

## Reguleringsplan Høydalsmo aust

# REGULERINGSFØRESEGNER

*Justert etter mindre endring 20.01.2017, delegert vedtak formannskapet 17/3*

Reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med Reguleringsgrense og er gjeve i medhald av Pbl. § 12 – 7.

### Reguleringsføresmål:

#### Område for busetnad og anlegg (Pbl. § 12 – 5, nr. 1)

- Bustad
- Offentleg tenesteyting, **OT**
- Turistanlegg (camping/ utleige/ motell)
- Industri
- Avlaupsanlegg, **V/A**
- Forretning/ bustad, **F/B**
- Forretning/ kontor, **F/K 1, F/K 2**
- Bustad/ offentleg tenesteyting, **B/O**
- Anna offentleg/ privat tenesteyting (vèrstasjon), **V**

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

- Veg
- Anna vegareal
- Parkeringsplass, **P1, P2**
- Gang/ sykkelveg, **G/S - veg**

#### Grøntstruktur (Pbl. § 12 – 5, nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm
- Park

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

- Friluftsområde

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

- Natur- og friluftsområde

#### Hensynssoner (Pbl. § 12 – 6, jfr. §§ 11 – 8 og 11 – 10)

- Faresoner, ras, flaum og trafo
- Friluftsliv
- Frisktsoner
- Kulturminne

# **1. FELLESFØRESEGNER**

## **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 omkringliggande bygningar.

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

## **1.3 Grad av utnytting**

Tillete bruksareal (%BYA) i kvart einskild område går fram av føresegner og plankart. Parkeringsareal er medrekna i tillete 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 m<sup>2</sup> forretning og 1 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> for bustader med BRA lik eller større enn 100 m<sup>2</sup>.
- Minimum 50 m<sup>2</sup> for bustader med BRA 60 – 100 m<sup>2</sup>.
- Minimum 30 m<sup>2</sup> for bustader med BRA mindre enn 60 m<sup>2</sup>.

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

For bustader med BRA 60 – 100 m<sup>2</sup> skal terrasse/ balkong vere minimum 20 m<sup>2</sup>.

For bustader med BRA mindre nn 60 m<sup>2</sup> skal terrasse/ balkong vere minimum 10 m<sup>2</sup>.

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 områda B/O og F/B gjeld byggjeregner på 50 meter, for områda Bolig gjeld byggjeregner på 25 meter.

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

### **2.1. Bustader**

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

### **2.2. Offentlege tenesteyting, aldersbustader, O/T**

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

### **2.3. Kombinert føremål offentlig tenesteyting/ bustader, B/O**

Området kan byggjast ut med leilegheiter/ bustadeiningar.

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

### **2.4. Annan offentlig tenesteyting, vèrstatjon**

(Inga føresegner)

## **2.5. V/A – anlegg (reinseanlegg)**

(Inga føresegner)

## **2.6. Turistanlegg, camping/ motell**

I området kan det byggjast motell/utleigebygg og campingplass med tilhøyrande anlegg.

Tillete bygd areal (BYA) kan ikkje overstige 25 % av regulert areal.

Ved detaljplanlegging skal det takast omsyn til stiar og ferdsel gjennom området. I samband med utarbeiding av situasjonsplan, skal omsynet til ålmenta si ferdsel i området gå fram.

Det er ikkje tillete med inngjerding i området.

## **2.7. Kombinert føremål forretning/ kontor, F/K**

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

I området skal det vere bygg for forretningsføremål, herunder 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 innreist med samtykke frå kommunen.

## **2.8. Kombinert føremål forretning/ bustad, F/B**

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

I området kan det etablerast rasteplass.

## **2.9. Industriområde**

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 skjøn 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 tillatt i området.

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

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

Innanfor området kan arealet delast opp etter dei ein-skilde verksemdar sin trong, etter grenser som i kvart ein-skilt høve skal godkjennast av kommunen. Parsellane skal ha ei mest mogleg regelmessig form.

### **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**

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**

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**

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)**

### **7.1.1 Bevaring kulturmiljø**

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

### **7.1.2 Frisiktsoner**

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

### **7.1.3 Flaumfare**

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

### **7.1.4 Potensielt ras/ skredområde**

I området kan det ikkje tillatast oppføring av bygningar for varig opphald, før skredfaren er nærare undersøkt.

### **7.1.5 Fareområde høgspenningsanlegg**

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