



PLANBESTEMMELSER FOR MOVEGEN 27

Panid: 1828 2023 002

Plantype: Detaljregulering

Planforslagets dato: 12.02.2024

Saksbehandling:

1.gangs behandling i formannskapet:

Offentlig ettersyn i perioden:

2.gangs behandling i formannskapet:

Kommunestyret, vedtak:

Revisjoner:

Høringsversjon:

Oppdatert iht. vedtak:

§ 1. REGEULERINGSFORMÅL

Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrenser på plankartet.

Følgende arealformål inngår:

1.1 PBL § 12-5, nr.1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS, sosikode: 1112)
- Garasjeanlegg (BG, sosikode: 1119)
- Renovasjonsanlegg (BRE, sosikode: 1550)
- Energianlegg (BE, sosikode: 1510)
- Uteoppholdsareal (BUT, sosikode: 1600)

1.2 PBL § 12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (SV, sosikode: 2010)
- Fortau (SF, sosikode: 2012)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG, sosikode: 2019)
- Parkering (SPA, sosikode: 2080)

1.3 PBL § 12-6 Hensynssoner

- Frisiktsoner (H140)
- Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler (H370)

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende, utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming. Det regulerte området skal samlet fremstå med et helhetlig preg.

Store bygningsvolum bør fremstå som mindre enheter ved hjelp av en utforming som bryter ned store volum og fasader.

Forstøtningsmurer som er naturlig å se i sammenheng, skal oppføres i samme materiale. Mur over 0,5m krever sikring mot skade ved fall, enten i form av vegetasjon, mykt underlag eller gjerde. Det er PBL sine avstandsgrenser mot naboeiendom som gjelder, der høyde på støttemur definerer kravet til avstand

Ved bygging av frittstående garasje /car-port skal det legges vekt på tilpassing til øvrig bebyggelse på eiendommen med hensyn til takvinkel, materialbruk og fargevalg. Frittstående garasje / carporter over 12stk parkeringsplasser skal ha fasade og utforming som bryter ned volumet. Hensikten er å unngå en dominerende og monomtom flate. Hensikten bak bestemmelsen å tilpasse seg eksisterende omkringliggende bebyggelse.

2.2 Kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.

2.3 Tilgjengelighet

Minimum 30% av boligene skal være utformet som tilgjengelig boenhet. Den planlagte bebyggelsen skal utformes iht. teknisk forskrift §12.

Boenheter med alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan, skal være tilgjengelig boenhet.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for brukere med nedsatt funksjonsevne.

2.4 Uteoppholdsareal

Det skal settes av minimum 25 m2 uteoppholdsareal per boenhet. Terrasser og balkonger som er grunnere enn 1,3 meter, og innglasset balkonger telles ikke som uteoppholdsareal. Med uteoppholdsareal menes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, og som ikke er avsatt til atkomst og parkering. Uteoppholdsarealet skal ligge godt tilgjengelig for boligen og være skjermet mot trafikk. Terrenget skal være egnet til formålet. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av lekeareal eller uteoppholdsareal, med mindre det inngår som akebakke. Areal smalere enn 4 meter bør ikke regnes med som uteoppholdsareal. Areal avsatt til felles lekeplass regnes med. Femti prosent av utearealene skal ha sol jevndøgn kl. 15 og sommersolverv kl. 18.

2.5 Parkeringsdekning

Boligbebyggelse skal ha 1,2 parkeringsplass pr. boenhet. Garasje/ carport skal forberedes for EL-bil/sykkellading. Nødvendig parkering (minimumskrav) på bakken inngår i %-BYA med 18 m² pr. plass.

Det skal avsettes minst 1,0 HC-parkering samlet for hele planområdet, og minimum 5% av de totale parkeringsplassene. Nødvendig parkering (minimumskrav) på bakken inngår i %-BYA med 24 m² pr. HC-plass.

Boligbebyggelse skal ha 2 sykkelplasser pr. boenhet.

2.6 Støy / sikkerhet

Før tiltak: Undersøkelse av natur- og miljøforhold skal gjennomføres av tiltakshaver i forkant av søknad ved mistanke om forurenset grunn. Ref. Tek17 § 9-3 og forurensningsforskriften.

Anleggsperioden: Luft-/støygrenser ved bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstillende kravene i departementets retningslinjer for støy T-1442/2021 tabell 4 og 5, og luftgrenser angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet T-1520. Området skal i anleggsperioden sikres i henhold til bestemmelsene i forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- og anleggsplasser (byggherreforskriften).

Plan for trafikkavvikling i anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

2.7 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak, skal det utarbeides en utomhusplan for hele område i en passende målestokk. Planen skal vise plassering av ny bebyggelse, uteoppholdsareal, adkomst, parkering (bil og sykkel, plasser for besøkende og bevegelsehemmede), samt overvannshåndtering skal komme frem av utomhusplanen. Eksisterende og nye terrengkoter bør inntegnes i planen. Buskvekster skal ikke være til hinder for friskt mot fylkesveg og veg for felles tilkomst.

2.8 Beplantning

Ved ny beplantning i grøntområder, herunder lekeplass, friområde, grønnstruktur, og samferdselsanlegg, skal følgende arter unngås: Arter som ifølge Artsdatabankens Fremmedartliste 2018 (eller tilsvarende senere liste), defineres i kategoriene svært høy, høy og potensielt høy risiko.

2.9 VA-plan

Sammen med søknad om tiltak, skal det utarbeides VA-plan for område. Skissert løsning for eventuell omlegging av kommunale ledninger skal godkjennes av kommunalteknikk og inngå som en del av utbyggingsavtalen for området. Det tillates overvannsreducerende tiltak for forsinking og fordrøying av tette flater på eget tomt, før dette føres i ledningsnett. Løsning skal godkjennes av kommunen.

§ 3. REKKEFØLGEKRAV

Før det kan gis byggetillatelse for bygge- og anleggstiltak i området skal:

- VA-plan skal være godkjent av kommunen.
- Rigg- og anleggsplan som beskriver tiltak mot støy- og støvplager, og plan på trafikkavviklingen i anleggsfasen, være godkjent av kommunen.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for nye boliger, skal:

- Område for renovasjonsanlegg (BRE) og energianlegg (BE) skal være ferdig opparbeidet og klar til bruk.
- Felles lekeplass med tiltak som støv, støy og trafikksikkerhetstiltak skal være ferdigstilt innenfor formålsområde BUT. Innen 6 mnd. ved søknad i vinterhalvåret.
- Eventuelle nødvendige støyreduserende tiltak skal være opparbeidet og ferdigstilt.
- Adkomst fra FV17 skal være ferdig opparbeidet.
- Fortau (o_SF) langs fv. 17 skal være ferdig opparbeidet.

§ 4. EIERFORM

Formål med felles eierform: f_BRE,, f_BUT, f_SVG, f_SPA

Formål med offentlig eierform: o_SV, o_SF, o_SVG, BE

Øvrige formål i planen har annen eierform: BKS, BG, BE

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

5.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Konsentrert småhusbebyggelse defineres her som småhus sammenbygd i rekke eller kjede, og lavblokker med vertikale og horisontale skiller opp til 10 boenheter.

Det tillates opptil 30 boenheter. Ferdig utbygd område skal bestå av minimum 16 boenheter.

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 65%-BYA av tomtearealet inkludert areal avsatt til nødvendig parkering.

Bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggegrenser. Der ikke annet er angitt på plankart er byggegrense lik formålsgrens.

Boligbebyggelsen tillates oppført inntil 2 etasjer over bakkeplan. Sokkel tillates i tillegg i skrått terreng.

Bebyggelsen skal ha flatt tak, saltak eller pulttak. Å kombinere disse takformene er tillatt.

Maksimal høyde settes til kote +22,50 moh. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m over ferdig planert terreng ved bygningens høyeste fasade. Det tillates mindre tekniske rom/installasjoner på takene som kan overstige maksimal tillat høyde, f.eks. heissjakt, ventilasjonshatter osv.

Parkering på bakkeplan, frittstående garasje/ carport, sportsboder og sykkelparkering er tillatt innenfor formålsområdet. Tak over garasje/ carport i direkte tilknytning til boligen kan benyttes til terrasse. Det tillates oppført installasjoner/gangveger som er nødvendig for bruken av områdene, og som er felles for felles bruk innenfor området. Det er PBL sine avstandsgrenser mot naboeiendom som gjelder.

5.2 Garasjeanlegg (BG)

Det skal være takoverbygd oppstillingsplass for bil og sykler, samt sportsboder, innenfor formålsområde BG.

Garasje/ carport tillates oppført med en maksimal gesims- / mønehøyde på høyde 3,5 m over ferdig planert terreng. Det tillates flere frittliggende garasjer/ carporter innenfor formålsområdet.

5.3 Felles lekeplass innenfor felles uteoppholdsareal (BUT)

Minst 150m² skal være et samlet felles uteoppholdsareal til småbarnslekeplass.

Arealet skal være egnet til formålet og av god kvalitet. Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maksimalt Lden 55 dB, ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og annen helsefare. Det kreves tiltak mot vegstøv, trafikkstøy, og trafikkikkerhetstiltak som hindrer ferdsel ut mot Movegen. Valgt løsning skal framgå i utomhusplan ved søknad om tiltak.

Leke- og uteoppholdsarealer skal fortrinnsvis ikke være nordvendt, overbygd eller skyggelagt større deler av dagen. Det skal ha mulighet for sol ved jevndøgn kl. 15:00 på minst 50% av arealet.

Terrenget skal være egnet til formålet. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av lekeareal etter uteoppholdsareal, med mindre det inngår som akebakke. Deler av lekeplassen skal være universelt utformet.

Lekeplass tilrettelegges med minimum tre typer utstyr, som for eksempel benkbord, huskestativ og sandkasse/ evt. sklie. Plassering av utstyr skal fremkomme i utomhusplan ved søknad om byggetillatelse.

Det tillates oppført installasjoner/gangveger som er nødvendig for bruken av områdene, og som er felles for felles bruk innenfor området.

5.4 Renovasjonsanlegg (BRE)

Avsatt areal for renovasjonsanlegg som er felles for alle i planområdet, er vist som BRE i plankartet. Det etableres felles renovasjonsløsning av typen frittstående avfallsbeholdere med bunntømming, alternativt som nedgravede beholdere med innkastedel over bakken. Avfallsbeholdere bør lokaliseres slik at innsyn begrenses fra offentlig gate/ plass, og slik at den ikke blir skjemmende eller til sjenanse for omgivelsene. Det tillates at avfallsbeholdere skjermes/bygges inn ytterligere, etter avklaring med renovasjonsselskap, og skal da gis en tiltalende utforming.

5.5 Energianlegg (BE)

Området omfatter innregulert nettstasjon.

Området kan utnyttes %-BYA = 100 %. Maksimal gesims-/ mønehøyde høyde 3,5 m.

Området avsatt til energianlegg, med påfølgende hensynssone H370, tillates flyttet inntil 2 m etter nærmere detaljprosjektering.

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

6.1 Veg (SV)

SV er offentlig kjøreveg.

6.2 Fortau (SF)

SF er offentlig fortau som sikrer trafiksikker tilkomst til servicefunksjoner i sentrum.

6.3 Annen veggrunn - grøntareal (SVG)

SVG er avsatt til støttemurer, skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, sikringsgjerder og snøopplag.

6.4 Parkering (SPA)

SPA er felles tilkomst og parkering for alle boenheter innenfor planområdet. Det kan gjøres mindre justeringer i veglinjer og bredder hvor senere detaljprosjektering viser behov for dette.

§ 7. Hensynsoner (PBL § 12-6)

7.1 Sikringsone – Frisikt (H140)

Innenfor sikringsone frisikt skal eventuelle sikthindringer (f.eks. vegetasjon/snø) ikke være høyere enn 0,5m over primærvegens kjørebanelnivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikttrekanten. Enkeltstående trær skal oppstammes slik at trekrona ikke hindrer sikt.

7.2 Faresone – Høyspenningsanlegg ink. høyspentkabler (H370)

Hensynssonen i forbindelse med energianlegg, er vist som fareområde H370.

I området tillates ikke oppført bygning for varig opphold. Bygninger med sporadisk opphold kan plasseres nærmere med gjeldene brannkrav for den oppføre bygningen.

Hensynssonen kan utvides/ minskes etter nærmere utredning av strålingsfaren, og tiltak kan gjennomføres for å minke strålingen, ved f.eks flytting eller ved tiltak i energianleggets konstruksjon.

Område avsatt til energianlegg, med påfølgende hensynssone, tillates flyttet inntil 5 m etter nærmere detaljprosjektering.