

Reguleringsplan for Arnvika boliger gnr/bnr. 138/14

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 20220001

Saksnummer PLAN-22/00233

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer og infrastruktur.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt.1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Helse- og omsorgsinstitusjon (HOM)
- Energianlegg (EA)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (ASB)
- Lekeplass (LEK)
- Bolig/tjenesteyting (B/T)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 pkt.2)

- Kjøreveg (KV)
- Fortau (FO)
- Gang-/sykkelveg (GS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
- Parkering (P)
- Parkeringsplasser (PP)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 pkt.3)

- Turveg (TV)
- Park (PA)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5 pkt.5)

- Friluftsmål (FL)

Hensynssooner (PBL § 12-6)

- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Kulturminner

Dersom det avdekkes historiske spor i grunnen, skal arbeidet stanses og meldes til respektive myndighet (jf. generell aktsomhetsplikt etter § 8 i kulturminneloven).

2.2 Overvannshåndtering

Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veger og andre areal. Dette gjelder også overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet.

Overvannshåndtering innenfor området skal primært baseres på overflatebaserte løsninger.

2.3 Støy

Støy i tilknytning til boliger og tilhørende felles leke-/oppholdsområder skal ikke overstige anbefalte støygrenser angitt i statlige retningslinjer i T-1442/2021.

Det tillates boligbebyggelse i gul støysone. Støyskjerm mot veg E39 skal plasseres som angitt på plankart. Støyskjerm skal utformes slik at støynivå blir redusert slik det fremgår av støynotat utarbeidet av COWI (NOT001, 14.12.23). Det skal for øvrig etableres lokale støyskjermingstiltak ved planlagt bebyggelse som beskrevet i støynotat. Ved evt. endring av bebyggelse må støynotatet oppdateres.

For nedre del av gul støysone ($L_{den} > 55$ og ≤ 60 dB) skal alle boenheter ha stille side, hvor soverom kan plasseres. For øvre del av gul støysone ($L_{den} > 60$ og ≤ 65 dB) skal alle boenheter ha stille side og minst et soverom skal plasseres mot denne siden.

Støy fra anleggsvirksomhet skal ikke overstige anbefalte støygrenser angitt i statlige retningslinjer i

T-1442/2021. Støyene drift og aktivitet skal foregå på dagtid mellom kl.07.00-17.00.

Naboer skal varsles iht. T -1442/2021, og godkjent dokumentasjon skal vedlegges søknad innen det gis igangsettingstillatelse:

Det skal foreligge godkjent plan (fra kommunen v/kommunelegen) for bygg- og anleggsperioden gjeldende støy og støytiltak for å sikre naboer under utbygging. Planen skal inneholde planlagt byggestart og ferdigstillelse, planlagte tider for når anleggsvirksomhet vil foregå, ansvarlige kontaktpersoner samt kontaktinformasjon under utbygging.

Ved evt. spesifikke avtaler mellom tiltakshaver og naboer gjeldende behov for stillhet skal disse dokumenteres og legges ved søknad om tiltak.

2.4 Universell utforming

Byggeområder med tilhørende utearealer planlegges etter prinsippene for universell utforming med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger, og med veger og gangveger som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

2.5 Avkjørsler

Avkjørsler skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten.

2.6 Teknisk infrastruktur

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Tekniske traseer skal, der det er mulig, følge vegtraseer. Eksisterende el-/telekabler skal ivaretas ved utbygging.

Nettstasjoner og energisentraler tillates oppført innenfor planområdet. Plassering skal avklares med nettleverandør.

2.7 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan som skal vise uteoppholdsareal, overvannshåndtering, beplantning, lekeareal og opparbeiding av dette, adkomst, parkering, sykkelparkering, gangarealer og stier, snøopplag og renovasjon.

2.8 Fremmede arter

Fremmede arter skal ikke innføres eller spres ved opparbeiding og beplantning av areal. Ved nyplanting skal det benyttes arter som er stedeegne for området eller landsdelen. Det skal tilstrebes å ivareta stedege vegetasjon.

2.9 Gangforbindelse gjennom området

Det skal etableres en sammenhengende gangforbindelse gjennom området på nordsiden av planlagte boliger i B/T og BF. Gangforbindelsen skal være åpen og tilgjengelig for allmennheten.

2.10 Gangveger/turstier

Gangveger/turstier tillates etablert innenfor formålene BF, B/T, f_LEK1-2, o_TV1-2, PA og FL.

Det tillates etablering av turveger med maks. bredde 1,5 meter. Det tillates ikke fyllinger eller skjæringer med høyde over 0,5 meter. Høyder ut over det skal tas opp med gangbane på lette konstruksjoner. Der det ligger til rette for det kan turvegen ev. legges på natursteinsmur med høyde inntil 1,5 meter. Turvegene skal være tilgjengelige for allmennheten.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt B/T, BF)

3.1.1.a Estetikk

Ny bebyggelse skal ha god arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk både for bebyggelse, støyskjermingstiltak og utomhusanlegg. Det skal vektlegges god bokvalitet med tanke på blant annet estetikk/byggeskikk, lokalklimatiske forhold, solforhold, grønstruktur med mer.

Støyskjermingstiltak skal utformes med god estetikk og der det er aktuelt integreres som en del av byggets arkitektur. Rundt utearealer skal det søkes å benytte glass der det er mulig.

3.1.1.b Plassering

Bod/uthus, trapper, ramper, støttemurer, skjæring, fyllingsfot, lekeapparater og parkeringsplasser på mark kan plasseres utenfor regulert byggegrense og inntil 1 meter fra eiendomsgrense.

Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulert byggegrense inntil en meter fra eiendomsgrense.

Nettstasjonen skal stå 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Nettstasjon skal ikke være i konflikt med lekeapparater eller sikkerheten til brukere av lekearealet.

3.1.1.c Parkering

For BF skal det etableres minimum 1,4 parkeringsplass per boenhet inkl. gjesteparkering.

For B/T skal det etableres minimum 1,4 parkeringsplass per boenhet inkl. gjesteparkering. Ved etablering av omsorgsboliger i B/T skal det etableres min. 0,5 parkeringsplass per boenhet.

Parkering kan løses både innenfor boligformålet og på felles parkering f_PP.

3.1.1.d Uteoppholdsareal

Det skal finnes minimum 30 m² privat uteoppholdsareal per boenhet i B/T og minimum 50 m² privat uteoppholdsareal per boenhet i BF.

Uteoppholds- og lekeareal skal tilfredsstillere krav i Forskrift om tekniske krav til byggverk.

3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)

3.1.2.a Formål

Innenfor formålet kan det etableres frittliggende småhusbebyggelse (i form av eneboliger eller tomannsboliger) med tilhørende parkering/carporter og uteareal.

3.1.2.b Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der det ikke er tegnet inn byggegrense gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser angående avstand.

3.1.2.c Grad av utnyttning

Antall boenheter er minimum 3 og maksimum 4.

Maksimum og minimum tillatt bebygd areal % BYA er følgende

BK: Maksimum 35 %, minimum 30 %

3.1.2.d Byggehøyde og takform

Bebyggelsen skal oppføres i maks. 2 etasjer.

Tillatte takformer er saltak, pulttak og flatt tak.

3.1.3 Helse-/omsorgsinstitusjon (HOM)

3.1.3.a Formål

Innenfor område regulert til institusjon tillates oppført offentlige omsorgsboliger. Mot nord skal det etableres støyskjerming iht. Statens vegvesens normer.

3.1.3.b Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der det ikke er tegnet inn byggegrense gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser angående avstand.

3.1.3.c Grad av utnyttning

På tomta kan det bygges inntil 2000 m² bruksareal (T-BRA), mønehøyden kan maksimalt være 6 meter over gjennomsnittlig terrengnivå på de enkelte seksjoner.

3.1.4 Energianlegg (EA)

Innenfor arealformål EA tillates det å etablere en frittstående nettstasjon.

3.1.5 Renovasjonsanlegg (f_RA)

Areal skal benyttes til felles renovasjonsløsning. Renovasjon skal løses med nedgravde containere/evt. frittstående beholdere.

3.1.6 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (o_ASB)

Areal skal benyttes til kommunal garasje.

3.1.7 Lekeplass (f_LEK1-2)

f_LEK1-2 skal være felles for beboere innenfor planområdet. Min. 200 m² av formålet skal opparbeides som nærlekeplass for mindre barn. Det skal finnes minimum en sandkasse og to lekestyr/apparat, samt 1-2 sittebenker. Min. 1000 m² av formålet skal utformes som kvartalslekeplass for større barn, med mulighet for ballek, sykling e.l.

Lekeareal brattere enn 1/3 tillates unntaksvis, der dette inngår som en integrert del av lekeplassen, eksempelvis i skråning, sklie eller klatrevegg i skråning.

3.1.8 Bolig/tjenesteyting (B/T)

3.1.8.a Formål

Innenfor formålet kan det etableres boliger og/eller omsorgsboliger i form av konsentrert småhusbebyggelse (som leilighetsbygg eller eneboliger i rekke/kjede) med tilhørende parkering/carporter og uteareal.

3.1.8.b Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der det ikke er tegnet inn byggegrense gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser angående avstand.

3.1.8.c Grad av utnytting

Antall boenheter er minimum 12 og maksimum 16.

Maksimum og minimum tillatt bebygd areal % BYA er følgende

BK: Maksimum 50 %, minimum 40 %

3.1.8.d Byggehøyde og takform

Bebyggelsen skal oppføres i maks. 2 etasjer.

Tillatte takformer er saltak, pulttak og flatt tak.

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

3.2.1 Kjøreveg (o_KV1-2, f_KV3, o_KV4)

o_KV1 er offentlig kjøreveg/rundkjøring.

o_KV2 skal etableres som adkomstveg med bredde 5,5 m inkludert skulder.

F_KV3 skal etableres som adkomstveg med bredde 7,0 meter inkluder skulder.

Langs f_KV3 skal det opparbeides en snuplass. Denne skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok N100.

O_KV4 er offentlig kjøreveg.

3.2.2 Fortau (o_FO1-2)

O_FO1-2 er eksisterende offentlige fortau og skal beholdes slik de er i dag.

3.2.3 Gang-/sykkelveg (o_GS1)

o_GS1 er eksisterende offentlig gang- og sykkelveg og skal beholdes slik den er i dag.

3.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-6)

Annen veggrunn – tekniske anlegg kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring m.m. AVT4 skal benyttes til ladestasjoner for EL-bil. Innenfor f_AVT6 kan det etableres støyskjerm.

3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-2)

Areal regulert til annen veggrunn – grøntareal kan benyttes til nødvendige tiltak for bygging, drift og vedlikehold av veganlegget. Dette er tillatt å etablere skjæring/fylling, grøft, rekkverk, teknisk infrastruktur, lys, snølagring m.m.

3.2.6 Parkering (P)

Området skal være privat og benyttes til kunde- og ansattparkering.

3.2.7 Parkering (f_PP)

På f_PP kan det etableres opptil 13 parkeringsplasser, hvorav minst en skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Parkeringsplassene skal benyttes av beboere og gjester.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg (TV1-2)

Innenfor TV1 skal det opparbeides tursti. Det tillates noe justering av plassering for tilpasning til eksisterende terreng. Stiene tillates utført som gangveg av trekonstruksjoner festet til fjell, e.l. Der terrenget er bratt tillates det trapp. Turvegen skal være tilgjengelige for allmennheten.

TV2 skal opparbeides som gangvegforbindelse mellom f_KV3 og o_KV4.

3.3.2 Park (PA)

Området kan opparbeides med gangveger, beplantning og grillplasser. Eksisterende terreng og vegetasjon skal tas vare på i størst mulig grad.

Området inngår ikke i beregning av uteoppholdsareal for BK og BF.

3.4 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Friluftsmål (FL)

Friluftsmål kan nyttes som rekreasjons- og grøntareal, til allment friluftsliv, som turer og naturopplevelser. Eksisterende terreng og vegetasjon skal ivaretas i størst mulig grad.

4. Bestemmelser til hensynsoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H370)

4.1.1 Høyspenningsanlegg (H_370)

H370 omfatter område for høyspentluftstrek, med sikringsone 6m på hver side. Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 skal godkjennes av nettleverandøren.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse (felt B/T, BK)

5.1.1 Tekniske planer

Tekniske planer for veganlegg, vann og avløp, overvann, samt avfallshåndtering skal være godkjent av Tingvoll kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Før det kan gis igangsettingstillatelse må tilfredsstillende løsning for brannvann dokumenteres.

5.1.2 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal utarbeides i forbindelse med byggesak og må godkjennes av Tingvoll kommune før det gis igangsettingstillatelse. Utomhusplan skal vise uteoppholdsareal, beplantning, overvannshåndtering, lekeareal og opparbeiding av dette, gangforbindelse gjennom området, adkomst, parkering, evt. sykkelparkering og renovasjon.

5.1.3 Plan for gjennomføring

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet

Tingvoll kommune

for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Det skal redegjøres for hvordan kommunens løsning med EL-billader og renovasjonsbygg kan opprettholdes i byggeperioden. Plassering av midlertidig renovasjonsbygg skal ikke være til hinder for Remidt. Midlertidige løsninger skal fjernes og område settes tilbake til opprinnelig stand etter at ny løsning har fått brukstillatelse.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021 legges til grunn.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt B/T, BK)

5.2.1 Teknisk infrastruktur

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, elektrisitet, renovasjon, m.m.), samt støyskjerming og renovasjon, er etablert. Før brukstillatelse kan gis, skal støyskjerm langs E39, samt lokal støyskjerming, være ferdigstilt iht. føringer i støynotat utarbeidet av COWI (NOT001, 14.12.23), eller senere revisjoner av dette.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor B/T og BK skal TV1-3 være ferdig opparbeidet.

5.2.2 Lekearealer og uteoppholdsarealer

Før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet skal utomhusanlegg/lekeplass være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Med ferdig opparbeidet menes at området er ryddet, planert og tilsådd, at lekeapparater/utstyr er montert og at krav i bestemmelse 3.1.7 er oppfylt. Dette skal være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsessong.

Nærlekeplassen skal være ferdigstilt med funksjonskrav før den første boligen gis brukstillatelse.

5.2.3 Gangforbindelse gjennom området

Gangforbindelse, jf. bestemmelse 2.9, skal være ferdigstilt før det kan gis ferdigattest for nye boliger innenfor planområdet.