

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunens arkivsaksnummer: R-267

Planforslag er datert: 30.08.2003

Dato for siste revisjon av plankartet: 10.01.2012

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 10.01.2012

Dato for godkjenning: 28.02.2012

1 GENERELT

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter pbl § 12-3. Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Innenfor planområdet skal arealene utnyttes i samsvar med angivelsene på plankartet og disse bestemmelsene. Planområdet reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5 nr 1):

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Barnehage - privat
- Institusjon – offentlig sykehjem
- Energianlegg – trafo
- Lekeplass (L)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr 2):

- Kjørevei
- Fortau
- Annen veigrunn – teknisk anlegg
- Parkeringsplasser (P)
- Vann- og avløpsnett

Grønnstruktur (pbl §12-5 nr 3):

- Grønnstruktur
- Turdrag

Hensynssoner (pbl §12-6):

- Sikringssone. Frisikt
- Faresone. Høyspenningsanlegg
- Hensynssone grønnstruktur
- Midlertidig anleggsområde

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Felles bestemmelser

Videre planprosess/godkjenning

I områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende boligbebyggelse skal utbygging foretas feltvis etter forutgående godkjenning.

Det er krav om detaljplan for alle utbyggingsområder i målestokk 1:500. Før byggetillatelse blir gitt skal detaljplanen for hvert delområde være godkjent av plan- og bygningsrådet.

Detaljplanen skal vise plassering av bygninger, biloppstillingsplasser og eventuelle fellesanlegg for avfall. Den skal gjøre rede for høydeforhold ved inngangsparti/sokkel og høyde og møneretning på bygninger. Avgrensing og disponering av tomter og fellesareal skal vises. Her under terrengplanering, nødvendige støttemurer med høydeangivelse og forholdet til eksisterende vegetasjon.

Nødvendige snitt og terrengprofiler for vurdering av plassering og høyde på bygninger skal følge detaljplanen.

Som vedlegg til detaljplanen skal det utarbeides utomhusplan for tilhørende felles lekeområder. Planen for lekeområdene skal utarbeides i målestokk 1:200. Felles leke- og uteoppholdsarealer skal opparbeides, beplantes og utstyres med apparater og innretninger for variert lek og opphold. Opparbeidelsen skal skje i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrifter.

Utforming - bebyggelse

Bebyggelsen i et område skal når det gjelder volumer, fasader, materialbruk og farger, framstå med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming.

Bebyggelsen skal utformes enten med saltak eller pulttak i kombinasjon med flate tak. Tak innenfor den samme husgruppe skal ha samme takvinkel: BF1 og BF2 / BK1 og BK2 / BF3, BF4 og BF5 / BF6 og BK6 / BK4 og BK5 / BK3.

Gjerder mot offentlig vei må anmeldes til kommunen, som skal godkjenne gjerdenes høyder, materialer og farger.

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

Utforming - terreng

Områder for anlegg skal gis en utforming med best mulig tilpasning til terreng, landskap og vegetasjon. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Fyllings- og skjæringsskrånninger fra samleveier og adkomstveier kan etableres innenfor areal regulert til andre formål enn veigrunn.

Terrengnivåforskjeller skal søkes overvunnet med skrånninger. Større forstøtningsmurer skal unngås.

Byggegrense

For byggeområdene gjelder byggegrense 8 meter fra senterlinje kjørevei. Garasje kan plasseres 3 meter fra eiendomsgrense mot vei ved plassering parallelt med veien. Mellom veikant/fortauskant og garasje skal det være minimum 5 meter avstand når innkjøring til garasje skjer rett inn/ut fra veien.

Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, slik som bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Med detaljplan og søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan tilgjengelighetsforhold og universell utforming er ivaretatt.

Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene og deres sikringssone på 5 meter, jf Lov om kulturminner, § 8.

Generelt

Unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammene av plan- og bygningsloven.

Etter at denne plan med reguleringsbestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

2.2 Frittliggende småhusbebyggelse. BF1-BF6.

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng, slik at skjemmende skjæringer og fyllinger unngås.

I felt BF1 og BF2 skal bebyggelse og anlegg utformes i tråd med prinsippene vist i mulighetsstudie fra Solem og Hartmann, jf. vedlagte illustrasjoner datert 10.03.10.

Maksimal BYA er 35% inkludert parkeringsareal. For hver boenhet skal det avsettes areal til minst 1 garasje og 1 biloppstillingsplass.

I områdene er det lov å sette opp frittliggende eneboliger. Tabell 2 viser maksimalt antall boenheter innen hvert delfelt.

Maksimalt tillatt mønehøyde er 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Høydebestemmelsene gjelder møne ved saltak og høyeste gesims ved øvrige takformer.

Der hvor tomta er stor nok og terrenget ligger til rette for det, kan det tillates sokkelleilighet / bileilighet i tilknytning til boligen. Eventuelle bileiligheter regnes ikke med i maksimalt antall boenheter for feltet.

Tabell 2: BF. Maksimalt antall boenheter per delfelt.

DEL FELT	ANT. BOENHETER	AREAL m2
BF 1	7	5206
BF2	5	3585
BF3	6	4804
BF4	3	1989
BF5	3	2584
BF6	9	7549
TOTALT	33	25717

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

2.3 Konsentrert småhusbebyggelse. BK1-BK6.

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng, slik at skjemmende skjæringer og fyllinger unngås.

I felt BK1 og BK2 skal bebyggelse og anlegg utformes i tråd med prinsippene vist i mulighetsstudie fra Solem og Hartmann, jf. vedlagte illustrasjoner datert 10.03.10.

Maksimal BYA er 45% og 35% (BK2) inkludert parkeringsareal. For hver boenhet skal det avsettes areal til minst 1 garasje og 1 biloppstillingsplass.

Områdene kan bebygges med vertikaldelte boliger, horisontaldelte boliger, kjedehus og rekkehus.

Maksimalt tillatt mønehøyde er 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Høydebestemmelsene gjelder møne ved saltak og høyeste gesims ved øvrige takformer.

Innenfor dette formålet skal minimum 30% av boenhetene i hvert delfelt tilpasses bevegelsehemmede ved at alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) er på bygningens inngangsplan. Rommene skal være tilgjengelige for rullestolbruker. Boenhetene skal ha trappefri adkomst fra terreng/parkering til inngangsplan og terrasse/privat uteplass. Felles uteareal innenfor byggeområdet skal være universelt utformet.

Innenfor felt BK1, BK 4 og BK5 skal det avsettes areal til lekeplasser på minimum 100 m²/delfelt. Lekeplassene skal ha gode solforhold og en hensiktsmessig form. Plassene bør ikke legges til områder brattere enn 1:5.

Tabell 1: BK. Maksimalt antall boenheter per delfelt.

DELFEILT	ANT. BOENHETER	AREAL m ²
BK 1	22	6280
BK2	8	3390
BK3	14	4000
BK4	20	5500
BK5	20	5800
BK6	12	3617
TOTALT	96	28587

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

2.4 Lekeplasser. L1-L5.

Felles leke- og uteoppholdsareal. Ved planlegging og opparbeiding av fellesområdene skal det i størst mulig grad legges vekt på universell utforming. Alle delområdene skal ha tilkomst innenfor anbefalt helning for rullestol fra tiliggende bilvei/fortau. Eventuelle lekeapparat eller andre fysiske tilrettelegginger av områdene skal i størst mulig grad være tilgjengelig for alle og fortrinnsvis ligge på arealet med lite helning nærmest veien. Underlag i aktivitetsområdene skal vurderes i forhold til universell tilgjengelighet.

L1 er felles for felt **BF1** og **BF2**

L2 er felles for **BK1**, **BK2**, **BF3**, **BF4** og **BF5**.

L3 er felles for felt **BK3**, **BK4** og **BK5**

L4 er felles for **BK6** og **BF6**.

L5 er et område regulert for plassering av balløkke og felles for alle delfeltene i planområdet.

2.5 Institusjon – offentlig sykehjem

Maksimal BYA er 45%. Innenfor formålsgrensen tillates sykehjemsbebyggelse med tilhørende anlegg.

2.6 Energianlegg - trafo

Området gjelder plassering av ny trafo.

2.7 Barnehage - privat

Maksimal BYA er 24%. Arealet skal benyttes til barnehage med lekeareal, samt parkeringsplasser for ansatte og besøkende. Minste uteoppholdsareal (inkl. lekeareal) MUA = 1100 m².

Normer for antall biloppstillingsplasser fastsettes av kommunen.

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Felles bestemmelser

Innenfor formålet skal det bygges offentlige kjøreveier, offentlige fortau, offentlige og private parkeringsplasser, annen offentlig veigrunn som vist på planen, samt traséer for vann- og avløpsnett. Skråninger, fyllinger og annen veigrunn skal tilsåes og ha et tiltalende utseende. Skråninger fra vei og fortau kan etableres utenfor det regulerte veiarealet. Tiltak på andre grunneieres eiendom skal utføres etter omforente detaljplaner godkjent av kommunen.

Reguleringsformålet er inndelt i følgende underformål med henvisning til reguleringskartet:

3.2 Kjørevei

Vei 1

Samlevei.

Regulert veibredde = 5,75m (0,5m skulder +5m kjørefelt+0,25m kant (+ fortau))

Det skal etableres nødvendig belysning langs veien.

Vei 2

Tilkomstvei felt BF1 og BF2.

Regulert veibredde = 5,0m (0,5m skulder +4m kjørefelt+0,5m skulder)

Vei 3

Tilkomstvei sykehjemmet.

Regulert veibredde = 6,0m (0,5m skulder +5m kjørefelt+0,5m skulder)

Vei 4

Tilkomstvei eksisterende boligområde.

Veibredde = overgang fra vei 3 til eksisterende veibredde.

3.3 Fortau

Det skal bygges 2,5 meter fortau langs hele vei 1.

3.4 Annen veigrunn – teknisk anlegg

Områdene skal benyttes til grøfter, skjæringer og fyllinger, og kan ikke benyttes til plassering av innretninger som representerer trafikkfare ved påkjørsel eller som distraksjon.

3.5 Parkeringsplasser. P1 – turparkering

Offentlig parkeringsplass. P1 skal ha definert inn- og utkjøring og kan opparbeides med grusdekke.

3.6 Parkeringsplasser. P2 – sykehjem

Privat parkeringsplass for sykehjemmet (ansatte- og besøksparkering). Før byggetillatelse for vei 3 og parkeringsplass P2 gis skal landskapsplan for disse arealene i målestokk 1:200 godkjennes av kommunen. Planen skal vise løsninger vedrørende vei og parkering samt behandling av sideterreng.

5 % av parkeringsplassene skal dimensjoneres og reserveres for bevegelsehemmede og være lokalisert nær hovedinngangen.

3.7 Vann- og avløpsnett

Trasé for framføring av offentlig vann- og avløpsnett. Arealene kan tilrettelegges og benyttes som gangtråkk.

4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 Grønnstruktur

Felles naturområder for beboerne innenfor planområdet. Innenfor grønnstrukturuområder kan det gjøres enkel tilrettelegging for ferdsel til fots. Det skal ikke gjennomføres tiltak som forringer naturverdiene i områdene. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes.

I hensynssone c) *”Sone med særlig angitte hensyn – Hensyn grønnstruktur”*, gjelder krav om utarbeidelse av skjøtselsplan.

4.2 Turdrag

Felles turdrag for beboerne innenfor planområdet. Eksisterende turvei innenfor disse formålsgrensene skal opprettholdes. Eksisterende overflate kan erstattes med egnet grusdekke for bedre framkommelighet, maksimal bredde 1,6 meter. Manglende omlagt del vest i planområdet skal opparbeides i løpet av utbyggingstrinn 1.

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

5 HENSYNSSONER

5.1 Sikringssone. Frisikt.

Innenfor området skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.

5.2 Faresone. Høyspenningsanlegg.

Innenfor områdene er det ikke tillatt å oppføre byggverk som ikke har direkte tilknytning til høyspentlinjen.

5.3 Hensynssone grønnstruktur.

Området er viktig som visuell avstandsdemping av boligfeltene sør i planområdet. Innenfor hensynssone grønnstruktur er det ikke tillatt med inngrep som forringer landskapsinntrykket. Trær og annen vegetasjon som har betydning for landskapsinntrykket skal i størst mulig grad bevares.

Innenfor hensynssonen skal det utarbeides retningslinjer for nødvendig skjøtsel og bevaring av vegetasjon. Retningslinjer/skjøtelsesplan skal legges fram for kommunen og godkjennes i søknad om tillatelse til tiltak i utbyggingstrinn 1.

5.4 Områdebestemmelser.

Midlertidig anleggsområde

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse skal det for aktuelt byggetrinn foreligge godkjent byggeplan for veianlegg, vann- og avløpsplan og detaljplan/utomhusplan.

Opparbeiding og ferdigstilling av offentlige trafikkområder, annen infrastruktur og leke- og uteoppholdsarealer som skal betjene delområder skal være godkjent i henhold til godkjente planer før ferdigattest gis for hvert delfelt.

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

Utbyggingstrinn 1:

- Gjennomføring av trafikale løsninger med kryssing av FV 265 i tråd med trafikkplan utarbeidet av Asplan Viak AS, jf TC 006, datert 11.03.10. Tiltakene skal utføres før boligfeltutbygging igangsettes.
- Gjennomføring av tiltak for berørte grunneiere langs vei 1
- Vei 1 fram til kryss ved pnr 450 + linje sør videre til pnr 1050
- Vei 2, 3 og 4
- P1 og P2
- BF1 og BF2, BK1, BK2, BF4, BF5, BF3
- L1 og L2 skal bygges ut parallelt med boligfeltene de tilhører
- VA-anlegg tilhørende BF1, BF2, BK1, BK2, BF4, BF5, BF3, med nytt tilknytningspunkt for vann ved kum V41
- Omlegging av eksisterende VA-anlegg i Kleivabakken/vei1
- Tiltak i forbindelse med Ørnvikbekken

Utbyggingstrinn 2:

- Vei 1 mellom kryss ved pnr 450 og pnr 1050, linje nord og vest
- BK3, BK4, BK5, BF6, BK6
- L3 og L4 skal bygges ut parallelt med boligfeltene de tilhører
- L5 skal etableres innen avslutning av utbyggingstrinn 2
- VA-anlegg tilhørende BK3, BK4, BK5, BF6, BK6
- Etablering av Ø200 mm overføringsledning