

REGULERINGSBESTEMMELSER

Områdereguleringsplan for Seter, del 1 Bjugn kommune

PlanID: 16270123
Planen er datert; 20.12.2013
Sist revisjon av planen;
Siste revisjon av planbestemmelsene;
VEDTATT AV BJUGN KOMMUNESTYRE I SAK;

AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Rambøll og datert 20.12.2013.

Reguleringsplanen berører og erstatter deler eller hele reguleringsplan for Setergrenda, vedtatt 05.07.1978, Botngård-sentrale deler, vedtatt 10.03.1994 og Seterfjæra, vedtatt 22.11.2011.

INNENFOR REGULERINGSGRENSENE ER OMRÅDET REGULERT TIL FØLGENDE FORMÅL ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

§ 12-5 Formål

1. Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (BF)
 - Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (BK)
 - Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse (BB)
 - Garasjeanlegg for boligbebyggelse (PK)
 - Renovasjonsanlegg (R)
 - Lekeplasser (L)
 - Bolig/forretning/kontor

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg (V/A)
 - Fortau (F)
 - Gang-/sykkelveg (GS)
 - Annet veggrunn
 - Parkering (P)

3. Grønnstruktur
 - Grønnstruktur

Turveg
Friområde

§ 12-6 Hensynssoner

- a.1) Frisiktsone
- Bevaring av kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

§ 12-7 Bestemmelsesområder

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#)

FØLGENDE BESTEMMELSER GJELDER FOR REGULERINGSFORMÅLENE:

§ 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Byggegrense

Langs Fv. 710 og Fv. 131 reguleres en byggegrense på 15 meter fra vegens senterlinje eller minimum 4 meter fra regulert veggrunn. Langs veger i planområdet for øvrig gjelder en byggegrense på 4,0 meter fra formålslinjen.

1.2 Krav om detaljregulering

Området BB-1 skal detaljreguleres før det kan bygges ut. Detaljreguleringen skal skje innenfor rammene gitt i denne områdeplanen. Øvrige utbyggingsområder kan bygges direkte etter bestemmelsene i denne plan.

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 forbindelse med utbygging av det enkelte felt 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, TRAFØ, ledningsnett o.l

Innenfor alle formålsområder tillates gjennomført og anlagt infrastrukturtiltak. Tiltakene må plasseres sikres med nødvendig tilgang til inspeksjon og vedlikehold.

1.8 Områder for boligbebyggelse (BF, BK, BB)

1.8.1 Område BF-1 og BF-2

Innenfor området er det tillatt oppført frittliggende småhusbebyggelse.

Utnyttelsen i området kan maksimalt være 30 % BRA.

Bygningenes hoveddel skal innenfor områdene ha innbyrdes lik takform.

Takvinkel kan maksimalt være 45 grader.

Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8,0 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

1.8.2 Område BF-3

Innenfor området er det tillatt oppført frittliggende småhusbebyggelse.

Utnyttelsen i området kan maksimalt være 25 % BRA.

Det skal etableres minimum 5 boenheter.

Bygningenes hoveddel skal innenfor området ha innbyrdes lik takform.

Takvinkel kan maksimalt være 45 grader.

Maksimalt tillatt gesimshøyde er satt på plankartet. Der det bygges utenfor angitt gesimshøyde gjelder maksimal gesimshøyde 4,0 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

1.8.3 Områdene BK-1 og BK-2

Innenfor området er det tillatt oppført konsentrert småhusbebyggelse.

Bygningenes hoveddel skal innenfor områdene ha innbyrdes lik takform.

Takvinkel kan maksimalt være 45 grader.

Maksimalt tillatt gesimshøyde er satt på plankartet. Der det bygges utenfor angitt gesimshøyde gjelder maksimal gesimshøyde 8,0 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå for to etasjes enheter og 11,0 meter for treetasjes enheter.

BK1: Utnyttelsen i området kan maksimalt være 50 % BRA. Det skal etableres minimum 28 boenheter.

BK2: Utnyttelsen i området kan maksimalt være 100 % BRA. Det skal etableres minimum 12 boenheter.

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder og parkering skal utarbeides før byggetillatelse for første bolig kan gis.

Det kan ut stilles krav om bebyggelse med sokkel i feltene dersom det gir bedre utforming og stabilitet i feltet.

1.8.4 Område BB-1

Innenfor området kan det oppføres leilighetsbygg med maksimale gesimshøyder som angitt på plankartet. Det skal bygges parkeringskjeller som en del av bebyggelsen.

Utnyttelsen i området kan maksimalt være 125 % BRA.

Det skal etableres minimum 34 boenheter.

Bebyggelsen skal ha flate tak.

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder og parkering skal utarbeides før byggetillatelse for første bolig kan gis.

1.8.5 Område BB-2

Innenfor området kan det oppføres leilighetsbygg med maksimale gesimshøyder som angitt på plankartet. Parkeringskjeller skal bygges som en del av bebyggelsen.

Utnyttelsen i området kan maksimalt være 105 % BRA.

Det skal etableres minimum 46 boenheter.

Bebyggelsen skal ha flate tak.

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder og parkering skal utarbeides før byggetillatelse for første bolig kan gis.

1.8.6 Område BB-3

Innenfor området tillates oppført terrassert blokkbebyggelse. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og avtrappes etasjevis fra maksimal gesimshøyde, satt til kote 24,0.

Utnyttelsen i områdene kan maksimalt være 80 % BRA.

Det skal etableres minimum 24 boenheter.

Det kan tillates flere bygninger, men da skal bebyggelsen innenfor området stå i et godt forhold til hverandre og ha innbyrdes lik takform.

All atkomst til området skal føres via regulert felles atkomstveg. Det kreves godkjent detaljert reguleringsplan før utbygging av området kan omsøkes.

1.9 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Innenfor områdene BB-1, BB-2 og BB-3 skal det etableres parkeringskjeller som del av bebyggelsen.

Parkeringskjeller f_PK1 og f_PK-2 er felles for alle i BB-1

Parkeringskjeller f_PK-3 er felles for for alle i BB-2

For BB-3 skal parkeringskjeller/-bygg inngå i detaljreguleringen.

1.10 Områder for renovasjonsanlegg (R)

Områdene skal brukes til søppelhåndteringsanlegg.

f_R1 og f_R2 er felles for bebyggelsen i området BB-1

f_R3 er felles for bebyggelsen i området BB-2
f_R4 og f_R5 er felles for bebyggelsen i området BK-1
f_R7 er felles for bebyggelsen i området BK-2

Området O-Renovasjon reguleres til offentlig returpunkt.

1.11 Områder for lek (L)

Områder merket Felles lek på kartet skal benyttes til felles lekeområde for barn.
Utforming av lekeområdene skal opparbeides i tråd med prinsipp om universell utforming så langt terrenget legger til rette for det.

f_L1 skal være felles for boligene i felt BB-1
f_L2 skal være felles for boligene i felt BB-2
f_L3 skal være felles for boligene i felt BK-1
f_L4 er kvartalslekeplass og felles for alle områdene BB-1, BB-2, BK-1, BK-2 og BF-3
f_L5 skal være felles for boligene i felt BK-2.
f_L6 skal være felles for boligene i felt BF-3.

Fordrøyningsbasseng for håndtering av overvann kan plasseres innenfor f_L1, f_L6 og f_L6.
Bassengene utformes og plasseres i grunnen og på en slik måte at de ikke er til hinder for hensikten med formålet.

§ 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Veg (V)

Områdene o_V1, o_V2, o_V3, o_V4 og o_V5 er offentlige kjøreveger.

Fellesatkomstene med tilknyttede fortau (F);

f_A1 er felles atkomstveg for eiendommene i BB-3, samt eiendommene 25/24, 25/80 og 25/21.

f_A2 er felles atkomstveg for eiendommene 25/71, 25/79, 25/95.

f_A3 og f_A4 er felles for felt BB-1.

f_A5 er felles for felt BB-2.

f_A6 er felles for felt BK-1.

f_A7 er felles for felt BK-2.

f_A9 er felles for felt BF-3.

2.2 Fortau (F)

F er felles fortau, med fordeling jfr. pkt 2.1. og skal opparbeides i en total bredde på 3,0 meter.

2.3 Gang- og sykkelveg (GS)

Gang- og sykkelvegene er offentlige.

o_GS-1 skal ha bredde på 3,0 meter og skal knytte gang-sykkelvegnettet fra området med eksisterende gang-/sykkelveger utenfor planområdet.

o_GS-2 er regulert som tverrforbindelse mellom området og Botngård sentrum. Denne forbindelsen tillater både anlegg på bakken og som bro. Tiltaket skal tilstrebe å ivareta kravene til universell utforming. I området forbi båndlagt kulturminne skal det utvises særskilt hensyn i gjennomføringen av tiltaket. Før tiltaket iverksettes skal det godkjennes av kulturminnemyndigheten.

2.4 Gangveg

Gangveg til f-L4 er felles og skal gi gangmulighet gjennom feltet, mellom GS-veg og Friområdet

2.5 Annen veggrunn

Annen veggrunn er satt av for å skille trafikantgrupper og skal fungere som område for snøopplag.

2.6 Parkering

Der ikke annet er angitt skal parkeringsbehov dekkes på egen tomt eller løses på annen måte som konkret anvist i reguleringsplanen.

Kapasitetskravet er;

Boligenhet > 90 m² 2 plasser

Boligenhet < 90 m² 1,5 plasser

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

Områdene BF-1 og BF-2, BF-3, B/F/K-1, B/F/K-2, BK-1 og BK-2 skal ivareta parkeringsbehovet på egne arealer, med garasje og/eller overflateparkering.

For BB-1 og BB-2 skal det bygges parkeringskjeller som angitt i pkt. 1.11.

Felles parkeringsplasser som skal opparbeides;

f_P1 er felles for enhetene på BB-1 og BB-2

f_P2 er felles for enhetene i BB-2

f_P3 og f_P4 er felles for enhetene i BK-1

f_P5 er felles for enhetene i BK-2

f_P6 er felles for BB-1

§ 3 GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur

f-Grønnstruktur er felles for BB-1, BB-2, BK-1, BK-2 og BF-3. Grønnstrukturen skal inngå som uteoppholdsareal og som åpent område for overvannshåndtering fra hele feltet. Det tillates etablert fordrøyningsbasseng med nødvendig infrastruktur, bekkedrag, samt tilrettelegging stier og relevante friluftsmøbler for opphold i området.

3.2 Friområder

Regulert friområdene er offentlig. Det tillates tiltak for sikring og tilrettelegging for friluftsliv i området, så som rydding, stibygging, friluftsmøblement etc.

Områdets løpeganger skal sikres mot ulykker før det kan tas i bruk som friområde.

§ 4 HENSYNSSONER

4.1 Frisiktsoner.

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.

4.1 Kulturminner - Områder for arkeologisk utgraving

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner, ldnr. 162000, slik som er markert som hensynssoner #1 i plankartet.

I hensynssone H570_1, utenfor kulturminne Id 162001, tillates det etablert gang-/sykkelveg, samt sti til Ulvstuhaugen.

4.2 Støysoner

Innenfor angitt rød sone tillates ikke bebyggelse eller anlegg for opphold.

Alle boliger og uteoppholdsarealer skal tilfredsstillende støykrav gitt i plan- og bygningsloven, dvs. NS 8175 klasse C. Plan som viser transport for anleggstrafikk/skjerming mot anleggsstøy, skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Planen skal godkjennes av kommunen som skal vurderes om det er behov for midlertidig trafikkreguleringstiltak.

§ 5 BESTEMMELSESONRÅDER

5.1 Rekkefølgebestemmelser

Innenfor angitte område #1 tillates ikke utbyggingstiltak før kulturminnemyndigheten har frigitt området, gjennom dispensasjon fra kulturminnelovens bestemmelser.

§ 6 FELLES BESTEMMELSER

6.4 Utbyggingsavtale

Det skal foreligge en utbyggingsavtale før første igangsettelsestillatelse gis. Utbyggingsavtalen skal som minimum regulere ansvar, organisering og kostnadsdeling for stabiliseringstiltak i planområdet og for kommunalteknisk infrastruktur som veg, vann og avløp, samt gang-/sykkelveger og fortau innenfor planområdet.

6.5 VA-plan

En overordnet VA-plan skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettelsestillatelse til første bolig i planområdet. Planen skal blant annet vise fordelingen av vannforsyning. Ny bebyggelse i planområdet kan ikke få ferdigattest før godkjent vannforsyning er sikret.