

PLANBESTEMMELSER
For detaljregulering av
Seterfjæra sør, Bjugn kommune

PlanID: 50170147

Planen er datert: 01.11.2018

Siste revisjon av planen: 01.11.2018

Siste revisjon av bestemmelsene: 08.04.2019

VEDTATT AV BJUGN KOMMUNESTYRE I SAK: 20.06.19 -19/42

AVGRENSING OG FORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart merket Rambøll AS og datert 01.11.2018.

§12-5 Formål

1. Bebyggelse og anlegg
 - Kombinert boligbebyggelse og forretning (BKB)
 - Kjøpesenter (BKJ)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (KV)
 - Gangveg/gangareal (GG)
 - Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
 - Parkering (P)

3. Grønnstruktur
 - Turveg (GT)
 - Friområde (F)

§12-6 Hensynssoner

- a.1) Andre sikringssoner (H190)
- a.2) Gul støysone (H220)
- a.2) Rød støysone (H210)

FØLGENDE BESTEMMELSER GJELDER FOR REGULERINGSFORMÅLENE:

§1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Byggegrense

Gjeldende byggegrense er vist på plankartet.

1.2 Brannsikkerhet

All bebyggelse skal prosjekteres med krav til brannsikkerhet og rømning uten å basere seg på eksternt redningsutstyr.

1.3 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal vurderes i alle relevante søknader om tiltak, både for bygninger og uterom, og skal anvendes i den grad bygde og naturgitte forutsetninger tillater det.

1.4 Infrastruktur, TRAFØ, ledningsnett o.l.

Innenfor alle formålsområder tillates gjennomført og anlagt infrastrukturtiltak. Tiltakene må plasseres med nødvendig tilgang til inspeksjon og vedlikehold.

1.5 Område for kombinert boligbebyggelse og forretning (BKB)

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for forretninger og/eller boliger, samt naturlig tilhørende aktivitet.

Hvis det etableres bare forretning er maksimalt antall etasjer 2, maks gesimshøyde 8,0 m.

Hvis det etableres boliger eller en kombinasjon av forretning og boliger er maks. etasjetall 4, med maks. gesimshøyde 14,0 m. Min. antall boenheter er 12.

Utnyttelsesgraden skal være minimum 50% BYA.

Parkeringsbehov skal dekkes på egen tomt eller inngå i parkering på kjøpesentertomt. Dette skal angis konkret i situasjonsplan ved byggesak. Følgende krav gjelder:

Boligenhet	> 90 m ²	2 plasser
Boligenhet	< 90 m ²	1,5 plasser
Forretning/kontor	Pr. 50 m ² bruksareal	1,0 plass

Samlet areal for utomhusopphold må minimum være 50m² pr. boenhet. Av dette skal minimum 25m² pr. boenhet være areal egnet for lek. Lekearealet kan plasseres i området BKB eller i området avsatt til friområde.

1.6 Område for kjøpesenter

Maksimal gesimshøyde for BKJ skal være 9,0 m. Utnyttelsesgraden skal være minimum 80% BYA.

Parkeringsbehov skal dekkes på egen tomt. Maksimum 35% av tomtearealet kan benyttes til parkering.

Følgende parkeringskrav gjelder: pr 50m² bruksareal: 1,0 plass

I byggesaken skal det utarbeides en helhetlig situasjonsplan for hele tomten som viser bl.a. all planlagt bebyggelse, parkering osv. selv om det ikke bygges i samme trinn.

§2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjøreveg (KV)

Kjørevegens dimensjoner framgår av plankartet. o_KV1 benyttes som adkomst til planområdet. Kjørevegen skal være offentlig og opparbeides med en bredde på 7,0 m. o_KV1 benyttes om adkomst til planområdet.

2.2 Gangveg/gangareal (GG)

Gangveg skal være offentlig og opparbeides med en bredde på 3,0 m.

2.4 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Annen veggrunn - grøntareal skal være offentlig og arronderes, tilsås og beplantes. Det tillates etablert lysstolper, støyskjerm/voll, murer, rekkverk, grøfter og skjærings- og fyllingsskråninger innenfor området.

2.5 Parkering (P)

Det tillates bobilparkering innenfor området.

§3 GRØNNSTRUKTUR

3.1 Friområder (F)

I friområder tillates det ikke gjennomført inngrep eller fysiske tiltak, unntatt tiltak eller tilrettelegging for tiltak som har til hensikt å ivareta og tilrettelegge for de aktiviteter og kvaliteter som områdene har og skal utvikle. Dette kan være bygging av stier, rydding av strandområder, oppføring av mindre bygninger eller anlegg. Kommunen skal godkjenne slike tiltak.

Det tillates etablering av lekeareal for å tilfredstille krav til lekeareal for BKB. Lekeklassen skal i det tilfelle være tilgjengelig for allmenheten.

3.2 Turveg (GT)

Ved opparbeiding av turveger skal prinsippene om universell utforming anvendes i den grad bygde og naturgitte forutsetninger tillater dette.

§4 HENSYNSSONER

4.1 Andre sikringssoner (H190)

Innenfor disse sikringssonene tillates ikke oppført permanente bygg eller anlegg av hensyn til infrastruktur i grunnen. Ved etablering av trafikkarealer, parkeringsareal eller lagerplass hvor grunnen påføres belastninger, skal det foretas tilfredsstillende fundamentering og beskyttelse av infrastrukturen i grunnen slik at den ikke påføres skade.

4.2 Støysoner (H210 og H220)

For alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal til enhver tids gjeldende retningslinjer for støy i arealplanlegging tilfredsstilles. T -1442 - «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» legges til grunn for reguleringsplanen.

Boliger og støyfølsom bebyggelse skal ikke få støyforhold på fasade og uteplass som overskrider støygrenser angitt i tabell 3 i T-1442/2016 (Lden 55 dB)

For uteareal der det inngår boliger, skal alle støyskjermingstiltak, jf. Anbefalinger i støyvurdering datert 15.05.2014 utført av Rambøll, være gjennomført før det gis brukstillatelse.

Ved etablering av ny forretningsvirksomhet, må bedriften dokumentere at driften ikke vil medføre at boligbebyggelsen innenfor planområdet får støyverdier som overstiger grenseverdiene i T-1442. Dersom bedriften medfører at grenseverdiene overstiges, må det etableres støydempende tiltak som sikrer at boligbebyggelsen får tilfredsstillende støyforhold jf. tabell 2 i T-1442.

§5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Utforming og estetiske krav

Der ikke annet er bestemt på plankart eller i reguleringsbestemmelsene forøvrig, bestemmes bygningsplassering, høyde og etasjetall av kommunen innenfor rammen av disse bestemmelser.

Med byggemeldingen skal følge situasjonsplan i målestokk 1:1000 eller større og som skal vise følgende:

- Plassering av all bebyggelse selv om disse ikke skal oppføres samtidig
- Biloppstillingsplasser i nødvendig utstrekning
- Planering av tomten, skråninger, forstøtningsmurer etc.

Grad av utnyttelse beregnes i henhold til byggeteknisk forskrift kap. 5.

Gesimshøyden og mønehøyden beregnes i henhold til byggeteknisk forskrift kap. 6.

Kommunen skal godkjenne bygningenes farge og skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng.

5.2 Gulvhøyde

Nye permanente bygninger tillates ikke oppført med gulvhøyde i første etasje lavere enn +3,0 m NGO.

5.3 Miljøundersøkelser og samfunnsikkerhet

All graving og deponering av masser fra området må gjøres på bakgrunn av en miljøteknisk undersøkelse. Før fyllinger eller mudringer utføres, må det gjennomføres geotekniske undersøkelser som sikrer at tiltakene kan gjennomføres på forsvarlig måte.

5.4 Offentlige formål og fellesarealer

Friområder innenfor planområdet skal være offentlige formål.

5.8 Adkomst

Adkomst til kjøpesenter og BKB er det tillatt med inntil to avkjørsel fra kommunal veg. Nærmere plassering vises i situasjonsplan ved byggesøknad

§6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Uteoppholdsareal

Fellesareal for lek skal være opparbeidet, og klar til å tas i bruk før første boenhet får brukstillatelse eller ferdigattest.

6.2 Teknisk infrastruktur

Plan for renovasjonssystem skal utarbeides før byggetillatelse for første bolig gis.

Detaljert VA plan, inkl. plan for overvannshåndtering skal være godkjent av kommunen før igangsettningstillatelse gis.