

Detaljregulering for Manger sentrum aust Plan ID: 1260-2018000300

Føresegner

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

§ 1.1 Det regulerte området er vist plankart datert 14.11.2018. Målestokk 1:1000 i arkformat A1.

§ 1.2 Arealet innanfor plangrensa er regulert til følgjande formål:

BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. § 12-5, 2. ledd, nr. 1)

- Bustader (B)
- Offentleg eller privat tenesteyting (BOP)
- Anna offentleg eller privat tenesteyting (BAT)
- Næringsbygningar (BN)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Kombinert byggje- og anleggsformål (BKB)

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

- Veg (SV)
- Køyreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Annan veggrunn – grøntareal (SVG)
- Leskur/plattformtak (SP)
- Kollektivhaldeplass (SKH)

GRØNTSTRUKTUR (PBL. § 12-5, 2. ledd, nr. 3)

- Friområde (GF)

LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (PBL. § 12-5, 2. ledd, nr. 5)

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (L)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL. § 12-5, 2. ledd, nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (V)

OMSYNSSONER (PBL. § 12-6)

- Frisikt (H140)
- Andre sikringssoner (H190)
- Annan fare (H390)

BESTEMMELSEOMRÅDER (PLB. § 12-7)

- Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg (#1)

§ 2 FELLESFØRESEGNER

- § 2.1 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare granskning på staden, jf. Kulturminnelova § 8, 2.ledd.
- § 2.2 Tiltak skal prosjekterast og utførast slik at byggverk, byggjegrunn og tilstøytande terreng ikkje vert utsett for fare, skade eller vesentleg ulempe som følgje av tiltaket.
- § 2.3 Prinsippa for universell tilkomst skal leggjast til grunn så langt det lar seg gjera ved vidare detaljering av bygningar og anlegg, samt ved opparbeiding av tilkomst til bygningar.
- § 2.4 Skråningar og skjeringar skal ha naturleg re-vegetasjon. Vegetasjon i ubygde område skal i størst mogleg grad takast vare på slik som den er i dag. Området kan skjøttast.
- § 2.5 I samband med søknad om tiltak for BN1-4, BAT, BRE og BOP skal det for kvart området utarbeidast ein situasjonsplan som synar tilkomst, parkering, plassering av bygg og anlegg. Byggjehøgde skal vera angitt på alle bygg. Situasjonsplanen skal òg syne korleis ubygde delar av tomta skal planerast og nyttast. Situasjonsplanen skal vidare vise ev. murar/skjeringar/trappar/gjerder og tilplanting og grøntområder. I søknaden skal det også utarbeidast teikning av terrengsnitt som synar eksisterande og nytt terreng. Det skal også etablerast ein VA-plan inkl. handtering av overvatn for kvart av områda, som skal vera med i søknad om tiltak.
- § 2.6 Det skal utarbeidast plan for massehandsaming for kvart område/tomter som ikkje er bygd ut i dag. Denne planen skal syne disponering av stadeigne massar og trong for tilførde graderte massar. Denne planen skal leggjast ved søknad om tiltak for det aktuelle området.
- § 2.7 Matjord som eventuelt vert overflødig som følgje av tiltak, skal sikrast ei forsvarleg gjenbruk, primært til jordbruksføremål i nærområdet.
- § 2.8 Grenseverdiar for støy i frå bygg- og anleggsverksemd i kapittel 4 i Klima- og miljødirektoratet sine retningslinjer T-1442/2016 gjeld for planen, med følgjande tillegg: Støygrensene omfattar òg trafikk i samband med bygge- og anleggsperioden.
- § 2.8 Alle søknadspliktige bygg og konstruksjonar skal plasserast innanfor byggjegranser vist på plankartet. Der byggjegransa ikkje er synleg, går den i føremålsgrensa.
- § 2.9 **Unntak for byggjegrænse:** Gjerde, murar/støttemurar, fylling/skjering, sikringstiltak av bekken, kommunaltekniske anlegg og andre tekniske anlegg som t.d. trafo, kabelskap og pumpestasjonar kan etablerast uavhengig av regulerte byggjegranser, og så lenge ein ikkje kjem i konflikt med frisiktsoner.

Tekniske anlegg i bakken skal dekkast til, men kan ikkje byggast over med anlegg og bygningar som gjer vedlikehald og liknande vanskeleg.

Under bakkenivå i heile planområdet kan det etablerast naudsynte offentlege og private leidningar, røyr, kummar og kulvertar, uavhengig av føremål.

§ 3 REKKJEFØLGJEKRAV

§ 3.1 Teknisk vegplan for nytt fortau, busshaldeplass langs fv 409 (o_SV), skal godkjennast av Statens vegvesen før bygging.

§ 3.2 Før det kan gjevast løyve til tiltak i BAT, BOP, BRE og BN1-4, skal det for kvart område utarbeidast teknisk plan for VA inkl. overvasshandtering, og som skal godkjennast av kommunen og leidningseigarar.

§ 4 BYGNINGAR OG ANLEGG

§ 4.1 BUSTADER (B)

§ 4.1.1 I området kan det oppførast einebustader med ev. sokkelleilegheit og garasje.

§ 4.1.2 BYA i området er 35 % av føremålsområdet.

§ 4.1.3 Maks byggjehøgde er 8,0 meter gesimshøgde og 9,0 meter mønehøgde

§ 4.1.4 Planering for bygg skal vera maks +/-1,0 meter over/under tilkomstveg.

§ 4.1.5 Nye bygningar skal ha sal- eller pulttak (med eller utan valming).

§ 4.1.4 Tilkomst til B2 skal gå gjennom næringsområde BN4.

§ 4.1.6 Tilkomst til B1 kan etablerast gjennom BKB eller L3. Dette vert avklart i byggjesaka.

§ 4.2 OFFENTLEG ELLER PRIVAT TENESTEYTING (BOP)

- § 4.2.1 Innanfor o_BOP kan det etablerast bygningar for helse- og sosialtenester i kommunal eller regional regi, inkludert barnehage, leikeplass, busenter/pleieheim, kontor m.m.
- § 4.2.2 Maksimal gesimshøgde er 8,0 meter og maks mønehøgde er 13,0 meter. Nye bygningar skal ha sal- eller pulttak (med eller utan valming).
- § 4.2.3 Maks BYA for området er 70 % av føremålsområdet.
- § 4.2.4 Alle søknadspliktige nybygg skal planerast maksimum +/- 1,5 meter over/under planert nivå på eksisterande bygg.
- § 4.2.4 Det skal etablerast minimum 12 p-plassar og minimum 3 p-plass for HC innanfor føremålet. Minimum 15 % av alle nye p-plassar skal vera tilrettelagt og ha strømtilførsel for lading av EL-bil.
- § 4.2.5 Sykkelparkering skal etablerast ved alle offentlege bygg. Minimum 5 stk. ved kvart bygg for varig opphald og/eller med arbeidsplassar.
- § 4.2.6 Området mot bekken (V3) skal sikrast med gjerde.
- § 4.2.7 Vassboren varme skal installerast i alle nye offentlege bygg. Alternativt/i tillegg kan det tillast energiform som solcelleanlegg på tak.
- § 4.2.8 Alle offentlege bygg og anlegg skal ha universell utforming. Dette gjeld òg uteareal.

§ 4.3 ANNA OFFENTLEG ELLER PRIVAT TENESTEYTING (BAT)

- § 4.3.1 Innanfor o_BAT kan det etablerast offentlig eller privat tenesteyting, parkering, tilhøyrande lager, garasje, verkstad, tilkomstveg. I området kan det etablerast brannstasjon med naudsynte fasilitetar. Landingsplass for helikopter tilknytt brann- og helsetenester kan òg etablerast innanfor føremålet.
- § 4.3.2 Maksimal mønehøgde er 11,5 meter. Det kan etablerast tilnærma flatt tak.
- § 4.3.3 Maks BYA for området er 70 % av føremålsområdet.
- § 4.3.4 Alle søknadspliktige nybygg skal planerast maksimum +/- 1,0 meter over/under planert nivå på eksisterande bygg
- § 4.3.4 Det skal etablerast minimum 5 p-plassar og minimum 1 p-plass for HC innanfor føremålet. Minimum 15 % av alle p-plassar skal vera tilrettelagt og ha strømtilførsel for lading av EL-bil.
- § 4.3.5 Minimum 5 stk. sykkelparkeringsplasser tilknytt hovudbygget.
- § 4.3.6 Vassboren varme skal installerast i alle nye offentlege bygg. Det kan tillast alternativ energiform som solcelleanlegg på tak.
- § 4.3.7 Alle offentlege bygg og anlegg skal ha universell utforming. Dette gjeld òg uteareal.

§ 4.4 NÆRINGSBYGNINGAR (BN)

- § 4.4.1 I BN1, BN2 og BN3 vert det opna for næringsverksemd som lager og industri/service, med tilhøyrande kontor. Næringsverksemdene skal vera av slik karakter at det ikkje oppstår eller

er fare for særleg ulempe for kringliggjande område, som lukt, støy og røyk.

§ 4.4.2 Innanfor BN4 kan det etablerast bensinstasjon, vaskehall, verkstad og servicehall, samt parkeringsareal tilknytt desse.

§ 4.4.3 Maks BYA av netto tomteareal er 60 %.

§ 4.4.4 I BN1, BN2 og BN3 er maksimal mønehøgde 15,0 meter. I BN4 er maksimal mønehøgde 9,0 meter. Det kan etablerast tilnærma flatt tak.

§ 4.4.5 I BN4 er det ikkje tillate å gjerda inn tomtane.

§ 4.4.6 Alle søknadspliktige nybygg skal maksimum planerast +/- 1,0 meter over/under tilkomstvegen.

§ 4.4.7 Terrenghøgder høgare eller lik 2,0 meter innanfor føremålet skal løysast anten med murar eller skråning med helling på maksimalt 1:2, samt vera tilplanta. Mur skal ha vegetasjonskant på toppen. Vegetasjonskanten skal vera samansett av tre og/eller buskar. Skråningar skal likeins plantast til med tre og/eller buskar.

§ 4.4.8 Tilkomst til Nøttveit friluftsområde skal sikrast frå o_SKV1 gjennom BN2.

§ 4.5 RENOVASJONSANLEGG (BRE)

§ 4.5.1 I BRE kan det etablerast gjenbruksstasjon med nødvendige bygningar og tekniske anlegg. Område kan òg nyttast til deponering, sortering, handsaming og mellombels lagring av avfall.

§ 4.5.2 Maks mønehøgde er 9,0 meter. Det kan etablerast tilnærma flatt tak.

§ 4.5.3 Maks BYA er 60 % av føremålsområdet.

§ 4.5.4 Ved bygging av kontor, eller andre bygningar med personopphald, skal det utarbeidast ein utomhusplan som viser parkeringsløyising for tilsette og besøkande.

§ 4.5.5 Handtering av farleg avfall skal gjerast i samsvar med Avfallsforskrifta.

§ 4.6 KOMBINERT BYGGJE- OG ANLEGGFORMÅL (BKB)

§ 4.6.1 I føremålet BKB er det opna for bustad og næring. Det er ikkje tillate med industri eller næringsverksemdar som er av ein slik karakter at det oppstår eller er fare for særleg ulempe for kringliggjande område, som lukt, støy og røyk.

§ 4.6.2 Bygg i føremålet kan ha inntil 2 etasjar. Bygningar skal ha sal- eller pulttak (med eller utan valming).

§ 4.6.3 Det er ikkje tillate å gjerda inn tomter innanfor føremålet.

§ 4.6.4 Maks BYA er 60 % for føremålet.

§ 4.6.5 Alle søknadspliktige nybygg skal maksimum planerast +/- 1,0 meter over/under tilkomstvegen.

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 VEG (o_SV)

§ 5.1.1 Fv. 409 har dette føremålet. Eigarstatus på veg er offentlig.

§ 5.2 KØYREVEG (SKV)

§ 5.2.1 Tilkomstvegar til BN1-4, BRE, BAT, BOP og BKB har dette føremålet.

§ 5.3 FORTAU (o_SF)

§ 5.3.1 Fortau skal etablerast med breidde 2,5 meter. Teknisk infrastruktur som VA, tele, straum, m.m. kan leggjast i grunnen. Eigarstatus på fortau er offentlig.

§ 5.4 ANNAN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (SVG)

§ 5.4.1 Arealet kan nyttast til grøfter, drenering, fyllingar, murar, skjeringar eller liknande. Eventuell sikring ved fylling/mur skal fylgje regelverket i Statens vegvesenet sine handbøker. Beplanting kan tillatast så lenge det ikkje hindrar naudsynt siktilhøve. Anna teknisk infrastruktur som VA, tele, straum, mv. kan leggjast i grunnen. Arealet kan òg nyttast til skilting/lys, så lenge det ikkje vert til hinder for naudsynt siktilhøve. Eigarform er offentlig.

§ 5.5 LESKUR/PLATTFORMTAK (o_SP)

§ 5.5.1 Omfattar areal for buskur/venteareal i samband med kollektivhaldeplass for buss. Buskur skal utformast i samsvar med Statens vegvesen sine krav til storleik og høgde. Eigarform er offentlig.

§ 5.6 KOLLEKTIVHALDEPLASS (o_SKH)

§ 5.5.1 Omfattar areal for haldeplass for buss. Eigarform er offentlig.

§ 6 GRØNTSTRUKTUR

§ 6.1 FRIOMRÅDE (GF)

§ 6.1.1 Innanfor føremålet kan det etablerast bord, benkar og stiar. Innanfor føremålet skal det søkjast å ta vare på stadeigen vegetasjon og kvalitetar, mellom anna knytt til areal kring bekken.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT

§ 7.1 LNFR-AREAL FOR NØDVENDIGE TILTAK FOR LANDBRUK, REINDRIFT OG GARDSTILKNYTT NÆRINGSVERKSEMD BASERT PÅ RESSURSGRUNNLAGET PÅ GARDEN (L)

§ 7.1.1 Innanfor føremålet er det tillate med tiltak som er naudsynte for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt naturgrunnlag.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG; MED TILHØYRANDE STRANDSONE

§ 8.1 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (V)

§ 8.1.1 Innanfor føremålet skal bekkeløpet vera ope. Det er tillate å gjere tiltak i bekkeløpet for å sikre mot erosjon. Dette er tiltak som muring, plastring, fyllingar og andre stabiliserande og tryggleiksmessige tiltak. Det er, ut frå tryggleiksmessige vurderingar, lov til å etablera deler av bekken i røyr.

§ 9 OMSYNSSONER

§ 9.1 SIKRINGSSONER

§ 9.1.2 Frisikt (H140): Soner for fri sikt skal vera fri for fysiske og visuelle hindringar høgare enn 0,5 m over tilstøytande vegar sitt plan.

§ 9.1.3 Andre sikringssoner (H190): Innanfor sona skal det takast spesielt omsyn til bekken og sikre for ev. flaum og overvatnet frå området. Innanfor arealet kan det etablerast tiltak som er naudsynt for å sikra mot flaum, erosjon og utrasing, mellom anna plastring og murar.

§ 9.2 FARESONER

§ 9.2.1 Annan fare (H390) inkluderer areal med forureining i grunn. Ved opprydding, byggje- og gravearbeid innanfor sona, skal det i samsvar med Forureiningsforskrifta § 2-6 verte utarbeidd ein tiltaksplan som skal godkjennast av kommunen før bygging eller graving kan starta. Tiltaksplanen skal sendast saman med søknad, jf. plan- og bygningsloven §20-2.