilkomst til alle bygg.

2.2 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

2.2.1 Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det leggast ved utomhusplan som viser plassering og utforming av leikeareal, planting, vegar, gangvegar/stiar, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, avkøyrslar, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon, materialbruk, sykkelparkering, støyskjermingstiltak og målestokk. miljøstasjon/avfallsstasjon skal framstillast i utomhusplan i tråd med føresegn 2.9.

Utomhusplanen skal visa korleis uteopphaldsareal følgjer krav til storleik, kvalitet, støyskjerming og prinsippa for universell utforming.

Utomhusplanen skal også visa eksisterande og framtidig terreng, eksisterande og framtidig vegetasjon, forholdet til nabobygg, murar, trapper og gjerde.k,

2.2.2 Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det leggast ved ei skriftleg utgreiing som viser korleis intensjonane i planen vert følgd.

2.2.3 Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggast ved prosjekteringsunderlag, som i tillegg til køyrevegen si plassering, horisontal- og vertikalplan skal visa fyllings- og skjeringssområde.

2.2.4 Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggest ved illustrasjonar som viser fjernverknad og tilpassing til terreng og landskap.

2.3 Byggegrenser

Mindre tiltak jf. PBL § 29-4, bokstav b, støttemurar og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene.

2.4 Overvatn

2.4.1 Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjevatn og overvatn frå tak og tette flater.

2.4.2 RetteVal av jordtype og tilsåing skal utførast ut frå infiltrasjonsomsyn. Komprimering av grunn der det ikkje er naudsynt skal unngåast. Avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyningsmagasin. Naudflomveg må også vurderast/synleggjerast i søknad.

2.5 VA-rammeplan

Ved søknad om tiltak skal det leggest ved godkjend rammeplan for anlegg/infrastruktur knytt til vatn og avlaup. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, samt at avlaupsanlegga tilfredsstillir krava til bortleiing/reinsing.

2.6 Avfallshandtering og massedeponering

Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass. Plan for handtering av overskotsmasser skal være godkjent før igangsetting av tiltak.

2.7 Arkitektur, estetikk og kvalitet

2.7.1 Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til eksisterande omgjevnader. Tiltak skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje kommunen sine retningslinjer for god byggjeskikk.

2.7.2 Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggest vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.

2.7.3 Det er ikkje tillate med høge og skjemmaende skjeringsar, murar over 1,5m eller fyllingar som dominerer landskapet.

2.7.4 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

2.8 Landskap og terreng

2.8.1 Inngrep i terreng skal gjennomførast skånsamt, og massebalanse tilstrebast. Det er ikkje tillate med skjemmaende terrassering av landskapet.

2.8.2 Det tillatast terrengbehandling utanfor byggegrense. Grønstruktur og terreng skal tilbakeførast til ei naturleg stand.

2.8.3 Steinmur i området skal tilstrebes å bevare så langt som råd, men tillates rives innanfor bebyggelse og anleggsformål. Det kan vurderes å reetablere steinmur på opparbeida terreng.

2.9 Tilrettelegging for bosshandtering

Det skal etablerast tilstrekkeleg med miljøstasjonar for boss, papir m.m. Stasjonane skal skjermast/overbyggast ut i frå omsyn til estetikk, tryggleik og forureining.

2.10 Støy

Alle nye bustadeiningar skal isolerast mot støy slik at innandørs støynivå held seg innanfor støygrensene i gjeldande støyforskrift. Uteopphaldsareal og leikeplassar skal ha støynivå under 55 dB. Bustadeiningar som har støynivå over 55 dB ved fasade skal vere gjennomgåande med støyfølsame rom lengst bort frå støykjelda. Bustader som vert planlagt i gul støysone skal det utarbeidas ei støyfagleg utgreiing jf. T-1442.

2.11 Energibruk

I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder.

3. Føresegner for arealformål

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

Fellesføresegner for bygningar og anlegg (felt BKS1-3, BFS, BKT, BLK)

3.1.1 Bustad - Konsentrert busetnad

- 3.1.1.1 Innanfor felt BKS1-BKS3 kan det oppførast tomannsbustader/rekkehus/husvære i blokk/terrasseblokk med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, garasje/parkeringsanlegg. Det tillatast maksimalt 3 etasjar.
- 3.1.1.2 Innanfor felt BKS1 er det tillate med 8 bustadeiningar.
- 3.1.1.3 Innanfor felt BKS2-BKS3 er det tillate med totalt 9 bustadeiningar.
- 3.1.1.4 Bustadene innanfor BKS1 skal ha sokkeletasje/underetasje.
- 3.1.1.5 50% av alle nye bustader skal vera tilgjengelege bustadeiningar.

3.1.1.6 Byggehøyder

Maksimal byggehøyde er gitt i reguleringsplankart.

3.1.1.7 Utnytting

Maksimal % BRA er gitt i reguleringsplankart.

3.1.1.8 Parkering

3.1.1.9 Det skal etablerast 1,5 parkeringsplassar pr. eining.

3.1.2 Bustad - Frittliggjande busetnad

3.1.2.1 Innanfor BFS kan det førast opp 1 bustadeining med utleigedel.

3.1.2.2 Byggehøgder

Maksimal byggehøyde er gitt i reguleringsplankart.

3.1.2.3 Utnytting

Maksimal % BRA er gitt i reguleringsplankart.

3.1.2.4 Parkering

Det skal etablerast 2 parkeringsplassar pr. eining.

Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn.

3.1.3 Privat uteopphaldsareal

- 3.1.3.1 Det setjast av eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 50 m² pr. bueining på BKS1-3.
- 3.1.3.2 Det setjast av eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² for formålet BFS pr bueining. For bueining under 60m² skal det setjast av MUA på 50m².
- 3.1.3.3 Uteopphaldsareala skal ha ei funksjonell form og skjermast mot vør, vind, forureining, elektromagnetiske felt, støy og (bil)trafikk/trafikkfare. Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med som uteopphaldsareal.

3.1.4 Renovasjonsanlegg (BRE)

3.1.4.1 Innanfor f_BRE kan det etablerast areal for renovasjon og anlegg for postkasser.

3.1.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)

3.1.5.1 Innanfor f_BKT kan det etablerast nettstasjon.

3.1.6 Leikeplass (BLK)

3.1.6.1 Felles leike og uteoppholdsareal skaletablerast i f_BLK. Ihht. KPA §1.6.12

3.1.6.2 Det skal etablerast min 50 m² felles leikeareal pr. bueining i BKS1-3. Dette kan etablerast i f_BLK

3.1.6.3 Uteoppholdsareal f_BLK skal opparbeidast og plantast til. Det er tillate å setja opp benkar og liknande.

3.1.6.4 Leikeareala skal liggja solvendt, vera skjerma for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt og støy. Det tillatast tilpassingar med skjering/fyll mot veg.

3.1.6.5 Leikeplassar skal gjerdast inn mot veg og utstyrast med godkjente sittegrupper og leikeapparat, t.d. sandkasse, huskestativ og sklie.

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

Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SKV, SV, SGG, SVT, SVG)

3.2.1 Køyreveg (SKV)

3.2.1.1 o_SKV skal opparbeidast som vist på plankart, og tilpassast plan 125620060002

3.2.2 Veg (SV)

3.2.2.1 f_SV1 er felles for BKS1-BKS3, BFS, og Gbnr 22/93.

3.2.2.2 f_SV2 er felles for BKS1-BKS3

3.2.2.3 Veglys langs f_SV1 og f_SV2 skal opparbeidast i henhold til Statens vegvesen si handbok V124

3.2.3 Gangveg/gangareal/gågate (SGG)

3.2.3.1 o_SGG1 og o_SGG2 er offentlig gangareal, og skal sjåast i samanheng med plan 125620060002

3.2.3.2 f_SGG3 -f_SGG4 skal vera universelt tilgjengeleg, og felles for BKS1-BKS3

3.2.4 Annan veggrunn – Teknisk anlegg (SVT)

3.2.4.1 f_SVT1-3 er felles for BKS1-BKS3 og BFS

3.2.4.2 o_SVT3 etablerast som lomme for renovasjonsbil med asfaltert dekke.

3.2.5 Annan veggrunn - Grøntareal (SVG)

3.2.5.1 o_SVG1-4 er offentlig grøntareal

3.2.5.2 Innanfor o_SVG4 skal det opparbeidast bom som reduserer dagleg gjennomkøyring.

3.3 Grønstruktur

Fellesføresegner for Grønstruktur (felt f_GF1 – GF5)

3.3.1 Friområde

3.3.1.1 f_GF1-5 gjeld eksisterande grønstruktur.

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings- støy- og faresoner (§11-8 a) (Sone H140)

4.1.1 Innanfor frisktsona H140 skal avkøyrslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.

5. Rekkjefølgeføresegner

Rekkjefølgjeføresegner som gjelder for planområdet (§ 12-7 nr. 10)

5.1 Før igangsetjingsløyve for BKS1, BKS2 og BKS3 skal følgende være opparbeida:

- Plan for handtering av overskotsmasser skal være godkjent av vegmynde.
- Naudsynt kapasitet på skule/barnehage må vere tilstade før det kan gjevast løyve til igangsetting av nye bustader. Uttale frå skulefagleg rådgjever som syner at skule/barnehage kapasitet er tilstade skal sendast inn seinast saman med søknad om igangsettingsløyve på bustadene
- Avklaring av utbetring av kryss Rosslandsvegen/Tjørnavegen med aktuell vegmynde. Dagens og framtidig kapasitet, samt plan for eventuell utbetring skal framleggast.
- Utomhusplan skal være opparbeida og godkjent i tråd med pkt. 2.1.1.

5.2 Før bygningane blir teken i bruk for BKS1, BKS2 og BKS3 skal følgende være opparbeida:

- Ny avkøyrse til gnr./bnr. 22/93.
- Fysisk hinder med bom i o_SVG4 for trafikk mot fylkesvegen.
- Etablert avfallsløysing for BKS1, BKS2 og BKS3.
- Tilkomst frå Tjørnavegen til BFS.
- Opparbeida leikeplass i f_BLK
- Kapasitet på skule/barnehage må klargjerast før det kan gjevast løyve til igangsetting av nye bustader.
- o_SVT3 med asfaltert dekke.
- Veg f_SV1 og f_SV2 skal være opparbeida.
- Avtale om vedlikehald av offentleg areal skal være inngått.

Dokumenter som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

- *Reguleringsplankart, datert 26.02.19 er juridisk bindende for planen*
- *Illustrasjonsplan, datert 25.02.19 er retningsgivende for tiltaka i planen.*
- *VA-Rammeplan, datert 05.10.18 er retningsgivende for tiltaka i planen*