

REGULERINGSPLAN FOR JULSUNDET SENTRUM

Føresegner dato:
10.06.2014
Sist revidert:
08.01.2015
Godkjent dato:
xx.xx.xxx

I medhald til §§ 12-5 og 12-6 i Plan- og bygningslova gjeld desse reguleringsføresegnene for det området som på plankartet er avgrensa med reguleringsgrense.

§ 1 FØREMÅL

Føremålet med planen er å sikre areal til utviding av Julsundet skule med uteområde og leggje til rette for ny vegløyning. Samstundes skal ein sikre landbruksverdiar og samle tidlegare reguleringsplanar i ei plan så langt det let seg gjere.

§ 2 GENERELT

Innanfor planområdet skal areala disponerast til desse føremåla og omsynssonene, jamfør PBL 2008 § 12-5 og 12-6:

Bygningar og anlegg

- Bustader – frittliggjande - småhus (BF1)
- Offentleg eller privat tenesteyting (OT1)
- Barnehage (BH1)
- Undervisning (UV1)
- Uteopphaldsareal (U1-U2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Køyreveg (V1-V7)
- Gang-/ sykkelveg
- Annan veggrunn – grøntareal
- Kollektivhaldeplass (K1)
- Parkeringsplassar (P1)

Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift

- Landbruksføremål (L1-L2)

Omsynssoner

- Frisiktsone
- Raud sone etter rundskriv T-1442
- Gul sone etter rundskriv T-1442

§ 3 FELLESEGNER

§ 3.1 Plankrav

Ved byggesøknad for dei einkilde tomtene skal det leggast ved situasjonsplan i målestokk 1:500. Som hovudregel skal det lagast ein situasjonsplan for kvart delområde/

tomt.

Situasjonsplanen skal vise:

- Plassering, byggehøgde og etasjental for alle bygningar
- Takvinkel og møneretning
- Utforming og bruk av ubygd areal: terrengplanering, framtidig vegetasjon og bevaring av eksisterande vegetasjon
- Uteopphaldsareal, grøntområde og leikeareal
- Tilkomst, internt vegsystem og parkeringsløyising, stigningstilhøve for tilkomst og internt vegsystem
- Gjerde, støttemurar og skråningar
- Eventuell utelys, gatemøblering etc

Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal teikningar vise eit typisk tverrsnitt av tomta i to retningar, plassering av bygningar med kotehøyde for ferdig golv, møneretning, parkeringsplassar og eventuelt støttemurar og avkøyningar.

Når utvidinga av skulen vert byggemeldt skal det leggest ved ei 3D-skisse/ perspektiv ved nabovarslet, som viser den nye situasjonen og dei næraste omgjevnadene.

§ 3.2 **Byggegrenser**

Bygg skal plasserast innanfor byggegrenser som vist i planen. Dersom ikkje anna er vist skal plan- og bygningsloven gjelde.

§ 3.3 **Tilkomst**

For enkelte delområde er det vist stader for tilkomst med avkjørselspiler. Om ein ved detaljplanlegging av delområda kjem fram til betre tilkomstpunkt kan dette endrast i høve til planen. Dette må visast på situasjonsplanen ved byggemelding.

§ 3.4 **Terrenginngrep**

Nødvendige inngrep i eksisterande vegetasjon og terreng skal utførast skånsamt og beskyttast under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjeringar og fyllingar skal få ei utforming og overflate som dempar den visuelle effekten av inngrepa. Verdifulle tre som ikkje kjem i konflikt med bygg skal ikkje fjernast frå tomta.

§ 3.5 **Universell utforming**

Prinsippa for universell utforming skal, så langt som råd, leggest til grunn innanfor reguleringsføremåla ved utforming av alle trafikkanlegg, uteopphaldsareal m.m. Ut over dette gjeld universell utforming av byggverk slik det er nedfelt i Plan- og bygningslova og byggteknisk forskrift, TEK 10.

§ 3.6 **Støy**

For utandørs støynivå skal prinsipp og støygrenser i Miljøverndepartementet sine retningslinjer T-1442, eller seinare vedtekne forskrifter/retningslinjer som erstattar desse, leggest til grunn. Støynivå innandørs skal tilfredstille krava i TEK 10, eller seinare vedtekne forskrifter/retningslinjer som erstattar desse.

§ 3.7 **Kulturminne**

Dersom det under arbeid i området kjem fram gjenstandar eller andre leivningar som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stansast, og det skal sendast melding til

kulturvernmynde, jf. Lov om kulturminne.

- § 3.8 **Bygningar si form, plassering og materialbruk**
Kommunen skal ved behandling av byggesøknader sikre at bygningane får ei god form og materialbehandling, og at det vert lagt vekt på å finne ei så god løysning som mogleg i høve til terrengtilpassing, utsikt for naboar og opparbeiding av gode uteopphaldsareal.
- § 3.9 **Private avtalar**
Etter at føresegnene er vedtekne, er det ikkje tillate ved private avtalar å etablere avtalar som står i strid med desse føresegnene.
- § 3.10 Plan- og bygningslova og gjeldande forskrifter gjeld fullt ut for alle bygge- og anleggs-tiltak i området.
- § 3.11 Vesentlege avvik frå plankart og føresegner skal som hovudsak skje gjennom reguleringsendring, jfr. PBL § 12-14. Kommunen kan, når føresetnadene er til stades, gi dispensasjon frå planen i medhald av PBL § 19.

§ 4 BYGNINGAR OG ANLEGG

- § 4.1 **Bustader – frittliggjande – småhus (BF1)**
- Området er regulert til bustader - frittliggjande - småhus.
 - Maks bygd areal (BYA) for kvar einskild tomt er sett til $BYA = 250 \text{ m}^2$. Maks bygd areal for einebustad er sett til 200 m^2 og maks bygd areal for garasje er sett til 50 m^2 . Terrasse med høgde over 0,5 meter frå terreng og frittliggjande parkeringsareal skal reknast med i BYA for kvar einskild tomt.
 - Bygningane skal ha saltak.
 - Maksimal tillate mønehøgde er 9 meter og maksimal tillate gesimshøgde er 8 meter.
 - Der tomtstorleik og terreng ligg til rette for det, kan einebustader byggjast med underetasje. Det kan vere eige husvære i underetasje. Dette skal vere vesentleg mindre enn hovudeininga. Maks storleik for sekundært husvære skal vere 75 m^2 BRA.
 - Det skal vere 2 biloppstillingsplassar pr. bueining, der minst ein kan vere i garasje/ carport. For eventuelt sekundært husvære er kravet 1 biloppstillingsplass.
 - Maks bygd areal (BYA) for frittstående garasje eller garasjedel av bustad er sett til $BYA = 50 \text{ m}^2$. Garasjen kan ha ei maks mønehøgde på 5.5 m frå golv i portopning. Takvinkel skal harmonere med bustaden. Maks breidde på garasjebygg er sett til 6,5 meter.
 - Utanom garasje og mindre sekundære bygg, skal utbygging skje innanfor byggegrensene som er vist på plankartet. Dersom det høver for arealbruken, kan garasjane/ andre sekundærbygg innanfor området byggast inntil eller saman i eigedomsgrense. Vidare kan det byggast 1 meter frå grense til vegføremål og med innkøyring vinkelrett mot vegen kan garasjen plasserast minimum 5 meter frå regulert vegkant.
- § 4.2 **Offentleg eller privat tenesteyting (OT1)**
Arealet omfattar eigedomen til gamle Fanghol skule.

§ 4.3 Barnehage (BH1)

- a) Området er regulert til offentlig barnehage.
- b) Maks bebygd areal (%-BYA) for området er sett til %-BYA=30%.
- c) Bygningane skal ha saltak eller flatt tak.
- d) Maksimal tillate mønehøgde (gesimshøgde ved flatt tak) er sett til cote 55,0.
- e) Bygningane i første høgda skal tilpassast universell utforming. Inngangsparti og tilkomst skal utformast med spesielt omsyn til universell utforming.
- f) Området som ikkje blir nytta til bygg, skal automatisk tolkast som leikeplass.
- g) Plassering av tilbygg er relativt fritt og bør tilpassast kommunalt behov.
- h) Ved planlegging av barnehagen og uteareala skal rettleiande arealnorm for barnehagar, rettleiar for utforming av barnehagen sitt uteareal og andre gjeldande lover/forskrifter leggest til grunn.

§ 4.4 Undervisning (UV1)

- a) Området er regulert til undervisning.
- b) Maks bebygd areal (%-BYA) for området er satt til %-BYA=35%.
- c) Ny bygningsmasse skal ha god og estetisk form, material og farge tilpassa eksisterande skulebygningar. Bygningane skal ha flatt tak.
- d) Maksimal tillat gesimshøgde er sett til cote +58,0. Det tillates høgare gesimshøgder for mindre bygningsdelar som for eksempel heissjakt, ventilasjonssjakt og piper. Desse tillates oppført inntil 1,2 m høgare enn den maksimale gesimshøgde.
- e) Arealet som det ikkje vert bygd på skal opparbeidast som uteopphaldsareal. Det skal settast av tilstrekkeleg uteareal etter tilråding i Sosial og helsedirektoratet sin rapport frå 2003 (Jfr. planskildringa der dette er nærare utgreidd). I dette arealet skal skulen sin del av felt U1 og heile felt U2 reknast med.
- f) Det skal etablerast overbygd sykkelparkering i tilknytning til hovudinngangar.
- g) Ved detaljprosjektering av skulen skal det leggest stor vekt på å finne gode og trafikksikre løysingar for varelevering og handtering av avfall.
- h) Ved detaljprosjektering av skuleområdet skal det sikrast ein universelt utforma gangforbindelse frå busshaldeplassen og til skulen sine inngangsparti.
- i) Det kan godtakast å flytte ballbingen innanfor UV1 om det vert naudsynt på grunn av byggtkniske løysningar ved utviding av skulen.
- j) Ein må finne gode byggtkniske løysningar for fasadar der ein må ta omsyn til støy frå fylkesvegen.

§ 4.5 Uteopphaldsareal (U1-U2)

- a) Området er sett av til uteopphaldsareal. Område U1 er felles for skulen og barnehagen. U2 skal nyttast av skulen.
- b) Innanfor område U1 er det tillate å føre opp bygg og anlegg eller konstruksjonar som har med idrett, leik og friluftsliv å gjere.
- c) Innanfor område U2 skal ein ikkje gjere store terrenginngrep eller fjerne mykje vegetasjon. Det er tillate å sette opp benkar, leikeapparat etc.
- d) Dersom det viser seg ønskeleg eller naudsynt med planfri kryssing av V7, kan det leggest til rette for dette, jamfør § 5.2, f.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- § 5.1
- På regulerte trafikkområder er det ikkje lovleg med andre anlegg og innretningar enn dei som er nødvendig for drift og vedlikehald av områda. Ytterlegare trong for areal til skjering og fylling skal dekkast av tilstøytande tomtegrunn.
 - Mindre justeringar av vegareala kan gjerast ved detaljprosjektering/bygging om det ligg til rette for dette.

§ 5.2 Køyreveg (V1-V7)

- Områda er regulert til køyreveg.
- Veg V1-V5 er offentlege vegareal. Veg V6-V8 er felles/private vegareal for tilliggjande bustader. Veg V5 kan berre nyttast som atkomst til BF1 og for varelevering til skulen. Skilting for lovleg bruk av V5 skal vere på plass før nytt skulebygg blir tatt i bruk.
- Reguleringsbreidde for vegane er påført plankartet.
- Køyrevegar skal utformast i samsvar med gjeldande normer og retningslinjer, jfr. handbok 017 og 018 til Statens vegvesen. Avkjørsler skal opparbeidast forskriftsmessig før det skjer vidare utbygging.
- Der det er lagt til rette for kollektivhaldeplass, må området få ei eiga utforming/materialbruk. Det er tillate å føre opp busstur, avfallsdunk, skilt mm i tilknytning til busslommer, så lenge det ikkje hindrar allmenn ferdsel.
- Dersom det blir naudsynt med planfri kryssing av V7 for å knyte saman området for undervisning, UV1 og uteopphaldsarealet U2, skal det leggjast til rette for dette. Detaljplan skal følgje byggsaka. Jamfør § 4.5, d.

§ 5.3 Gang-/ sykkelveg

- Areal er regulert som offentleg gang-/ sykkelveg.
- Gang-/ sykkelvegane skal asfalterast og belysast. Fysisk avgrensing mellom parkeringsareal, kjørbart areal og gang-/sykkelveg skal gjennomførast. Avgrensinga skal ikkje vere til hinder for funksjonshemma og skal utformast universelt.
- Stigninga for gang-/sykkelvegen skal så langt som råd tilfredstille prinsippa om universell utforming.
- I tilknytning til kollektivhaldeplassar er det tillat med oppstilling av leskur, avfallsdunk, skilt mm, så lenge det ikkje hindrar allmenn ferdsel.

§ 5.4 Annan veggrunn - grøntareal

- Området er avsett til annan veggrunn – grøntareal og omfattar areal som naturleg høyrer til vegen, som grøft, skjering og fylling.
- Areal kan brukast til snølagring så lenge det ikkje hindrar friskitta.

§ 5.5 Kollektivhaldeplass (K1)

- Område for kollektivhaldeplass for buss.
- I tilknytning til kollektivhaldeplassen er det tillat med oppstilling av leskur, avfallsdunk, skilt mm, så lenge det ikkje hindrar allmenn ferdsel.

§ 5.6 Parkeringsplassar (P1)

- Området er regulert som offentleg parkeringsplass og er felles for barnehagen og skulen.

- b) Det er ikkje tillate å parkere innanfor frisiktzone. Fysisk avgrensing, utforma universelt, mellom parkeringsareal og gangfelt skal etablerast.
- c) Det skal leggast til rette for eit eige av- og påstigningsområde for bil innanfor P1.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL OG REINDRIFT

§ 6.1 Landbruksføremål (L1-L2)

- a) Området skal nyttast til landbruksføremål.

§ 7 OMSYNSSONER

§ 7.1 Frisiktzone

- a) Områda er avsett til frisiktzone.
- b) Frisiktsonene i vegkryss må ikkje brukast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt.
- c) Areal innanfor frisiktsonene skal planerast ned til 0,5 m over nivået til tilgrensande vegar. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna.

§ 7.2 Raud sone etter rundskriv T-1442

Område for raud støysone, jf. rapport *Støyvurdering Julsundet skole*, datert 24.11.14.

§ 7.3 Gul sone etter rundskriv T-1442

Område for gul støysone. Der områder i støysona vert tatt i bruk som leike-/uteareal må ein gjennomføre tilstrekkelege støyskjermingstiltak, jf. rapport *Støyvurdering Julsundet skole*, datert 24.11.14

§ 8 REKKEFØLGJEFØRESEGNER

- § 8.1 Før ferdigattest blir gitt skal tilhøyrande gang/- sykkelveg, køyreveg, parkeringsareal og uteopphaldsareal vere ferdig opparbeidde.
- § 8.2 Annan veggrunn – grøntareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med tilliggjande køyreveg og gang-/ sykkelveg.
- § 8.3 Trafikksikringstiltak skal vere på plass samstundes med at utvidinga av skulen (skulebygget og uteareal) vert ferdigstilt.
- § 8.4 Fysisk avgrensing mellom parkeringsareal, køyrbart areal og gang-/sykkelveg skal vere ferdigstilt samstundes med køyrevegane og gang-/ sykkelvegane. Likeins skal støttemur i betong ved gang-/sykkelvegen vest for P1 vere på plass.
- § 8.5 Høge fjellskjeringar må sikrast mot utrasing. Gjerde skal brukast der dette er naudsynt. Vurdering og gjennomføring av tiltak skal gjerast samstundes med at tilliggjande områder vert opparbeidde.
- § 8.6 Før utvidinga av skulen kan starte/tas i bruk skal kollektivløysninga, snusløyfa og av- og påstigningssoner vere på plass.
- § 8.7 Fartsdempande tiltak langs veg V2 skal vere på plass samstundes med at parkeringsplassen P1 vert ferdigstilt.
- § 8.8 Støyreducerande tiltak skal opparbeidast i samsvar med rapport *Støyvurdering Julsundet skole*, datert 24.11.14, før området vert tatt i bruk.

Aukra, _____

Ordfører