

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Sentrumskjernen

PlanID: 16270132

Planen er datert: 17.04.2015

Vedtatt av Bjugn Kommunestyret: 01.09.2015, sak 15/40

Avgrensning

Det regulerede område er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Reguleringsplanen berører og erstatter deler av reguleringsplan:

- Botngård sentrum, plan ID: 16270049
- Seterfjæra, plan ID: 16270119
- Botngård øst, plan ID: 16270128

Innenfor reguleringsgrensene er området regulert til følgende formål etter plan- og bygningsloven:

§12-5 Formål:

1. Bebyggelse og anlegg:
 - Sentrumsformål (S)
 - Idrettsanlegg – Idrettsstadion
 - Idrettsanlegg – Nærmiljøanlegg
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
 - Garasjeanlegg
 - Forretninger
 - Undervisning
 - Vann- og avløpsanlegg
 - Renovasjonsanlegg
 - Kombinert bebyggelse- og anleggsformål: Tjenesteyting/Forretninger/Næring
 - Kombinert bebyggelse- og anleggsformål: Forretninger/Næring
 - Kombinert bebyggelse- og anleggsformål: Boliger/Tjenesteyting
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Veg
 - Gang-/sykkelveg
 - Parkering
 - Torg
 - Kollektivholdeplass
 - Annen veggrunn
3. Grønnstruktur

- Grønnstruktur

§12-6 Hensynssoner

- Frisiktsone
- Støysoner:
 - Rød sone iht. T-1442
 - Gul sone iht. T-1442
- Ras- og skredfare

§12-7 Bestemmelsesområder

- Krav om nærmere undersøkelser, overvåking og klargjøring av virkninger

Følgende bestemmelser gjelder for reguleringsformålene

§1 Bebyggelse og anlegg

1.1 Byggegrense

Byggegrensene er vist på plankartet.

1.2 Havstigning

Nybygg skal legge topp gulvnivå i laveste etasje på minimum høydekote 3,1 NN2000. Dette gjelder ikke bygg som er spesielt utrustet for å kunne ligge under havnivå eller grunnvannsspeil.

1.3 Brannsikkerhet

All bebyggelse skal prosjekteres med krav til brannsikkerhet og rømning uten å basere seg på eksternt redningsutstyr, herunder høydemateriell

1.4 Geoteknikk

All detaljplanlegging av bebyggelse, anlegg og terrenginngrep skal underlegges geoteknisk vurdering eller prosjektering før tiltaket kan godkjennes iverksatt.

1.5 Landskap, skjæringer og fyllinger

All bebyggelse skal tilstrebes tilpassing til eksisterende landskap. I forbindelsen med utbygging av det enkelte området skal utforming av skjæringer og fyllinger være en del av omsøkt tiltak. Avbøtende tiltak som beplantninger eller støttemurer skal vurderes i slike tilfeller.

Skjæringer og fyllinger, samt murverk i forbindelse med veganlegg reguleres på og tillates anlagt på tilstøtende områder.

1.6 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal vurderes i alle relevante søknader om tiltak, både for bygninger og uterom, og skal anvendes i den grad bygde og naturgitte forutsetninger tillater dette.

1.7 Infrastruktur, Trafo, ledningsnett, o.l.

Innenfor alle formålsområder tillates gjennomført og anlagt infrastrukturtiltak. Tiltakene må plasseres med nødvendig tilgang til inspeksjon og vedlikehold. Slike tiltak bør plasseres mest mulig diskre og til minst mulig sjenanse for omgivelsene.

1.8 Overvannshåndtering

Innenfor alle formålsområder tillates gjennomført tiltak for overvannshåndtering, herunder, bygging av fordrøyningsbasseng og overvannskanal.

1.9 Renovasjon

En plan for renovasjonssystem skal utarbeides før byggetillatelse for ny bebyggelse gis. For boenheter skal renovasjonssystemet gå ut fra en løsning med nedgravde containere. For andre formål kan det tillates en renovasjonssystemet som går ut fra en løsning med nedgravde containere eller containere i bygg.

1.10 Trafikksikkerhet i anleggsperioden

Trafikksikkerhet i anleggsperioden skal vurderes før byggetillatelse gis. Eventuelle nødvendige tiltak må tillegges byggesaken.

1.11 Parkering

Parkeringsbehovet skal dekkes på egen tomt eller løses på annen måte som konkret anvist i reguleringsplanen.

Hvis ikke konkret angitt annerledes i denne reguleringsplanen gjelder følgende kapasitetskrav:

Boligenhet > 90 m²: 2 plasser

Boligenhet < 90 m²: 1,5 plasser

Forretning/kontor pr. 50m² bruksareal, 1,0 plass

Antall parkeringsplasser for boligformålet kan reduseres med opp til 10% ut fra en antatt sambruk av parkeringsplasser mellom bolig og øvrige formål på samme tomt. Antallet parkeringsplasser parkering til boligformål blir redusert med skal ikke overstige 10% av totalt antall parkeringsplasser for øvrig formål på samme tomt.

Sykkelparkering:

Boligenhet: 1,0 plass

Forretning/kontor: pr. 100 m² bruksareal: 1,0 plass

Sykkelparkering skal ivaretas på eget areal. Sykkelparkering tillates på bakkenivå.

1.12 Område for Sentrumsformål (S)

1.12.1 Område S-1 og område S-2

I området for sentrumsformål S-1 og S-2 tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, og bevertning eller en kombinasjon av disse. Dagligvarehandel og hotell/overnatting tillates ikke.

I første etasje av bygg langs Fv721 tillates kun forretninger, tjenesteyting og bevertning.

Utnyttelsesgrad settes til minimum 50 % BYA. MUA skal være minst 15% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt. Dersom det skal etableres boliger innenfor områdene skal det etableres minimum 2,5 enheter pr. dekar.

Maks gesimshøyde/mønehøyde er 12 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Mindre takoppbygg som heishus og rekkverk på takterrasser kan tillates når disse utformes i harmoni med bebyggelse for øvrig. Det tillates takoppbygg på inntil 10% av takflaten med høyde inntil 1,1 meter over gesims.

Ny bebyggelse og uteområdene skal ha god arkitektonisk kvalitet, og skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Ny bebyggelse skal ha flatt tak.

Parkering skal ivaretas på eget areal. 50% av parkeringsplassene til boenhetene skal være plassert inni bygget. Parkering til de øvrige formål kan tillates utendørs på bakkenivå. I det tilfelle bør det vises i utomhusplanen at parkeringsarealet harmoniserer med utearealene for øvrig.

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse gis. Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen. Opparbeiding av uteareal og parkeringsplasser kan skje i trinn med utbyggingen.

1.12.2 Område S-3 og område S-4

I området for sentrumsformål S-3 og S-4 tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, hotell/overnatting og bevertning eller en kombinasjon av disse. Dagligvarehandel tillates ikke.

I første etasje av bygg langs Alf Nebbs gate eller ved torget, skal virksomheter være publikumsrettet. Med publikumsrettet virksomhet menes forretninger, service med hyppig kundebesøk, kulturaktiviteter, gallerier og lignende.

Utnyttelsesgrad settes til minimum 50 % BYA. Størrelse på uteoppholdsareal skal følge bestemmelsene i kommuneplanen. Dersom det skal etableres boliger innenfor områdene skal det etableres minimum 2,5 enheter pr. dekar.

Maks gesimshøyde/mønehøyde er 12 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Mindre takoppbygg som heishus og rekkverk på takterrasser kan tillates når disse utformes i

harmoni med bebyggelse for øvrig. Det tillates takoppbygg på inntil 10% av takflaten med høyde inntil 1,1 meter over gesims.

Kommunen kan tillate bebyggelse med en maks gesims/mønehøyde opp til 18 meter. Da må det vises at negative virkninger av den høyere bebyggelsen er begrenset, og at den høyere bebyggelsen bidrar til kvaliteten av Alf Nebbs gate som attraktivt sentrumsgate. Følgende tema skal da belyses:

- Innpassing i området, slik at området fremstår som en helhet
- Virkninger på utsikt fra nabotomta
- Utforming av bygget, bygget skal ha høy arkitektonisk kvalitet
- Skyggevirkning på nabobygg og uteareal
- Parkeringsløsning
- Utforming av uteområder

Ny bebyggelse og uteområdene skal ha god arkitektonisk kvalitet, og skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Bygg langs Alf Nebbs gate skal være orientert mot torget, slik at den fremstår som åpen og tilgjengelig fra torget. Dermed bidrar bygget til kvaliteten av Alf Nebbs gate som sentrumsgata.

Parkering skal ivaretas på eget areal. Parkering til boenhetene skal være plassert inni bygget. Parkering til de øvrige formål kan tillates utendørs på bakkenivå. I det tilfelle bør det vises i utomhusplanen at parkeringsarealet harmoniseres med utearealene for øvrig. Parkering er kun tillatt mot Sentrumsveien, med unntak av handikapparkering.

Kapasitetskravet for parkering er:

- Boligenhet: 1,5 plasser
- Forretning/tjenesteyting pr. 50m² bruksareal, 1,0 plass

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse gis. Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til bestemmelser i kommuneplanen.

Kjøreadkomst til området skal være fra Sentrumsveien.

1.12.3 Område S-5

I området for sentrumsformål S-5 tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, hotell/overnatting og bevertning eller en kombinasjon av disse.

I første etasje av bygg langs Alf Nebbs gate eller ved torget skal virksomheter være publikumsrettet. Med publikumsrettet virksomhet menes forretninger, service med hyppig kundebesøk, kulturaktiviteter, gallerier og lignende.

Utnyttelsesgrad settes til minimum 50 % BYA. Dersom det skal etableres boliger innenfor områdene skal det etableres minimum 2,5 enheter pr. dekar. MUA skal være minst 15% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt.

Maks gesimshøyde/mønehøyde er 15 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Mindre takoppbygg som heishus og rekkverk på takterrasser kan tillates når disse utformes i harmoni med bebyggelse for øvrig. Det tillates takoppbygg på inntil 10% av takflaten med høyde inntil 1,1 meter over gesims.

Kommunen kan tillate bebyggelse med en maks gesims/mønehøyde opp til 18 meter og i sammenheng med den en høyere utnyttelsesgrad opp til 200%. Da må det vises at negative virkninger av den høyere bebyggelsen er begrenset, og at den høyere bebyggelsen bidrar til kvaliteten av Alf Nebbs gate som attraktivt sentrumsgate. Følgende tema skal da belyses:

- Innpassing i området, slik at området fremstår som en helhet
- Virkninger på utsikt fra nabotomta
- Utforming av bygget, bygget skal ha høy arkitektonisk kvalitet
- Skyggevirkning på nabobygg og uteareal
- Parkeringsløsning
- Utforming av uteområder

Ny bebyggelse og uteområdene skal ha god arkitektonisk kvalitet, og skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Sol og skyggevirkninger av ny bebyggelse skal utredes før byggetillatelse gis.

Bygg langs Alf Nebbs gate skal være orientert mot torget og Alf Nebbs gate, slik at den fremstår som åpen og tilgjengelig fra torget. Dermed bidrar bygget til kvaliteten av Alf Nebbs gate som sentrumsgata. Bygg langs Alf Nebbs gate skal plasseres i henhold til byggelinjen vist på plankartet.

Parkering skal ivaretas på eget areal. Parkering til boenhetene skal være plassert inni bygget. Parkering til de øvrige formål kan tillates utendørs på bakkenivå. I det tilfelle bør det vises i utomhusplanen at parkeringsarealet harmoniseres med utearealene for øvrig. Parkering er ikke tillatt mot Alf Nebbs gate, med unntak av handikapparkering.

Kapasitetskravet for parkering er:

- Boligenhet: 1,5 plasser
- Forretning/tjenesteyting pr. 50m² bruksareal: 1,0 plass

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse gis. Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til bestemmelser i kommuneplanen.

Kjøreadkomst til området skal være fra Sentrumsveien.

1.12.4 Område S-6

I området for sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, hotell/overnatting og bevertning eller en kombinasjon av disse. Dagligvarehandel er ikke tillatt.

I første etasje av bygg langs Alf Nebbs gate skal virksomheter være publikumsrettet. Med publikumsrettet virksomhet menes forretninger, service med hyppig kundebesøk, kulturaktiviteter, gallerier og lignende.

Utnyttelsesgrad settes til minimum 50 % BYA. Dersom det skal etableres boliger innenfor områdene skal det etableres minimum 2,5 enheter pr. dekar. MUA skal være minst 15% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt.

Maks gesimshøyde/mønehøyde er 18 meter. Minst gesimshøyde er 9 meter. Mindre takoppbygg som heishus og rekkverk på takterrasser kan tillates når disse utformes i harmoni med bebyggelse for øvrig. Det tillates takoppbygg på inntil 10% av takflaten med høyde inntil 1,1 meter over gesims.

Ny bebyggelse og uteområdene skal ha god arkitektonisk kvalitet, og skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Sol og skyggevirksomheter av ny bebyggelse skal utredes før byggetillatelse gis.

Bygg langs Alf Nebbs gate skal være orientert mot Alf Nebbs gate, slik at den fremstår som åpen og tilgjengelig fra Alf Nebbs gate. Dermed bidrar bygget til kvaliteten av Alf Nebbs gate som sentrumsgata. Bygg langs Alf Nebbs gate skal plasseres i henhold til byggelinjen vist på plankartet.

Parkering skal ivaretas på eget areal. Parkering til boenhetene skal være plassert inni bygget. Parkering til de øvrige formål kan tillates utendørs på bakkenivå. I det tilfelle bør det vises i utomhusplanen at parkeringsarealet harmoniseres med utearealene for øvrig. Parkering er ikke tillatt mot Alf Nebbs gate.

Kapasitetskravet for parkering er:

- Boligenhet: 1,5 plasser
- Forretning/tjenesteyting pr. 50m² bruksareal: 1,0 plass

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse gis. Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen.

Adkomst til området skal være fra Sentrumsveien. Det er kun tillatt en avkjørsel fra Sentrumsveien som skal betjene hele området.

1.12.5 Område S-7

I området for sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, hotell/overnatting og bevertning eller en kombinasjon av disse. Dagligvarehandel er ikke tillatt.

I første etasje av bygg langs Alf Nebbs gate skal virksomheter være publikumsrettet. Med publikumsrettet virksomhet menes forretninger, service med hyppig kundebesøk, kulturaktiviteter, gallerier og lignende.

Utnyttelsesgrad settes til minimum 50 % BYA. Dersom det skal etableres boliger innenfor områdene skal det etableres minimum 2,5 enheter pr. dekar. MUA skal være minst 15% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt.

Maks gesimshøyde/mønehøyde er 15 meter. Minst gesimshøyde er 9 meter. Mindre takoppbygg som heishus og rekkverk på takterrasser kan tillates når disse utformes i harmoni med bebyggelse for øvrig. Det tillates takoppbygg på inntil 10% av takflaten med høyde inntil 1,1 meter over gesims.

Kommunen kan tillate bebyggelse med en maks gesims/mønehøyde opp til 18 meter. Da må det vises at negative virkninger av den høyere bebyggelsen er begrenset, og at den høyere bebyggelsen bidrar til kvaliteten av Alf Nebbs gate som attraktivt sentrumsgate. Følgende tema skal da belyses:

- Innpassing i området, slik at området fremstår som en helhet
- Virkninger på utsikt fra nabotomta
- Utforming av bygget, bygget skal ha høy arkitektonisk kvalitet
- Skyggevirkning på nabobygg og uteareal
- Parkeringsløsning
- Utforming av uteområder

Ny bebyggelse og uteområdene skal ha god arkitektonisk kvalitet, og skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Sol og skyggevirkninger av ny bebyggelse skal utredes før byggetillatelse gis.

Bygg langs Alf Nebbs gate skal være orientert mot Alf Nebbs gate, slik at den fremstår som åpen og tilgjengelig fra Alf Nebbs gate. Dermed bidrar bygget til kvaliteten av Alf Nebbs gate som sentrumsgata. Bygg langs Alf Nebbs gate skal plasseres i henhold til byggelinjen vist på plankartet.

Parkering skal ivaretas på eget areal. Parkering til boenhetene skal være plassert inni bygget. Parkering til de øvrige formål kan tillates utendørs på bakkenivå. I det tilfelle bør det vises i utomhusplanen at parkeringsarealet harmoniseres med utearealene for øvrig. Parkering er ikke tillatt mot Alf Nebbs gate.

Kapasitetskravet for parkering er:

- Boligenhet: 1,5 plasser

- Forretning/tjenesteyting pr. 50m² bruksareal: 1,0 plass

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse gis. Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til bestemmelsene i kommunedelplanen.

Gang- og sykkelvei mellom området og Alf Nebbs gate og fram til skolen skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

1.12.6 Område S-8

I området for sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, hotell/overnatting og bevertning eller en kombinasjon av disse.

I første etasje av bygg langs Alf Nebbs gate eller ved torget skal virksomheter være publikumsrettet. Med publikumsrettet virksomhet menes forretninger, service med hyppig kundebesøk, kulturaktiviteter, gallerier og lignende.

Utnyttelsesgrad settes til minimum 50 % BYA. Størrelse på uteoppholdsareal skal følge bestemmelsene i kommuneplanen. Dersom det skal etableres boliger innenfor områdene skal det etableres minimum 2,5 enheter pr. dekar. MUA skal være minst 15% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt.

Maks gesimshøyde/Mønehøyde er 12 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Mindre takoppbygg som heishus og rekkverk på takterrasser kan tillates når disse utformes i harmoni med bebyggelse for øvrig. Det tillates takoppbygg på inntil 10% av takflaten med høyde inntil 1,1 meter over gesims.

Kommunen kan tillate bebyggelse med en maks gesims/mønehøyde opp til 18 meter. Da må det vises at negative virkninger av den høyere bebyggelsen er begrenset, og at den høyere bebyggelsen bidrar til kvaliteten av Alf Nebbs gate som attraktivt sentrumsgate. Følgende tema skal da belyses:

- Innpassing i området, slik at området fremstår som en helhet
- Virkninger på utsikt fra nabotomta
- Utforming av bygget, bygget skal ha høy arkitektonisk kvalitet
- Skyggevirkning på nabobygg og uteareal
- Parkeringsløsning
- Utforming av uteområder

Ny bebyggelse og uteområdene skal ha høy arkitektonisk kvalitet, og skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Bygg langs Alf Nebbs gate skal være orientert mot Alf Nebbs gate/torget, slik at den fremstår som åpen og tilgjengelig fra Alf Nebbs gate. Dermed bidrar bygget til kvaliteten av Alf Nebbs gate som sentrumsgata.

Parkering skal ivaretas på eget areal. Parkering til boenhetene skal være plassert inni bygget. Parkering til de øvrige formål kan tillates utendørs på bakkenivå. I det tilfelle bør det vises i utomhusplanen at parkeringsarealet harmoniseres med utearealene for øvrig. Parkering er ikke tillatt mot Alf Nebbs gate.

Kapasitetskravet for parkering er:

- Boligenhet: 1,5 plasser
- Forretning/tjenesteyting pr.50 m² bruksareal: 1,0 plass

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse gis. Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til bestemmelsene i kommunedelplanen.

1.12.7 Område S-9

I området for sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, hotell/overnatting og bevertning eller en kombinasjon av disse. Dagligvarehandel er ikke tillatt.

I første etasje av bygg langs Alf Nebbs gate skal virksomheter være publikumsrettet. Med publikumsrettet virksomhet menes forretninger, service med hyppig kundebesøk, kulturaktiviteter, gallerier og lignende.

Utnyttelsesgrad settes til minimum 50 % BYA. Størrelse på uteoppholdsareal skal følge bestemmelsene i kommuneplanen. Dersom det skal etableres boliger innenfor områdene skal det etableres minimum 2,5 enheter pr. dekar. MUA skal være minst 15% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt.

Maks gesimshøyde/mønehøyde er 18 meter. Minst gesimshøyde er 9 meter. Mindre takoppbygg som heishus og rekkverk på takterrasser kan tillates når disse utformes i harmoni med bebyggelse for øvrig. Det tillates takoppbygg på inntil 10% av takflaten med høyde inntil 1,1 meter over gesims.

Ny bebyggelse og uteområdene skal ha god arkitektonisk kvalitet, og skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Sol og skyggevirkninger av ny bebyggelse skal utredes før byggetillatelse gis

Bygg langs Alf Nebbs gate skal være orientert mot Alf Nebbs gate, slik at den fremstår som åpen og tilgjengelig fra Alf Nebbs gate. Dermed bidrar bygget til kvaliteten av Alf Nebbs gate som sentrumsgata. Bygg langs Alf Nebbs gate skal plasseres i henhold til byggelinjen vist på plankartet.

Parkering skal ivaretas på eget areal. Parkering til boenhetene skal være plassert inni bygget. Parkering til de øvrige formål kan tillates utendørs på bakkenivå. I det tilfelle bør det vises i

utomhusplanen at parkeringsarealet harmoniseres med utearealene for øvrig. Parkering er ikke tillatt mot Alf Nebbs gate.

Kapasitetskravet for parkering er:

- Boligenhet: 1,5 plasser
- Forretning/tjenesteyting pr. 50m² bruksareal: 1,0 plass

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse gis. Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen.

Adkomst til området skal være fra Sentrumsveien.

1.13 Områder for Idrettsanlegg

1.13.1 Område for Idrettsstadion

Området kan benyttes til anlegg for innendørsidrett med tilhørende fasiliteter.

Utnyttingsgrad er maks. 80% BYA. Maks. gesimshøyde er 12 meter, maks. mønehøyde er 22 meter.

Det tillates oppført bygg helt fram til formålsgrensen.

En utomhusplan som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering, adkomst for nyttekjøretøy og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse gis.

1.13.2 Område for Nærmiljøanlegg

I området for nærmiljøanlegg tillates det etablert en aktivitetspark. I forbindelse med etableringen av aktivitetsparken tillates oppført mindre byggerier, som gapahuk, gjerder, lekeinstallasjoner og utendørsmøblement.

Før etableringen av aktivitetsparken igangsettes, skal det utarbeides en helhetlig plan for området, som viser type aktiviteter og utformingen av parken og tilgrensende parkeringsareal. Aktivitetsområdet skal omfatte en mindre fotballbane (40x60 meter, dvs. en 9-erbane). I utarbeiding av planen skal det legges vekt på at aktivitetsparken skal by på aktiviteter for alle aldersgrupper. Adkomst til området for idrettsstadion for nyttekjøretøy og vareleveranse skal være sikret i denne planen.

1.14 Områder for boligbebyggelse

1.14.1 Område for konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Innenfor området er det tillatt oppført konsentrert småhusbebyggelse.

Takvinkel kan maksimalt være 40 grader.

Maksimalt tillatt gesimshøyde er satt på 6,0m

Utnyttelsen i området kan minimum være 40% BYA. Det skal etableres minimum 19 enheter.

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse for nye boliger gis. Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til bestemmelser i kommunedelplanen.

1.14.2 Område for Garasjeanlegg for boligbebyggelse GB/GF

I området tillates det oppført garasjeanlegg for boligbebyggelsen i området BK. Maks gesimshøyde er 3 meter, takvinkel kan maksimalt være 40 grader. Bebyggelsen skal harmonisere med boligbebyggelsen i området BK.

1.15 Område for forretninger

I området tillates etablert forretningsvirksomhet. Maksimalt gesimshøyde/mønehøyde er satt til 10 meter. Utnyttelsesgrad settes til minimum 50 % BYA. Maks. utnyttingsgrad er 90 % BYA. 10 % av tomtearealet skal være grønnstruktur.

Parkering skal ivaretas på eget areal. Overflateparkering er tillatt. Adkomst til området er vist på plankartet.

En utomhusplan som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering, teknisk anlegg og adkomst for nyttekjøretøy og vareleveranse, skal utarbeides før byggetillatelse gis. Utendørs lagring av varer er ikke tillatt.

1.16 Område for undervisning

Området for undervisning kan bebygges med en utnyttelsesgrad på maksimalt 30 % BYA. Gesimshøyden skal ikke overstige 12 meter.

Bilparkering inngår ikke i arealformålet. Parkering til området ivaretas på de offentlige parkeringsplasser som er regulert i denne planen. Sykkelparkering ivaretas på eget areal.

Ny bebyggelse skal ut fra estetiske hensyn tilpasses eksisterende bygg og uteanlegg både innenfor området og i tilgrensende områder.

En utomhusplan som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, handikapparkering, teknisk anlegg og adkomst for nyttekjøretøy og vareleveranse skal utarbeides før byggetillatelse gis.

1.17 Område for vann- og avløpsanlegg

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for vann- og avløpsanlegg. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 50 % BYA. Gesimshøyde skal ikke overstige 4 meter.

1.18 Renovasjonsanlegg

Området skal brukes til offentlig returpunkt.

1.19 Område for kombinert bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse/Tjenesteyting

I området er det tillatt oppført boligbebyggelse kombinert med offentlig eller privat tjenesteyting. Maks. gesimshøyde er satt til 7 meter. Takvinkel skal ikke overstige 45 grader. Utnyttelsesgraden er minimum 40 % BYA.

1.20 Område for kombinert bebyggelse og anlegg: Forretninger/Næring

I området er det tillatt oppført forretningsbebyggelse for plasskrevende varer eller dagligvarer med tilhørende lagerlokaler og kontorer. Det tillates også etablering av service- eller håndverksbedrifter og lettere industriell virksomhet som har behov for publikumsnærhet. Offentlig brannstasjon er tillatt i området.

Minimum utnyttingsgrad er 90 % BYA. Gesimshøyde/mønehøyde skal ikke overstige 10 meter. Grønnstruktur skal utgjøre 10 % av tomtearealet.

En utomhusplan som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, handikapparkering, teknisk anlegg og adkomst for nyttekjøretøy og vareleveranse skal utarbeides før byggetillatelse gis. Utendørs lagring av varer er ikke tillatt. Parkering skal ivaretas på eget areal. Overflateparkering er tillatt.

1.21 Område for kombinert bebyggelse og anlegg: Forretninger/Næring/Tjenesteyting

I området er det tillatt oppført forretningsbebyggelse for plasskrevende varer eller dagligvarer med tilhørende lagerlokaler og kontorer. Det tillates også etablering av service- eller håndverksbedrifter og lettere industriell virksomhet som har behov for publikumsnærhet. Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting er tillatt i området.

Minimum utnyttelsesgrad er 80 % BYA. Gesimshøyde/mønehøyde skal ikke overstige 10 meter. Grønnstruktur skal utgjøre minimum 10 % av tomtearealet.

En utomhusplan som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, handikapparkering, teknisk anlegg og adkomst for nyttekjøretøy og vareleveranse skal utarbeides før byggetillatelse gis. Utendørs lagring av varer er ikke tillatt. Parkering skal ivaretas på eget areal. Overflateparkering er tillatt.

§2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Veg (V)

Vegene o_V er offentlige kjøreveger.

2.2 Gang- og sykkelveg (GS)

Gang- og sykkelvegene angitt som o_GS opparbeides som offentlig gang- og sykkelveg

2.3 Fortau (o_F)

Fortau (o_F) er offentlig

2.4 Torg

Torget er offentlig. Innredningen av torget skal være slik at den er egnet som møteplass og til bruk til arrangementer. Torget skal kunne kjøres over når den ikke er i bruk til arrangementer,

men de myke trafikantene skal gis høyeste prioritet i området. Det tillates 10 biloppstillingsplasser.

Det tillates oppført utemøblement, lekeapparater og mindre byggerier som er nødvendig for torget som møterom og arrangementsplass.

Før etableringen av torget igangsettes, skal det utarbeides en helhetlig plan for området, som ivaretar de like funksjonene av torget og som legger vekt på estetikken av området.

2.5 Parkering

Områdene avsatt til parkering skal være offentlig. Før etablering av parkeringsplassene skal det foreligge en situasjonsplan som viser utforming av parkeringsplassen i sammenheng med tilgrensende arealer.

2.6 Kollektivholdeplass

Arealene skal benyttes til bussholdeplass. Kollektivholdeplass skal være universell utformet.

2.7 Annen veggrunn (AVG)

Annen veggrunn er satt av for å skille trafikantgrupper og skal fungere som område for snøopplag og grønnsnø. Det tillates beplantning som ikke er til hinder for fri sikt.

§3 Grønnstruktur

3.1 Grønnstruktur

Området o_ Grønnstruktur skal være offentlig. Det tillates tiltak for sikring og tilrettelegging for friluftsliv i området, så som rydding, stibygging, friluftsmøblement osv.

§4 Hensynssoner

4.1 Frisiktsoner (H140_)

Innenfor de frisiktsoner som er angitt i planen skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanners plan. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillat. Oppstammede trær tillates innenfor sonene

4.2 Bestemelseområde: krav om nærmere undersøkelser, overvåking og klargjøring av virkninger

I dette område gjelder at:

Alle tiltak i området må vurderes av geoteknisk sakkyndig.

Det må for hvert tiltak vurderes om dette kan føre til økt risiko for kvikkleireskred.

4.3 Faresone for ras-og skredfare

I dette område gjelder at:

Alle tiltak i området må vurderes av geoteknisk sakkyndig.

Det må for hvert tiltak vurderes om dette kan føre til økt risiko for kvikkleireskred.

4.4 Støysoner (H210 og H220)

Innenfor angitt rød støysone (H210) tillates ikke oppføring av nye støyomfintlig bebyggelse.

Støyforhold skal vurderes i forbindelse med hver enkelt byggesak.

For boliger skal vurderingen ta utgangspunkt i retningslinjer for støybestemmelser, jf. T-1442/2012, for derigjennom å sikre tilfredsstillende støyforhold. Det skal gjøres støyberegninger som dokumenterer hvilke avbøtende tiltak som må iverksettes. Avbøtende tiltak som inngår i byggesaken skal være gjennomført før det gis brukstillatelse.

For uteareal der det inngår boliger, skal alle støyskjermingstiltak, jf. Anbefalinger i støyvurdering datert 15.05.2014 utført av Rambøll, være gjennomført før det gis brukstillatelse.

§5 Felles bestemmelser

5.1 Anleggsperiode

Under anleggsperiode må det sikres at anleggsarbeidet skjer i henhold til grenseverdiene angitt i *Støy i arealplanleggingen T-1442/2012*.

5.2 Rekkefølgebestemmelser

- Det skal foreligge plan for energitilførsel før rammetillatelse gis
- Det skal foreligge godkjent plan for renovasjonssystem før rammetillatelse gis.
- Det skal foreligge godkjent utomhusplan som viser arealdisponering for internt trafikkareal, renovasjon, leke- og uteoppholdsarealer i forbindelse med søknad om rammetillatelse.
- Ny bebyggelse i planområdet kan ikke få ferdigattest før godkjent vannforsyning er sikret.
- Tilfredsstillende lekearealer iht. utomhusplanen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boenheter.
- Tilstrekkelig parkering skal være opparbeidet iht. utomhusplanen før brukstillatelse gis
- Parkeringsplassen mellom skolen og Fv710 skal være opparbeidet, før byggetillatelse for område S-7 gis. Eventuelt kan en parkeringsplass med 75 plasser opparbeides på dagens fotballbane som et midlertidig alternativ.
- Fortau på sørsiden langs Alf Nebbs gate, fra torget fram til skolen skal være opparbeidet før brukstillatelse for område S-7 gis.
- Gang- og sykkelveg som ligger vest for o_Idrettsstadion kan ikke opparbeides sør for elva før sikker kryssing av FV 710 er etablert.