Planident: R-283

Utarbeidet dato: 02.09.2016

Sist revidert dato: 18.09.2017

Vedtatt i kommunestyret:

ÅDALSGRENDA BOLIGFELT

Detaljregulering for del av gnr 116 bnr 9 i Kristiansund kommune.

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 FORMÅL

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for frittliggende og konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg innenfor planområdet.

§ 2 GENERELT

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til disse formålene, jf. PBL. § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Frittliggende boligbebyggelse (BFS1-BFS15)
- Konsentrert boligbebyggelse (BKS)
- Energianlegg (BE)
- Lekeplass (f_BLK1, f_BLK2 og f_BLK3)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Vei (o_SV1-o_SV7 og f_SV)
- Fortau (o_SF1-o_SF6)
- Gang-/ sykkelvei (o_SGS1-o_SGS2)
- Annen veigrunn - tekniske anlegg
- Parkering (o_SPP)
- Trase for teknisk infrastruktur (o_STI1-o_STI2)

GRØNNSTRUKTUR
- Turvei (GT)

LNF – OMRÅDER
- Friluftformål (LF1-LF6)

Og disse formålene, jf. PBL. § 12-6:

SIKRINGSSONER OG HENSYNSONER
- Sikringssone (H_140) frisiktsone
- Hensynssone (H_550) landskap, flom og erosjon, Flatsetelva
- Hensynssone (H_560) bevaring naturmiljø, Flatsetelva

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Plankrav

3.1.1 **Vei, VA og overvann:** Ved byggesøknad for hele området (vei, vann, avløp og overvann) skal søknaden vedlegges belysningsplan og situasjonsplan for hele planområdet. Søknaden skal inneholde detaljert prosjektering av gatebelysning og veianlegg med lengdeprofil og tverrsnitt. I tillegg skal det legges ved en detaljert VA- plan som viser lengdeprofil på ledningsnettet samt plassering av ledninger og utstikk. VA- planen skal vise prosjekterte vannledninger, spillvannsledninger og overvannsledninger.
Før igangsetting skal det foreligge godkjent massehåndteringsplan og plan for bygge og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for mjuke trafikanter, støy og støvdemping samt estimert tidsplan. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensing skal legges til grunn.

3.1.2 **BFS1-BFS7:** Ved byggesøknad for den enkelte tomt innenfor BFS1-BFS7 skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200. Situasjonsplanen skal vise plassering av bygninger i horisontalplanet og vertikalplanet, adkomstvei, parkeringsplasser, garasjeplassering (framtidig garasjeplassering skal være vist) og ev. støttemurer. Eksisterende og planlagt terreng skal vises i terrengprofil sammen med plassering av tiltakene.

3.1.3 **BKS:** Det stilles krav til felles prosjektering og utbygging for BKS. Ved byggesøknad for BKS skal det vedlegges detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200. Planen skal vise nye tomtegrenser, bebyggelsens plassering, herunder høydeplassering målsatt ved inngangsparti, samt bebyggelsens høyde, takform og møneretning. Planen skal videre vise avgrensing av tomt/privat uteplass, felles leke- og oppholdsarealer, parkeringsløsning, fellesanlegg for avfall og annen bruk av ubebygde deler av privat- og fellesarealer, herunder utforming og opparbeidelse av terreng og vegetasjon

med angitt høyde (både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene). Utomhusplan skal vise at utomhusarealet oppfyller prinsipp for universell utforming. Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering.

3.1.4 **Lekeplasser:** Det skal utarbeides egen utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200 for opparbeidelse av lekeplasser, f_BLK1, f_BLK2 og f_BLK3, inkludert eventuell tilrettelegging av tilstøtende felles friområder. Fagansvarlig for park og barnas representant skal høres ved detaljprosjektering av slike anlegg. Plassering, kvalitet og funksjonskrav skal legges frem ved søknad om tiltak. Lekeplassene skal være universelt utformet med lekeutstyr som gir utfordringer for et bredt spekter av funksjoner. Plan for utarbeidelse skal godkjennes før igangsetting tillates.

3.2 **Byggegrenser:** Bygg skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i planen når ikke annet framgår av reguleringsbestemmelsene.

3.3 **Biloppstillingsplass:** 18 m² avsettes pr biloppstillingsplass.

3.4 **Kulturminne:** Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i område, skal arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes kulturvernmyndighetene jf. Lov om kulturminne.

3.5 **Terrenginngrep:** Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt under anleggs- og byggearbeidet. Skjæringer og fyllinger skal søkes å gi ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepa. Stedegen masse skal i størst mulig grad tilbakeføres i skjæringer for å dempe inntrykk av inngrep. Alternativt kan skjæringer og skråninger steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene.

3.6 **Bebyggelse og plassering:** Bebyggelsen må ta opp terrengfallet, ved bruk av underetasje der det ligger til rette for det, slik at skjemmende skjæringer, fyllinger og forstøtningsmurer unngås. Der hvor terrenget er meget bratt skal hovedmøneretning følge kotene i terrenget. Mindre terrengnivåforskjeller skal søkes overvunnet med skråninger.

3.7 **Takvinkel og takutforming:** Bygningene skal utformes som saltak med maksimal takvinkel på 39 grader, alternativt med flatt tak, valmet tak eller pulttak. Takvinklene skal være følgende:
Saltak/valmet tak: mellom 25 og 39 grader.
Flatt tak: defineres mellom 0 og 5 grader.
Pulttak: defineres mellom 5 og 15 grader.

Alle tak innenfor hvert felt skal ha samme takform. Boder og garasje kan ha avvikende takvinkel fra hovedhusene, men skal være tilpasset disse. Følgende felt skal ha lik takform:

- BFS1, BFS2 og BFS3
- BFS4
- BFS5, BFS6 og BFS7

Det skal være enhetlig bruk av materialer og farge på tak.

3.8 **Universell utforming:** Felles uteareal og adkomst til bygning, herunder gangveier og areal avsatt til felles lekeplass skal i størst mulig grad tilrettelegges for universell utforming.

3.9 Dispensasjon: Unntak fra bestemmelsene kan, dersom særlige grunner foreligger, tillates av kommunen, jfr. PBL§ 19-2.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse, frittliggende boligbebyggelse, BFS1-BFS15

4.1.1 BFS8-BFS15 er eksisterende boligeiendommer innenfor reguleringsplan FlatsetA. Her gjelder reguleringsbestemmelsene for FlatsetA.

4.1.2 Innenfor BFS1-BFS7 tillates det oppføring av frittliggende eneboliger eller eneboliger med utleiedel/sekundærleilighet. Hver enkelt tomt skal nummereres i plankartet (BFS1 a, BFS1 b, BFS2 a, BFS2 b osv.).

4.1.3 Maksimalt tillatt bebygd areal (%BYA) innenfor BFS1-BFS7 er 35 %.

4.1.4 Maksimalt tillatt mønehøyde for BFS1-BFS4 og BFS7 er 9 meter og maksimal tillatt gesimshøyde 6 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå. Maksimalt tillatt mønehøyde for BFS5 og BFS6 er 7,5 meter og maksimal tillatt gesimshøyde 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå.

4.1.5 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet eller 1 carport og 1 biloppstillingsplass, samt terrasse med høyde over 0,5 meter over terreng skal medregnes i %BYA.

4.1.6 For eiendommer med utleiedel/sekundærleilighet skal 1 ekstra biloppstillingsplass legges til i beregningen av %BYA.

4.1.7 Maksimalt tillatt mønehøyde for garasjer er 5 meter og maksimal tillatt gesimshøyde 3 meter over ferdig gulv i garasjen.

4.1.8 For garasjer som plasseres vinkelrett på adkomstveien med garasjeåpning mot vegen skal byggegrensen være minimum 5 meter fra regulert trafikkformål. For garasjer som plasseres parallelt med adkomstveien, skal byggegrensen til regulert trafikkformål være minimum 2 meter.

4.1.8 BFS8 ligger innenfor eksisterende reguleringsplan for Flatset A, plannummer 19720001. Arealet kan erverves av tilstøtende areal.

4.2 Boligbebyggelse, konsentrert boligbebyggelse, BKS

4.2.1 Innenfor BKS tillates det oppføring av flermannsboliger på ett plan.

4.2.2 Minimum 20% av boenhetene innenfor BKS skal tilrettelegges for UU (Universell Utforming).
4.2.3 Maksimal tillatt bebygd areal (%BYA) innenfor BKS er 45 % BYA.
4.2.4 Maksimalt tillatt mønehøyde er 7 meter og maksimal tillatt gesimshøyde 5 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
4.2.5 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet samt terrasse med høyde over 0,5 meter over terreng skal medregnes i %BYA.
4.2.6 Maksimalt tillatt mønehøyde for garasjer er 5 meter og maksimal tillatt gesimshøyde 3 meter over ferdig gulv i garasjen.
4.2.7 For garasjer som plasseres vinkelrett på adkomstveien med garasjeåpning mot vegen skal byggegrensen være minimum 5 meter fra regulert trafikkformål. For garasjer som plasseres parallelt med adkomstveien, skal byggegrensen til regulert trafikkformål være minimum 2 meter.

4.3 Energianlegg, BE

4.3.1 Arealet avsettes til energianlegg/trafostasjon.
4.3.2 Nødvendig areal avsatt til nettstasjon er vist i reguleringskartet. Her er det ikke tillatt med andre tiltak.

4.4 Lekeplass (felles), f_BLK1-f_BLK3

4.4.1 Arealene avsettes til lekeplass.
4.4.2 Lekeplass f_BLK1 og f_BLK2 skal være felles for alle beboerne innenfor BFS1-BFS7 og skal driftes og holdes ved like av disse.
4.4.3 f_BLK3 kal være felles for alle beboerne innenfor BKS og skal driftes og holdes ved like av disse.
4.4.4 Lekeplassene skal opparbeides slik at alle funksjonskravene til brukergruppene blir ivaretatt.
4.4.5 Lekeplassene skal være universell utformet og skal opparbeides slik at alle funksjonskravene til brukergruppene blir ivaretatt.

§5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Vei, offentlig vei (o_SV1-o_SV7,) og felles privat vei (f_SV)

5.1.1 Arealet avsettes og opparbeides til offentlig vei og privat felles adkomstvei som vist i plankartet.
5.1.2 o_SV1, o_SV5 og deler av o_SV6 er avsatt med en trasse på 12 meters totalbredde. Innenfor dette inngår vei med 5,5m asfaltert kjørebanebredde, skulder (0,5m og 0,25m på fortauside), ensidig asfaltert fortau (2,5m) med fortauskulder (0,5m) og snøopplag/grøfteareal.
5.1.3 o_SV7 og deler av o_SV6 opparbeides med 5,5 m asfaltert kjørebanebredde og 0,5 m skulder på hver side.
5.1.4 o_SV2- o_SV4 er eksisterende avkjørsler innenfor eksisterende boligfelt FlatsetA.

5.1.5 f_SV er eksisterende felles privat avkjørsel innenfor eksisterende boligfelt Flatset A. Dette er avkjørsel til Storbakken 2, Storbakken 4 og Storbakken 6.
5.1.6 For krav til opparbeidelse, vises det til Statens Vegvesens håndbøker, blant annet håndbok N100.
5.1.7 Samleveiene o_SV1, o_SV5-o_SV7 skal opparbeides med fartsdumper i henhold til kravene i Statens vegvesens håndbok V128. Skiltet fartsgrense på veiene skal være 30 km/t.
5.1.8 Plastring langs vei skal gjennomføres på en tilfredsstillende måte. Skjemmende skjæringer skal unngås.

5.2 Fortau, offentlig (o_SF1-o_SF6)

5.2.1 Arealene avsettes til offentlig fortau.
5.2.2 Fortauet opparbeides med asfaltbredde på minimum 2,5 meter.

5.3 Gang- og sykkelvei, offentlig (o_SGS1- o_SGS2)

5.4.1 Arealet avsettes til offentlig gang- og sykkelvei.
5.4.2 o_SGS1 og o_SGS2 opparbeides med asfaltbredde på minimum 2,5 meter.

5.4 Annen veigrunn - teknisk anlegg

5.5.1 Arealet avsettes til annen veigrunn- tekniske anlegg. Det vil si anlegg som naturlig hører til veien, slik som grøft, skjæring, fylling og teknisk anlegg (kabler, kantstein, forstøtningsmur etc.). I tillegg skal dette arealet benyttes til snølagringsplass.
5.5.2 Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende areal.

5.5 Parkering, o_SPP

5.5.1 Arealet avsettes til offentlig parkeringsplass.
5.5.2 Parkeringsplassen skal asfalteres.
5.5.3 Parkeringsplassen skal være åpen for allmennheten.

5.6 Trase for teknisk infrastruktur, o_STI1 og o_STI2

5.6.1 Arealet avsettes til trase for offentlig vann- og avløpsnett.
5.6.2 Byggrense er 3 meter fra avsatt VA- trase.

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turvei, GT

6.1.1 Arealet avsettes til privat gangsti/turvei.
6.1.2 Turveien gruses opp med en bredde på minimum 2,5 meter.

§ 7 LNF – områder

7.1 Friluftformål, LF1 – LF6

7.1.1 Arealene avsettes til friluftformål.
7.1.2 Arealene skal være tilgjengelige for allmennheten.
7.1.3 Tiltak som hindrer fri ferdsel er ikke tillatt.
7.1.4 Mindre tiltak som fremmer områdets bruk kan tillates, slik som f. eks. enkle stier ol.
7.1.5 I friluftsområdene skal skog- og terrengbehandling ha til hovedhensikt å bevare landskapets rekreasjonsverdi.

§ 8 SIKRINGSONER

8.1 Frisiktsoner, H_140

8.1.1 Arealene er avsatt til frisiktsone.
8.1.2 Areal som i reguleringsplanen er avsatt til frisiktsoner skal til enhver tid være fri for tiltak som hindrer fri sikt. Areal innenfor frisiktsonene skal planeres ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensende veier. Høg- stammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

8.2 Hensynssone H550, landskap, flom og erosjon, Flatsetelva

Før boligbebyggelse plasseres innenfor sonen avsatt til hensynssone H550, landskap, flom og erosjon, skal det foreligge en egen flom- og erosjonsvurdering fra fagkyndig som klarerer arealet.

8.3 Hensynssone H560, bevaring av naturmiljø, Flatsetelva

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad ivaretas.

§9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Opparbeidelse og utbedring av Storbakken i henhold til planforslaget skal være ferdigstilt før det blir gitt igangsettelsestillatelse for boliger innenfor Ådalsgrenda boligfelt.
9.2 Opparbeiding av kommunalteknisk anlegg som vei, fortau, gang-/ og sykkelvei, vann, avløp og annen teknisk infrastruktur som fiberkabel og strøm må være ferdigstilt innenfor planområdet før det gis brukstillatelse.
9.3 Annen veigrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.
9.4 Lekeplassene skal planeres, tilsåes og ferdigstilles med minimum benk, sandkasse og et lekeapparat samtidig med tilgrensende veiareal og skal være i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis rammetillatelse for nærliggende boligbebyggelse, jf. feltbetegnelsen nedenfor. Krav til ferdigstillelse:
f_BLK1 ferdigstilles samtidig med vei o_SV6 (BFS4-BFS7)
f_BLK2 ferdigstilles samtidig med vei o_SV5 og o_SV7 (BFS1-BFS3)
f_BLK3 ferdigstilles samtidig med vei o_SV5 (BKS)
Felles uteareal og anlegg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis for hvert delfelt.