

REGULERINGSPLAN FOR HØYDALSMO AUST

REGULERINGSFØRESEGNER

PlanID er 20110002. Planen er endra med mindre endring etter vedtak i formannskapet 20.01.2017 med saksnummer 17/3 delegert vedtak.

Forslag til ny endring er vedteke i formannskapet 20.09.2022, sak 92/2022.

Reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense og er gjeve i medhald av Plan- og bygningslova (Pbl) § 12-7.

Siktemålet til planen er å legge til rette for etablering av næring og bustader på Høydalsmo. Denne endringa av planen gjør om på høve til å etablere campingføremål, og i staden legge opp til bustadbygging.

GENERELT

Planområdet er regulert til fylgjande føremål:

Område for bygningar og anlegg (Pbl. § 12-5, nr. 1)

- Konsentrert småhusbusetnad – **BKS1**
- Garasjeanlegg for bustad og fritidsbustad – **BG1**
- Offentleg tenesteyting – **BOP1**
- Industri – **BI1**
- Energianlegg – **BE1**
- Vass- og avlaupsanlegg – **BVA**
- Renovasjonsanlegg – **BRE**
- Kombinert bygningar og anlegg, bustad/forretning – **BKB1**
- Kombinert bygningar og anlegg, forretning/kontor – **BKB2-BKB3**
- Kombinert bygningar og anlegg, bustad/tenesteyting – **BKB4**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5, nr. 2)

- Veg – SKV1-SKV2
- Gang-/sykkelveg – SGS1-SGS4
- Anna vegareal – SVT
- Parkeringsplass – SPP1-SPP4

Grøntstruktur (Pbl. § 12-5, nr. 3)

- Park – **GP1**
- Vegetasjonsskjerm – **GV1-GV2**

Landbruks-, natur- og friluftsområde (Pbl. § 12-5, nr. 5)

- Friluftsområde – LF1-LF2

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl. § 12-5, nr. 6)

- Natur- og friluftsområde – V1-V2

Omsynssoner (Pbl. § 12-6, jfr. §§ 11-8 og 11-10)

- Flaumfare – H320
- Høgspenningsanlegg - H370
- Kulturmiljø – H570

1. FELLESEFØRESEGNER

1.1. Krav til byggesøknad og illustrasjonsplan

Før det kan tillatast utbygging i byggeområda, skal det liggje føre situasjonsplan som syner plassering av bygningar med høgder, vegar, bilfrie soner, parkering og areal for uteopphald/leik.

Støydempande tiltak skal vurderast i situasjonsplan og byggesøknad.

1.2. Utforming

Ved handsaming av byggesøknader skal kommunen sjå til at bygga får ei god form og materialhandsaming og at bygningar i same byggeflukt eller gruppe får ei harmonisk utforming.

Før søknad om byggeløyve kan godkjennast, kan kommunen krevje at det skal utarbeidast teikningar som syner bygget si tilpassing med omsyn til terreng (snitt), høgder (kote overkant golv) og utforming i høve til omkringliggjande bygningar.

Den endelege plasseringa av bygg på tomta vert fastsett av kommunen.

1.3. Grad av utnytting

Tillate bruksareal (%BYA) i kvart einskild område går fram av føresegner og plankart. Parkeringsareal er medrekna i tillate BYA.

1.4. Parkering

Ved bygging av bustadeiningar skal det leggjast til rette med 2 parkeringsplassar per bueining.

Ved bygging av forretning/ handelsverksemder skal det byggast minst 1 parkeringsplass pr. 50 m² forretning og 1 parkeringsplass pr. 100 m² kontor, samt plass for varelevering/ av- og pålessing.

5% av parkeringsplassar tilknytt område for forretning, kontor og tenesteyting bør vere handicap-plassar, som leggjast nær hovudinngang.

1.5. Universell utforming

Felles uteopphaldsareal skal ha universell utforming.

1.6. Uteopphaldsareal

For kvar bueining skal det settast av uteopphaldsareal etter følgjande norm:

Minimum 100 m² for bustader med BRA lik eller større enn 100 m².

Minimum 50 m² for bustader med BRA 60 – 100 m².

Minimum 30 m² for bustader med BRA mindre enn 60 m².

For bustader med BRA mindre enn 100 m² kan terrasse/ balkong med minimumsdjupde på 2,40 reknast som uteopphaldsareal.

For bustader med BRA 60 – 100 m² skal terrasse/ balkong vere minimum 20 m².

For bustader med BRA mindre nn 60 m² skal terrasse/ balkong vere minimum 10 m².

Uteopphaldsareal skal vere skjerma frå støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengeleg frå bustaden. Takterassar kan reknast som uteopphaldsareal.

1.7. Kulturminne

Dersom ein ved tiltak i marka støyter på automatisk freda kulturminne, må ein stanse arbeidet og varsle den regionale kulturminneforvaltninga, jf § 8, 2. ledd i kulturminnelova av 9. juni 1978.

1.8. Byggjeregner

Byggjeregner til Europaveg (trase i reguleringsplan for E134 Mostøyl – Høydalsmo) er regulert inn med 30 meter for byggeområde – forretning.

For bygging av bustadeiningar i område BKB3 gjeld byggjeregner på 50 meter, for område B1 gjeld byggjeregner på 30 meter.

2. OMRÅDE FOR BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. § 12–5, PKT. 1)

2.1. Konsentrert småhusbusetnad – BKS1

Tillate bygd areal (BYA) kan ikkje overstige 60 % av regulert areal.

I område kan det tillates inntil 3 etasjar høge bygg.

Maksimal tillate møne- og gesimshøgde er 12 meter målt frå gjennomsnittleg terreng.

2.2. Garasjeanlegg for bustader og fritidsbustader – GB10

Tillate bygd areal kan ikkje overstige 75% av regulert areal.

2.3. Offentlege tenesteyting – aldersbustader – BOP1

Tillate bygd areal (BYA) kan ikkje overstige 35 % av regulert areal.

2.4. Annan offentlig tenesteyting, vèrstasjon

Inga føresegner

2.5. Industriområde – BI1

I området skal bygd areal ikkje overstige 80% av tomtearealet.

I industriområdet skal det ikkje gjevast løyve til etablering av verksemder som etter kommunen sitt skjønns vil vere til vesentleg ulempe for busetnaden ikring, m.a. på grunn av fare for støy eller anna ureining. Brann- og eksplosjonsfarleg industri er ikkje tillate i området.

Kommunen kan, dersom tilhøva ligg til rette for det med omsyn til åtkomst og parkering, gje løyve til forretningsverksemd som har direkte tilknytning til den einskilde verksemd i området.

Det er ikkje tillate å føre opp bustadbygg i industri/forretningsområdet. Kommunen kan gjere unntak for innreiing av vaktmeisterhusvære.

Innanfor området kan arealet delast opp etter dei einskilde verksemder sin trong, etter grenser som i kvart einskilt høve skal godkjennast av kommunen. Parsellane skal ha ei mest mogleg regelmessig form.

2.6. V/A – anlegg (reinseanlegg) – BVA1

Tillate bygd areal kan ikkje overstige 60% av regulert areal.

2.7. Kombinert føremål forretning/ bustad – BKB1

Tillate bygd areal (BYA) kan ikkje overstige 80% av regulert areal.

I områda skal det vere bygg for forretningsføremål, derunder forretningar og servering med naudsynte lagerlokale og parkeringsareal, samt leilegheiter med tilhøyrande anlegg.

I området kan det etablerast rasteplass.

2.8. Kombinert føremål forretning/ kontor – BKB2-BKB3

Tillate bygd areal (BYA) kan ikkje overstige 80% av regulert areal.

I området skal det vere bygg for forretningsføremål, derunder forretningar med naudsynte lagerlokale, kontor og servering, med tilhøyrande parkeringsareal.

I den utstrekning det etter kommunen sitt skjøn ikkje medfører ulempe for omgjevnadene, kan det gjevast løyve til innreiing for mindre verkstader o.l.

Lokale til sosiale og kulturelle føremål kan innreias med samtykke frå kommunen.

2.9. Kombinert føremål offentleg tenesteyting/ bustader – BKB4

Området kan byggjast ut med leilegheiter/ bustadeiningar.

Tillate bygd areal (BYA) kan ikkje overstige 50% av regulert areal.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Trafikkområda skal opparbeidast med same inndeling av køyreveg, fortau, gang- og sykkelveg og parkeringsareal som vist på plankartet.

Inngrep i terrenget i samband med veganlegg må gjerast så varsamt som råd. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller pussast opp på annan måte.

Bygging av gangbru mellom over Ofteåi kan vere aktuelt tiltak for å betre friluftslivet langs vassdraget.

4. GRØNTSTRUKTUR (PBL. § 12 – 5, NR. 3)

4.1. Vegetasjonsskjerm – VGS1

Vegetasjonsskjerm skal hindre eksponering/ innsyn av bygg og anlegg. Eksisterande vegetasjon skal ivaretakast og kan skjøttast for å oppnå ein best mogleg skjermingseffekt.

Det kan gjennomførast naudsynt planting av ny naturprega vegetasjon.

4.2. Park – GP1

I parkområdet kan det opparbeidast grøntanlegg: Felles grøntareal knytt til rasteplass og forretning/ leilegheitsbygg, samt tilrettelegging for bruk av vatnet (flytebrygge), m.m.

Området skal opparbeidast med sti som bind saman rasteplass ved byggjeområdet og friluftsområda på Slettemoen.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL. § 12 – 5, NR. 5)

5.1. Friluftsområde – LF1-LF2

I friluftsområda kan det ryddast og leggjast til rette med enkle tiltak for ulike brukarar. Badeplassar og stiar kan opparbeidast.

Kantvegetasjon langs Oftevatn og Ofteåi skal i størst mogleg grad takast vare på, jfr. § 11 i lov om vassdrag og grunnvatn.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 12 – 5, NR. 6)

(Inga føresegner)

7. HENSYNSSONER (PBL. § 12 – 6)

7.1. Bevaring kulturmiljø

Dei råka kulturminna, id 139246, 137646 og 137582, som er merka som område for føresegn #1, osv. i plankaret, kan fjernast utan ytterlegare vilkår om arkeologisk gransking.

7.2. Frisiktsoner

I frisiktsonene er det ikkje tillat med sikthindringar over 0.5 m over tilstøytande vegbane.

7.3. Flaumfare

I områda med flaumfare skal bygg (botn kjellar) ligge på minimum kote 560 m.o.h.

7.4. Fareområde høgspenningsanlegg

I fareområdet kan det ikkje førast opp bygg eller anlegg for varig opphald.