

Reguleringsplan for Tingvoll

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 1560-20230001

Saksnummer 20230001

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for habiliteringsboliger på Tingvoll, i kombinasjon med et nytt offentlig friområde. Samtidig skal underjordisk bunkersanlegg fra 2. verdenskrig bevares. Det skal etableres trafikksikre adkomster inkludert offentlig gangveg langs Vågbøvegen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

Søknad om rammetillatelse

2.1.1 Utomhusplan

Til rammesøknad skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise:

- Bebyggelse og anlegg
- Terrengmessig behandling med høydeangivelser
- Materialbruk og overflater (permeable/ikke-permeable)
- Vegetasjon, beplantning og trær
- Innmåling av eksisterende halvgamle og gamle trær
- Adkomst
- Parkeringsareal for bil og sykkel
- Areal for utendørs opphold og lek (hvis relevant)
- Gjerder, støttemurer og eventuelle støyskjermer
- Tiltak for lokal overvannshåndtering (sluk / regnbed)
- Utendørs belysning
- Plassering av avfallsbeholdere
- Oppstillingsplass for brann- og redningskjøretøy
- Innmålt plassering av bunkersanlegg i hensynssone H570_1 med markering av inngang
- Utomhusplanen skal også indikere hvordan bunkersanlegget kan tilgjengeliggjøres i ettertid dersom byggetiltaket ikke omfatter dette

2.1.2 Løsninger for brannsikkerhet

Løsninger for brannsikkerhet skal prosjekteres og dokumenteres i forbindelse med rammesøknad. Ved rammesøknad skal det redegjøres for innfrielse av funksjonskrav i teknisk forskrift kap. 11 knyttet til tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap.

2.1.3 Redegjørelse for konstruksjonssikkerhet (H570_1)

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak som berører eksisterende bunkeranlegg tilknyttet hensynssone H570_1 skal det vedlegges dokumentasjon som viser innmåling av eksisterende bunker med plassering av utvendig vegg, høyde på overkant takkonstruksjon og høyde på innvendig gulvnivå (laveste høyde ved inngangsparti). Bunkeranleggets grunnfalte og inngang skal markeres i utomhusplan jf. 2.1.1. Ved søknad om påbygg på bunkeranlegget skal det foreligge et konstruksjonsteknisk notat som redegjør for at konstruksjonssikkerhet for ny bebyggelse og bunkeranlegg er ivaretatt.

2.1.4 Støy (H290_1)

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge redegjørelse og dokumentasjon på at tiltak innenfor hensynssone for støy H290_1 tilfredsstiller anbefalte grenseverdier jf. T-1442, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Redegjørelsen skal gjennom beregning av lydnivå innendørs, dokumentere at bygningsdelene er dimensjonert til å ivareta forskriftskravene. Redegjørelsen skal også gjennom støyberegning dokumentere at stille side og grenseverdier for medregnet uteoppholdsareal er ivaretatt. Se bestemmelser til hensynssone for krav til avbøtende tiltak.

2.1.5 Klimagassregnskap (BAA, B/F og OT)

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges et foreløpig klimagassregnskap for tiltak som ikke er småhusbebyggelse i tråd med teknisk forskrift kapittel 17.

Søknad om igangsettingstillatelse

2.1.6 Teknisk plan og VA-plan

Dersom tiltakshaver skal opparbeide offentlige samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, skal det ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak legges ved dokumentasjon på at tekniske detaljplaner er godkjent av kommunens ansvarlige fagorgan.

Dersom tiltakshaver skal opparbeide offentlige eller private felles vann- og avløpsanlegg skal det ved søknad om igangsettelse til tiltak legges ved dokumentasjon på at VAO-plan er godkjent av kommunens ansvarlige fagorgan.

Dersom tiltakshaver skal etablere ny løsning for oppsamling og innsamling av avfall skal det ved søknad om igangsettelse til tiltak legges ved dokumentasjon på at teknisk løsning for oppsamling (dunk, container, nedgravd container etc.) herunder dimensjonering og plassering samt tilrettelegging for renovasjonsbil er godkjent av ansvarlig selskap eller instans for renovasjon i kommunen.

2.1.7 Godkjent teknisk byggeplan (felt GS, KV1 og KV2)

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for gang-/sykkelvei GS1 og ombygging av veg KV1 og KV2 skal det sendes inn teknisk byggeplan som skal være godkjent av fylkeskommunen som vegmyndighet.

2.1.8 Miljøteknisk tiltaksplan for forurenset grunn (BAA)

Før det gis igangsettingstillatelse for terrenginngrep, skal det foreligge en tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i tråd med forurensningsforskriften.

2.1.9 Anleggsplan med tiltak mot fremmede arter

Ved søknad om igangsettelse skal anleggsplan vedlegges med redegjørelse av tiltak for å unngå etablering av nye forekomster av fremmede arter.

Søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

2.1.10 Miljøteknisk tiltaksplan - sluttrapport (BAA)

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal tiltakshaver levere en sluttrapport til kommunen som dokumenterer at alle masser er disponert i tråd med tiltaksplan (jf. 2.1.8) og forurensningsforskriften.

2.2 Øvrige fellesbestemmelser

2.2.1 Kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid komme fram gjenstander eller andre spor som kan vise eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses. Melding sendes til Møre og Romsdal fylkeskommune omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

2.2.2 Naturmangfold (§12-7, nr. 6)

Eksisterende halvgamle og gamle trær skal bevares. Ved søknad kan felling av trær tillates dersom søknaden inkluderer dokumentasjon på at de er til hinder for å gjennomføre utbygging i tråd med planens formål, utgjør en sikkerhetsrisiko eller utgjør en miljørisiko gjennom å være angrepet av sykdom.

2.2.3 Materialbruk, fargesetting, skilting

Materialbruk i eksteriøret skal i hovedsak være av tre.

Fargesetting av fasader og større flater skal være i jordfargespekteret. I tillegg kan signalfargene hvit, lys gul og mørk rød anvendes. Skarpe farger er ikke tillatt.

For bygg som inneholder næringsvirksomhet, skal prinsipp for skilting av bygninger vises i forbindelse med byggesøknaden.

2.2.4 Takutforming

Bygningene skal primært ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40 grader. Bygninger som ikke regnes som småhusbebyggelse, inkludert samtlige bygninger i felt BAA, kan ha flate tak.

Møneretningen for bygg med saltak skal følge gateretningen eller orienteres 90 grader i forhold til gateretningen. Ved takutforming må det tas hensyn til takrasfare.

Takmateriale skal være skifer, skiferlignende, matte røde eller matte svarte tak.

2.2.5 Utendørs belysning

All permanent offentlig og privat utendørs belysning skal godkjennes av kommunen. Følgende gjelder:

- Armaturer må ha god skjerming slik at de ikke blander (gjelder også kompaktlysrør og lysstoffrør)
- All belysning skal være i varmt hvitt (2700 – 3000K)

- Ingen lyskilder skal plasseres slik at de er til sjanse for andre
- Lysskilt skal ha maks 35 cd/m²

2.2.6 Parkering bolig og næring

Innenfor arealformål for bebyggelse og anlegg skal det etableres parkeringsplasser etter følgende normer:

- Boliger inntil 60 m² BRA: minimum 0,8 oppstillingsplasser pr. bolig
- Bolig over 60 m² BRA: minimum 1 oppstillingsplasser pr. bolig
- Forretninger, kontorer: minimum 0,5 biloppstillingsplass pr. 50 m² BRA
- Minimum 10% av plassene skal være tilrettelagt i henhold til krav for HC-parkering.

Kravet til antall parkeringsplasser må oppfylles innenfor eget område eller etter tinglyst avtale i rimelig nærhet.

Parkeringsplasser og manøvreringsareal skal dimensjoneres og utformes i samsvar med kravene i gjeldende vegnormal fra Statens vegvesen, N100 Veg- og gateutforming og håndbok V129 Universell utforming av veger og gater eller håndbøker som erstatter disse.

2.2.7 Opparbeiding av avkjørsler

Avkjørsler skal være oversiktlige og trafiksikre og skal opparbeides etter Statens vegvesens vegnormal for veg og gateutforming N100, eller normal som erstatter denne.

2.2.8 Forberedelse for alternativ energi

Nybygg/tilbygg, der samlet bygningsmasse utgjør mer enn 1000 m², skal forberedes for tilkobling av fjernvarme.

2.2.9 Byggegrenser

Der hvor det er inntegnet byggegrenser i plankartet, skal bebyggelse over og under terreng ligge innenfor angitte byggegrenser. Formålsgrenser mot o_FRI regnes som byggegrenser i felt BAA, B/F og OT.

Mindre terrengmurer med høyde inntil 0,5 meter over ferdig planert terreng, trapper i terreng, sykkelparkering, renovasjonsløsning og lignende utomhuselementer tillates oppført utenfor byggegrense. Slike elementer skal vises på utomhusplan. Mot regulert vegkant skal avstanden være minst 1 meter.

2.2.10 Overvannshåndtering

Overvann skal fordrøyes og infiltreres på egen eiendom. Tiltak for overvannshåndtering skal gjennomføres i tråd med VA-plan godkjent av Tingvoll kommune.

2.2.11 Eierform, felt med o_ og f_

Eierformen angir områder hvor det offentlige må sikre eiendoms- eller bruksrett for å gjennomføre planen, uavhengig av hvem som eier områdene når planen lages. Områdene angis med o_ før

feltnavn. Der hvor eierne av spesifikke eiendommer forventes å disponere et område i fellesskap, angis dette med f_ før feltnavn.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Felt B/F, Bolig/forretning

Området kan bebygges med bygg for bolig eller forretning eller kombinert formål med forretninger i 1. etasje og boliger i 2. etasje med maksimal gesimshøyde 6 meter og mønehøyde 9 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Maksimal tillatt % BYA = 35 %. Parkering inngår i BYA med areal benyttet til parkering. Det skal etableres minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor formålsgrensene.

3.1.2 Felt B1 og B2, Boligbebyggelse frittliggende

Områdene er bebyggt med en- eller flermannsboliger i 1 til 2 etasjer med eller uten underetasje/kjeller. Fortetting kan skje med bebyggelse i samme kategori.

Maksimal tillatt % BYA = 25 %. Parkering inngår i BYA med 25 m² pr. parkeringsplass på bakkenivå.

Maksimal gesimshøyde 6 meter og mønehøyde 9 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

3.1.3 Felt OT, Offentlig tjenesteytelse

Feltet kan bebygges med arbeids- og besøksbygg for kommunale tjenester og administrasjon.

Maksimal tillatt % BYA = 75 %. Parkering inngår i BYA med areal benyttet til parkeringsplass.

Maksimal gesimshøyde 10 meter og mønehøyde 11 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

3.1.4 Felt BAA, Bolig, helse- og omsorgsinstitusjon

Området kan bebygges med bygg for bolig, helse- og omsorgsinstitusjon.

Maksimal tillatt % BYA = 55 %. Parkering inngår i BYA med areal benyttet til parkering inkl. manøvreringsareal. Det skal etableres minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor formålsgrensene.

Bebyggelse, terreng og vegetasjon skal plasseres og utformes på en måte som tilrettelegger for fri ferdsel. Bebyggelsens gulvnivå skal være minimum 70 cm høyere enn gangvegen i friareal målt etter sjøkart null.

Grøntareal skal opparbeides som et parklandskap og skal ved opparbeidelse ryddes for busker, kratt og kjente fremmedarter.

Det skal etableres felles parkeringsplass på terreng med min. 11 biloppstillingsplasser. Biloppstillingsplass skal være minimum 2,5 x 5 m i grunnflate. Minst tre av plassene dimensjoneres for HC-parkering (min. 4,5 x 6 m). Biloppstillingsplasser skal forberedes for montering av lader for elbil.

Maksimal gesimshøyde 6 meter og mønehøyde 9 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Forurensede overskuddsmasser i forbindelse med byggetiltak skal leveres til godkjent mottak for forurenset masse.

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

3.2.1 Felt GS1, Gang- og sykkelveg

Gang-/sykkelveg skal være offentlig.

Kjørbar flate skal opparbeides med minimumsbredde 4 m.

3.2.3 Felt KV1 og KV2, Kjøreveg

Vegene skal opparbeides etter Statens vegvesens håndbok for veg og gateutforming N100.

3.2.1 Frisiktsområder

Områdene skal være fri for sikthindrende gjenstander som rager mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Felt o_FRI, Friområde

Friområdet skal være offentlig. Friområdet skal opparbeides som et parklandskap hvor etablering av lekeapparater, belysning, benker og liknende er tillatt. Grøntareal skal og skal ved opparbeidelse ryddes for busker, kratt og kjente fremmedarter. Gjennomgående gangveg skal være universelt utformet.

Forurensede overskuddsmasser i forbindelse med opparbeidelse skal leveres til godkjent mottak for forurenset masse.

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

4.1 Særlige hensyn til kulturmiljø (§ 11-8 c) H570_1 Bunkersanlegg

Eksisterende bunker innenfor hensynssone skal bevares som materielt tidsminne fra andre verdenskrig.

Ny bebyggelse innenfor hensynssonen skal plasseres og utformes på en måte som sikrer at bunkeranlegg kan tilgjengeliggjøres med adkomst fra offentlig friområde o_FRI. Bunkerens framside og inngang nærmest friområde skal være mulig å grave fram og tilrettelegge for adkomst og alminnelig ferdsel fra friområdet.

Ny bebyggelse kan plasseres delvis over bunker forutsatt at påbygg er trukket tilbake fra bunkerens framside sett fra offentlig friområde o_FRI med minimum 4 meter. Nye konstruksjoner som er fysisk tilknyttet bunker skal ikke bidra til å redusere bunkerens levetid og inneha estetiske egenskaper som

gjør det enkelt å visuelt skille den fra bunkeren. Bunkerens overflate og fremtoning kan tilbakeføres til opprinnelig tilstand, men skal ikke kles, tekkes eller behandles på andre måter uten godkjenning av rette antikvariske myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

4.2 Hensyn til støy H290_1

For ny bebyggelse innenfor hensynsone for støy skal det utføres avbøtende tiltak for å oppnå tilfredsstillende lydforhold:

- Bygningsmasse utarbeides som støyskjerm slik at stille side for medregnet uteoppholdsareal oppnås.
- Der stille side ikke er mulig å oppnå ved bruk av bygningsmasse, tillates bruk av støyskjerm innenfor byggegrense i plankartet.
- Minst halvparten av støyfølsomme rom, herunder minimum ett soverom, må vende mot stille side.
- Støyfølsomme rom som ikke har mulighet for naturlig lufting mot stille side skal enten ha «dempet» fasade, støyreducerende lufteløsning eller andre tiltak for kjøling slik som balansert ventilasjon.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før bebyggelse tas i bruk

5.1.1 Felt BAA

Universelt utformet gangveg mellom o_GS1 og eiendommen 81/31 gjennom friarealet o_FRI skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplanen fra rammesøknad før det gis midlertidig brukstillatelse for felt BAA.

5.1.2 Felt BAA og B/F

- Gang- og sykkelveg GS1 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for felt BAA eller B/F.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse skal tilstrekkelig slokkevannskapasitet og slokkevannskum/hydrant være etablert i tråd med preaksepterte ytelser gitt i teknisk forskrift “§ 11-17 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap” eller andre ytelser godkjent av gjeldende brann- og redningsvesen i Tingvoll kommune.