



Aukra kommune

Reguleringsføresegner	
Plannavn:	Mevold syd
Type plan:	Detaljregulering
Plan id:	1547201503
Saksnummer i arkiv:	PLAN-20/00031
Datert:	28.10.2019
Sist revidert:	04.10.2022
Vedtaksdato:	

Innhold

0	Avgrensning	3
1	Formålet med planarbeidet	3
2	Generelle føresegner	3
2.1	Planavgrensning	3
2.2	Terrenginngrep.....	3
2.3	Universell utforming.....	3
2.4	Kulturminne.....	3
2.5	Støy.....	3
2.6	Private avtaler	3
2.7	Generelt.....	4
2.7.1	<i>Bebyggelse:</i>	4
2.7.2	<i>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:</i>	4
2.7.3	<i>Grønnstruktur:</i>	4
2.8	Fellesbestemmelser	4
2.8.1	<i>Plankrav</i>	4
2.8.2	<i>Byggegrenser</i>	4
2.9	Utbyggingsavtale	4
3	Bosetting og anlegg.....	5
3.1	Eneboligbebyggelse, BFA1 til BFA9.....	5
3.2	Konsentrert bebyggelse, BKB1	5
3.3	Friområde/Lekeplass (Felles)	5
4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	6
4.1	Kjøreveier (Offentlig)	6
4.2	Støyskjerm	6
4.3	Kryssing av fylkesveg for syklende og gående	6
4.4	VA-anlegg og andre tekniske installasjoner (Offentlig).....	6
5	Grønnstruktur	7
5.1	Friområde (GF).....	7
5.2	Turveg (GT).....	7
6	Bruk og vern av sjø og vassdrag	7
6.1	Hensynet til 100-meters beltet mot sjø	7
6.2	Eksisterende bekk (BVV).....	7
7	Hensynssoner	8
7.1	Frisiktsone	8
7.2	Automatisk fredet kulturminne – Hensynssone H730	8
7.3	Nyere tids kulturminne.....	8
8	Rekkefølgekrav	8
8.1	Lekeplass	8
8.2	Gangveg.....	8
8.3	Støyskjerm	9

0 Avgrensing

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse bestemmelsene for det området som er vist på plantegningene med reguleringsgrensen. Reguleringsplanen består av tegning «Detaljregulering for Mevold syd».

1 Formålet med planarbeidet

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i form av eneboliger og konsentrert bebyggelse i form av flermannsboliger.

2 Generelle føresegner

2.1 Planavgrensning

Disse reguleringsføresegnene gjeld for det området som er vist på plankartet med planavgrensning. Innenfor disse grensene skal areala benyttes slik som arealformåla på plankartet og føresegnene fastsetter.

2.2 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i terreng skal utføres på en slik måte at eksisterende og naturlig vegetasjon så langt det er mulig, blir bevart. Alle skjæringer og fyllinger skal få ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepa. Overskuddsmasser skal benyttes til etablering av støyvoll mellom Fv 662 og boligområdet.

2.3 Universell utforming

Prinsippa for universell utforming skal, så langt som råd, legges til grunn innenfor reguleringsformåla ved utforming av alle trafikkanlegg, uteområder m.m. Ut over dette gjelder universell utforming av byggverk slik det er nedfelt i plan- og bygningslova (PBL 2008) og byggeteknisk forskrift (TEK 17).

2.4 Kulturminne

Dersom det under arbeid i området kjem fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stoppes og kulturvernmynde i fylkeskommunen kontaktes, jf. lov om kulturminner §§ 3 og 8.

2.5 Støy

For utendørs støy nivå skal prinsipp og støygrenser i Miljøverndepartementet sine retningslinjer T-1442/21 legges til grunn.

2.6 Private avtaler

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende føresegner er gjort gjeldende, kan Føresegner til arealformål (§ 12-5)

2.7 Generelt

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til disse formålene:

2.7.1 Bebyggelse:

- Eneboliger, BFA1 – BFA9
- Konsentrert bebyggelse, BKB1.
- Lekeplass

2.7.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjørvevei (offentlig)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (offentlig)

2.7.3 Grønnstruktur:

- Friområde (GF)
- Turveg (GT)

2.7.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:

Bruk og vern av sjø og vassdrag (BVV)

2.8 Fellesbestemmelser

2.8.1 Plankrav

- Plan og bygningsloven med tekniske forskrifter legges til grunn for prosjektering og utførelse.
- Ved byggesøknad for opparbeidelse av infrastruktur i planområdet (vei, vann, avløp, elektro og tele) skal det vedlegges situasjonsplan for hele området. I tillegg skal det vedlegges prosjekterte lengde- og tverrprofiler for veier, samt prosjekterte profiler for VA-anlegg. Plassering av brannkummer for området skal gjøres i samråd med brannmyndighetene.
- Ved byggesøknad for den enkelte tomt skal det vedlegges en situasjonsplan i målestokk 1:500, hvor alle plott for nye bygninger, garasjer, parkeringsplasser og eventuelle støttemurer er inntegnet. Tegninger skal vise plassering av bygg med møneretninger, høyder, uteoppholdsareal etc.

2.8.2 Byggegrenser

- Bygg skal plasseres innenfor byggegrenser vist på planen. Dersom ikke annet er vist skal plan- og bygningsloven gjelde.
- Garasjer, frittliggende eller kjedet med hus, kan tillates minimum 1 meter fra tomtengrense, men ikke innenfor byggegrense mot veg, mot bekken og mot automatisk freda kulturminne.

2.9 Utbyggingsavtale

- Det legges til grunn at det skal inngås en utbyggingsavtale med Aukra Kommune. Denne avtalen skal regulere de forhold som forutsetter kommunal overtakelse av veier og VA-anlegg.

3 Bosetting og anlegg

3.1 Eneboligbebyggelse, BFA1 til BFA9

- Området avsettes til eneboligbebyggelse på egen tomt.
- Utnyttelsesgrad settes til $U = 35\%$ BYA. Dette inkluderer plott på bolig, garasje, biloppstillingsplass, frittliggende boder og terrasse med byggehøyde 0,5m over terreng.
- Bygninger kan ha flate tak, pulttak eller saltak med takvinkel mellom 0 og 45 grader. Det skal være lik takvinkel for bolig og frittliggende garasjer.
- Gesimshøyde for boliger med flate tak settes til maks 7,5 meter og for garasjer maks 3,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyde for boliger ellers settes til maks 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og for garasjer maks 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Garasjer tillates bygd med grunnflate på maksimalt 50 m².
- For tomt BFA1 kan det ikke bygges bolig med underetasje. Dette av hensyn til fallforhold for avløp fra tomta. Garasje og frittliggende bod/uthus ol kan tillates minimum 1 meter fra tomtegrense, men ikke innenfor byggegrense mot automatisk freda kulturminne.

3.2 Konsentrert bebyggelse, BKB1

- Området avsettes til konsentrert bebyggelse på egen tomt (2-4 manns boliger).
- Utnyttelsesgrad settes til $U = 45\%$ BYA. Dette inkluderer plott på boliger, garasjer, biloppstillingsplasser og terrasser med byggehøyde 0,5m over planert terreng.
- Alle bygninger skal ha flate tak.
- Maks gesimshøyde for boliger settes til kote 43.
- Maks gesimshøyde for garasjer settes til 4,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Tomannsboliger skal ha minst 2 parkeringsplasser per boenhet.
- Firemannsboliger skal ha minst 1,5 parkeringsplass per boenhet.
- Parkeringskravet kan dekkes ved hver boenhet, i felles parkeringsanlegg eller på felles parkeringsareal.
- Garasje-/carportløsninger som tillates:
 - Enkeltstående garasje-/carport for hver boenhet, eventuelt sammenbygd med boligen.
 - Felles garasje-/carport for flere boenheter.

3.3 Friområde/Lekeplass (Felles)

- Lekeplassen er felles for alle beboerne i byggefeltet og skal eies og holdes ved like av disse.
- Lekeplassen skal opparbeides slik at alle funksjonskravene til alle brukergrupper blir ivaretatt.
- På lekeområdet skal det kun kunne oppføres bygg eller konstruksjoner som er beregnet for lek og friluftaktiviteter. Disse skal ikke være til hinder for fri ferdsel.

- Lekeplassen skal som minimum opparbeidast med eit leikeapparat, sitteplasser og noe fast dekke.
- Eksisterende lekeplass på Mevold bustadfelt er utbygd med lekeutstyr, og er planlagt å betjene område BKB1.
- Det kan etableres et kryssingspunkt mellom lekeplassen på Mevold syd og eksisterende lekeplass på Mevoldfeltet. Et eventuelt kryssingspunkt skal sikres med gjerde eller tilsvarende løsninger slik at farlige situasjoner blir hindret fra å oppstå.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveier (Offentlig)

- Ved utforming av offentlige veier i boligfeltet skal prinsippet om universell utforming legges til grunn.
- Detaljer som gjelder veioppbygging beskrives i utbyggingsavtale med Aukra Kommune.
- Det er medtatt avkjørsel frem til reguleringsgrense, med mulighet for senere tilkobling mot eksisterende eiendommer syd for det regulerte området.

4.2 Støyskjerm

Det skal etableres støyskjerm langs fylkesveg 662 mot boligområdet.

Støyskjermen skal etableres på nedsiden/sør for eksisterende gangvei, og i en avstand på 3,5 meter fra denne med omsyn til drift, vedlikehold og areal for snøopplag.

Høyden på støyskjermen skal være 2,5 meter over eksisterende terreng slik det er beskrevet i støyvurdering datert 21.09.2021

Støyskjermen er vist i plankart datert 12.09.2021.

4.3 Kryssing av fylkesveg for syklende og gående

Det er etablert en undergang under Fv 662 som sikrer syklende og gående tilgang til eksisterende gangvei på østside av Fv 662. Undergangen er opparbeidet og utformet i henhold til Statens Vegvesen sine krav og bestemmelser i Håndbok N100.

4.4 VA-anlegg og andre tekniske installasjoner (Offentlig)

Tekniske anlegg som vann, avløp, strøm- og telekabler legges i kjøreveier og delvis i grøntareal/friområder.

Plassering av brannkummer avtales med brannmyndighet og skal plasseres i kjørevei.

Gatebelysning monteres langs kjøre- og gangveger.

5 Grønnstruktur

5.1. Friområde (GF)

Friområder skal sikre allmenn bruk og ferdselsvei til omkringliggende natur. Det er ikke tillatt med bygninger som begrenser allmenn ferdsel i disse områdene. Deler av friområdet i øst kan benyttes til oppføring av støyvoll dersom dette vert sett på som nødvendig.

Friområdet vest for tomtene BFA4-6, og sør for tomt BFA2 kan benyttes som tilkomst for traktor og henger og/eller annet nødvendig utstyr i forbindelse med drift av dyrkajord og skogareal innenfor området.

5.2 Turveg (GT)

Innanfor dette området kan det etablerast turveg.

Turvegen skal opparbeidast i minst 1,5 meters breidde, og skal som minimum opparbeidast med grus som dekke.

Det kan etablerast gjerde eller tilsvarende sikring mellom turvegen og den opne bekken slik at farlege situasjoner blir hindret fra å oppstå.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

6.1 Hensynet til 100-meters beltet mot sjø

Reguleringsplanen for Mevold Syd følger kommuneplanens arealdel, og 100-meters beltet mot strandsonen er ivaretatt. Dette for å legge til rette for at strandsonen og sjønære friluftsområder blir gjort tilgjengelig for allmenheten.

Gjenværende landbruksområde vist i kommuneplanen skal fungere som buffer / vegetasjonsbelte mellom utbyggingsareal og strandsonen. Areal som blir berørt i anleggsfasen skal revegeteres eller tilplanter med stedlig vegetasjon.

6.2 Eksisterende bekk (BVV)

Formålet omfatter eksisterende bekk som går gjennom planområdet.

Bekken skal utformes som en åpen løsning.

Det skal etablerast en vegetasjonssone på hver side av bekken slik det går frem av plankart datert 12.09.2021, dette for å sikre biologisk mangfold og for å hindre avrenning.

Det skal utføres nødvendige tiltak i bekken for å hindre at det oppstår skader i perioder med økt nedbør og påfølgende økt vannføring. Slike tiltak er erosjonssikring ved bruk av større steiner, eller å bremse vannhastigheten gjennom å etablere terskler. Bruk av terskler vil også ha fordeler med hensyn til landskapet. Erosjonssikring skal utføres i henhold til NVE sin veileder, 2009-04, med en D50 på minst 53 cm om ikke terskelbygging utføres.

Bekken må kunne håndtere en vannføring på 1,5 m³/s med høy strømningshastighet.

Det kan utføres nødvendige tiltak i bekken for å hindre forurensing og for å bedre forholdene til gyttende fisk.

7 Hensynssoner

7.1 Frisiktsone

- Frisiktsoner i veikryss skal opparbeides i henhold til og i samsvar med Håndbok N100 sine bestemmelser.
- Enkeltstående trær, stolper og lignende kan stå i siktsonen, men krav til sikkerhetssoner i Håndbok N100, må være tilfredsstillt.

7.2 Automatisk fredet kulturminne – Hensynssone H730

Automatisk fredet kulturminne (ID 268921) er båndlagt etter kulturminneloven. I området finnes en steinalderboplass. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredede kulturminnene eller fremkalle fare for at det kan skje.

Det skal settast opp midlertidig gjerde i tomtegrensene til BFA1 og BFA2 under anleggsfasen for å unngå inngrep i det automatisk freda kulturminnet.

7.3 Nyere tids kulturminne

Innanfor omsynssona for det automatisk freda kulturminne med ID 268921 ligg det eit nyere tids kulturminne i form av ei utløe, denne får følgjande tilleggsbestemmelse:

Utløe med eksisterande tørrsteinsfundament og konstruksjon skal takast vare på og vert ikkje tillate rive, fjerna eller flytta. Utløa kan istandsettast på eksisterande fundament, så lenge det ikkje inneber inngrep i og skade på det automatisk freda kulturminnet. Istandsetting må skje ut frå at utforming vert oppretthalde eller tilbakeført med omsyn til volum, materialbruk, utføring og fargar.

8 Rekkefølgekrav

8.1 Lekeplass

Lekeplassen skal opparbeides før første bolig i feltet gis brukstillatelse. Opparbeidelse besørjes av utbygger, jfr. Punkt 4.3.

8.2 Gangveg

Gangveg over eiendom 21/3 og frem til eksisterende busslomme, ferdigstilles før innflytting av de første boligene i boligfeltet.

Gang og sykkelveien skal opparbeides i henhold til reguleringsplanen for Mevold bustadfelt.

8.3 Støyskjerm

Støyskjerm langs Fv 662 skal være etablert før innflytting av de første boligene i boligfeltet.