

Planbestemmelser for Del av Rissa sentrum, utvidelse Rema Rissa

Planforslag er datert : 24.01.2011
Dato for siste revisjon av plankartet :
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.02.2011
Dato for kommunestyrets vedtak : 24.05.2012

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Solem Arkitektur og datert 24.01.2011.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er tilrettelegging av ny kombinert forretnings- og boligbebyggelse i tråd med kommuneplanens intensjoner.

Området reguleres til følgende arealformål i.h.t § 12-5

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Lekeplass

Følgende hensynssoner gjelder for reguleringsplan, jfr § 12-6

- Sikringssone

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan:

Sammen med søknad om igangsetting av tiltak innenfor området, skal det utarbeides en utomhusplan/situasjonsplan for hele område i målestokk 1:200 (1:500). Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, gangveger, atkomst, parkering, detaljert utforming av sykkelparkering, avfallshåndtering, forstøtningsmurer, beplantning, opparbeidelse av lekeområdet.

3.2 Parkeringskrav for boliger:

Det skal avsettes 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. I egen parkeringskjeller avsettes minst 29 parkeringsplasser for ny og eksisterende boligbebyggelse. Parkeringsplassene f_P2 og f_P3 reserveres til parkering for ny og eksisterende boliger innenfor planområdet. Det forutsettes at resterende parkeringsbehov dekkes som sambruk innenfor f_P1 (parkeringsplasser på bakkeplan). 5 % av det totale antall parkeringsplasser skal utformes som HC-plasser.

3.2 Parkeringskrav for forretning:

Det skal avsettes minst 1 parkeringsplass pr. 50m² forretningsareal, og minst 40 plasser innenfor f_P 1. Øvrige parkeringsplasser (ca 20 stk) innenfor f_P1 benyttes som felles parkering for all virksomhet knyttet til bolig- og forretningsdelen.

§ 4. BYGGEOMRÅDER

4.1 Tjenesteyting (off virksomhet)

Områdene vist på plankartet er tomtegrunn knyttet til eksisterende virksomhet, og forutsettes ikke bebygd.

4.2 Lekeplass.

Gjelder felles lekeplass f_L, og er felles for eksisterende og nye boliger innenfor området.

4.3 Boliger/forretning

4.3.1 Generelt:

Innenfor byggeområdet tilrettelegges utbygging av parkeringskjeller, boder, tekniske rom i kjelleretg, forretning i 1. etg og boliger i 2. og 3. etg.

4.3.2 Plassering:

Bebyggelsen hovedvolum skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt. Balkonger som vender mot sør og vest i 2. og 3. etg kan krage utover angitte byggelinjer og over viste formålsgrenser på bakkenivå med inntil 3,0 m. For området er maksimal tillatt utnytting angitt i % BYA på plankartet. Fotavtrykk av planlagt bebyggelse er veiledende.

Bebyggelse under bakken utenfor bygningskroppen tillates i den grad det er nødvendig for å dekke parkerings- og bodbehovet. Alle leiligheter skal ha god tilgjengelighet for bevegelses- og orienteringshemmede. Boligene skal primært være to-sidig belyst.

Lekeplassen skal gjerdes inn mot tilstøtende veger og plasser.

4.3.3 Høyde:

Bebyggelsen kan føres opp i inntil 3 etasjer, maks byggehøyde cote +30,0. Det gjøres unntak for cotehøyde for takoppbygg, f.eks. trapp- og heishus; disse skal samlet ikke overstige 10% av byggets grunnflate.

4.4.4 Materialbruk og form.

Bygningsrådet skal ved behandling av søknad om tiltak ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbruk og er tilpasset den øvrige sentrumsbebyggelsen på en harmonisk måte. Bygningsrådets skal godkjenne skilt og reklame, utvendig belysning, farge m.v.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

5.1 Veg:

Gjelder off. veg merket o_V 1.

5.2 Fortau:

Gjelder off. fortau på sørsiden langs Rådhusvegen

5.3 Gang-/sykkelveg:

Gjelder off. gang-/sykkelveg mellom Krobakken og nedre Fallet

5.4 Annen veggrunn – grøntareal:

Gjelder off grøntareal langs Rådhusvegen og priat grøntareal langs Krobakken

5.6 Parkeringsplasser

Gjelder felles parkering f_P1, f_P2 og f_P3.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Sikringssone:

Gjelder frisiktsone i veggkyss. I siktesonen skal det være frisikt i høyde 0,5m over tilstøtende veger.

§7 STØY

Støykrav fastsatt i teknisk forskrift NS8 175, skal gjelde. Støygrenser i rundskriv T-1442 *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging* skal følges og om nødvendig skal støyreducerende tiltak gjennomføres. Kravet gjelder også for anleggsfasen.

§8 AVFALLSHÅNDTERING

Plassering skal vises i utomhus-/situasjonsplan og skal godkjennes av ansvarlig myndighet.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9. 1 Ved søknad om igangsetting, skal det følge med en detaljert utomhusplan, jfr. 3.1.

9.2 Ved søknad om igangsetting skal det foreligge en geoteknisk vurdering av tiltaket som konkluderer med at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet iht. sikkerhetskravene i TEK10 med tilhørende veiledning.

9.3 Ved søknad om igangsetting skal det følge en plan for anleggsvirkksomheten og oversikt over transportbehovet. Kommunen kan stille krav om trafikkisikkerhetstiltak i anleggsfasen som skal ivareta den generelle trafikkisikkerheten.

9.4 Med søknad om igangsetting skal følge vann- og avløpsplan, som redegjør for hvordan ny bebyggelse m/tilhørende anlegg kan inngå i en helhetsløsning for området.

9.5 Før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal lekeplasser vist i utomhusplan være opparbeidet.