



Aukra kommune

## Reguleringsføresegner

for

## Falkhytten Sentrum Vest

### detaljregulering



Arkivsak	2014/822	
PlanID	201405	
Vedteke	18.06.2015	
Forslag ved	<input checked="" type="checkbox"/>	Offentlig ettersyn, 11.02.2015
	<input checked="" type="checkbox"/>	Sluttbehandling, 18.06.2015

Føresegnene består av 10 sider inkludert denne.

*Aukra – full av energi*



## § 1. Føremål

Føremålet med reguleringsplanen og dei tilhørande føresegnene er:

- Å legge til rette for nytt omsorgssenter, avgrense friområde og inkludere energibrønner i desse områda.
- Samordne eksisterande planer innafor denne delen av sentrumsområdet til ein samla heilskapleg plan for eit urbant sentrum i samspel med eksisterande bygnad.
- Legge til rette for gode trafikktilhøve for køyrande og gåande.

## § 2. Generelt

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Innafor planområdet skal areala nyttas i tråd med arealføremål på plankartet og desse føresegnene. Når særlege grunnar ligg føre, kan kommunen gjere mindre vesentlege endringar i reguleringsplanen, men då under føresetnad om at disse endringane ligg innafor ramma av pbl. 2008 og TEK 10.

Bygningsmessige tiltak mot støy skal, der dette er naudsynt, innarbeidast når delområda blir tekne i bruk.

Etter at reguleringsføresegnene er vedtatt, er det ikkje tillate å inngå private avtaler som er i strid med føresegnene.

Planområdet er delt inn i reguleringsområde etter PBL § 12-5 og § 12-6 med følgjande føremål:

### § 2.1. Reguleringsføremål

- Bustadsbygnad - frittliggande småhusbygnad (BF1)
- Bustadsbygnad - konsentrert småhusbygnad (BK1)
- Offentleg eller privat tenesteyting (O1-5)
- Undervisning (OU1)
- Andre kommunaltekniske anlegg (KT)
- Hotell/Kontor/Bustad (HKB1)
- Bustad/Forretning/Kontor (BFK1-3)
- Kjøreveg/gate (V1), (G1-6)
- Gatetun (GT)
- Gang-/sykkelveg/fortau (GS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivhaldeplass
- Parkeringsplasser (P)
- Grønstruktur
- Friområde / Park
- Vegetasjonsskjerm
- Frisikt
- Bevaring kulturmiljø / sikringssoner



### § 3. FELLES FØRESETNADER

#### § 3.1. Plankrav

Ved søknad om tiltak skal ein situasjonsplan/detaljplan leggjast ved i målestokk 1:500 som gjer greie for utbygginga sin samanheng med omgjevnadene, terrenghandsaming, tilkomst, parkering, opparbeiding og disponering av uteområda. Planen skal og gjere greie for ev. etappevis utbygging.

Vedlagt byggesøknaden skal det vere terrengprofil som syner eksisterande og nytt terreng. Profilane skal visast på fasadeteikningane og skal dekke hele tomte og minimum 5m inn på naboeigedom. Høgda på bygningar og materialbruk skal gå fram av profilane.

#### § 3.2. Bygningar

Bygningane skal ha god estetisk utforming i tråd med tiltaket sin funksjon og handsamast fasademessig på alle frittstående sider. Bygningane skal ha ei utforming som er heilskapleg, taltalande med materialbruk og detaljering av høg og varig kvalitet. Den skal innordne seg den overordna intensjonen i planen om eit urbant sentrum.

Mot offentlege gater og plassar skal bygga i områda O2-O5 og BFK1-BFK3 plasserast i formålsgrensa. På område O1 skal bygningane etablerast i samsvar med gjeldande forskrifter. Det er ikkje tillate å bygge over offentlige gater og plasser. Elles skal bygningane vere plassert innafor dei sette byggegrensene. Byggegrensene ligg i formålsgrensa ved HKB, BFK 1-3 og O1-5.

Avfallsbeholdarar og liknande skal skjermast mot innsyn frå offentlig område. Skjermingstiltak skal godkjennast og gjerast samtidig med byggesaka.

Kommunen skal godkjenne skilt, reklamebruk, murar og farge på hus. Utforming og overflater skal harmonere med strøket sin karakter.

Utanom naudsynte heistårn skal tekniske installasjonar plasserast innafor og under regulerte grenser. Det blir ikkje tillate med installasjonar som ikkje er ein del av bygningen sin arkitektur.

Utforminga av tak skal veljast ut frå ei heilskapleg vurdering i eit kvartal, gateløp og arkitekturuttrykk. I tillegg skal forma på tak vurderas opp mot voluma si form, størrelse og djupne. Store djupe saltak skal ikkje nyttas.

Saltak valmas rundt gatehjørne der det er naturleg. Mansardtak er ikkje tillate.

Gesimshøgde er sett til maks 11 meter +/- 0,5 meter over gjennomsnittlig terreng.

Sjå nærare dei enkelte føremåla under §4.



### § 3.3. Parkering

Tal på biloppstillingsplasser som må leggas på eigen grunn innafor reguleringsområdet skal reknast etter følgjande normer:

Krav til parkeringsplasser for bil

Arealkategori	Grunnlag pr. parkeringsplass	Parkeringsplasser
Einebustad	per bueining	Min 1,5
Leilegheiter	70 m <sup>2</sup> BRA el. bueining	Min 0,5
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	Maks 0,5
Forretning og service	100 m <sup>2</sup> BRA	Maks 0,5
Hotell	10 rom	1-3
Institusjon*	10 senger	1-2

\*Sjukeheim med for eks. heimetenester, må ha plasser i tillegg.

Krav til parkering for sykkel

Arealkategori	Grunnlag pr. parkeringsplass	Parkeringsplasser
Einebustad	Per bueining	Min 2
Leilegheiter	70 m <sup>2</sup> BRA el. bueining	Min 2
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	Min 2
Forretning og service	100 m <sup>2</sup> BRA	Min 2
Hotell	10 rom	2
Institusjon	10 senger	2

Maksimalt 20% av tomtearealet kan nyttas til parkering på terrengnivå. Dersom det ikkje er nok areal til å oppfylle krava til både uterom og parkering, skal uterom prioriterast framfor parkering.

Det skal settas av minimum 5 % parkeringsplasser for menneske med nedsatt evne til rørsle.

### § 3.4. Ubygd areal

Uteareal skal vere mest mulig samanhengande, søke gode solhøve, tilfredsstillande støynivå og skjerming mot motorisert trafikk og forureining. Ved etablering av felles uteoppfallsareal som gardsrom, skal avstand mellom bygningsvolum vere minimum 1,5 gongar bygga si gjennomsnittlige gesimshøgde.

Uterom for felles bruk skal utformas etter prinsippa om universell utforming og fungere som sosial møteplass for alle aldersgrupper til bruk alle årstider.



Samla utanom per 100 m<sup>2</sup> BRA bustadføremål eller bueining skal min vere 30 m<sup>2</sup>.

Utrekningsgrunnlaget er: Tillate bruksareal for bustader trekt frå areal til parkeringsplasser og areal som skal brukast til uterom som uterom.

Om uterom blir plassert på tak, må dekket tåle ei jordoverdekning som gjer det høveleg å plante busker og annan vegetasjon.

Fellesareal kan setjast av på planlagt eller eksisterande offentlig friområde med god standard, kapasitet og tilgang dersom avstanden er maksimal 200m langs trygg gangveg. Ev. trong for opprusting for å tåle auka bruk eller oppnå trafikksikker tilkomst, må sikrast som vilkår, for fråfalle kravet til felles uterom.

For utbygging under 400m<sup>2</sup> eller med 4 bueiningar eller mindre er det ikkje krav om felles uterom.

Uteareal skal ferdigstiltes samtidig med bygga for det enkelte tiltaket. Ferdigattest skal først bli gjeve når opparbeiding av uteareala er fullført.

### § 3.5. Universell utforming.

Prinsipp for universell utforming skal så langt det er mulig leggjas til grunn innafor dei ulike reguleringsføremåla. Det skal gjerest greie for i byggesøknaden korleis desse prinsippa blir tatt i vare.

### § 3.6. Automatisk freda kulturminner

Dersom det under arbeid kjem fram funn eller strukturar som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og kulturvernmyndene i fylkeskommunen kontaktas jf. Lov om kulturminner §8, ledd 2.

### § 3.7. Klima og energitilpassing

Alle bygg som blir oppførte innafor planområdet, skal klargjerast for tilknytning til fjernvarmeanlegg. Der det ikkje er lagt til rette for fjernvarme skal nærvarme vurderast. Der det er lagt til rette for alternative energikjelder som gass, fjernvarme og liknande, skal dette nytttest.

Nye bygg og anlegg skal leggjas til rette for lågt energibruk.

### § 3.8. Rekkefølgjeføresegner

Bygningar, parkering, utomhusareal med ev. leikeplasser skal gjerast ferdige samstundes før mellombels bruksløyve / ferdigattest blir gjeven.

Nærleikeområde i BFK1-3 og HKB1 skal opparbeidast før første bustad kan takast i bruk. Minimumskrav for utstyr på nærleikeplassar er sandkasse, benk og eit lekeapparat.



### § 3.9. Anleggsperioden

I anleggsperioden skal det gjennomførast tilstrekkelege tiltak som sikrar tilfredsstillande trygg framkomst for gåande, syklende og anna naudsynt kollektivtrafikk. Like eins tiltak som minimerer ulemper for miljøet i sentrum, slik som støy og spreining av støv.

## § 4. Bygningar og anlegg

### § 4.1. Bustadbusetnad - frittliggjande småhusbusetnad.

Området er sett av til frittliggjande småhusbusetnad med garasjar og uthus som høyrer til. Dette gjeld og frittliggjande einestader.

Utnyttingsgraden kan vere opp til 30% BYA.

Maksimal tillate gesimshøgde er 7m og maksimal tillate mønehøgde 8m.

Det bør være saltak. Det blir ikkje tillate med valma tak eller mansardtak. Hovudmøneretninga skal følgje langs lengderetninga på bygningen/ kotene i terrenget.

Det blir tillate med til- og påbygg og fasadeendringar som ikkje reduserer eksisterande bygg si avstand til fylkesvegen.

Der terrenget tillèt det, kan sokkeletasje brukast til bustadføremål i samsvar med byggt teknisk forskrift.

Garasje kan førast opp med gesimshøgde 3m. Grunnflate skal ikkje overstige 50m<sup>2</sup>. Plassering av garasje skal vere vist på situasjonsplan. Dette gjeld og om garasjen ikkje skal byggjast samtidig med huset. Felles garasje for to naboeigendomar bør føres opp i tomtegrense. Elles kan garasje føras opp inntil 1m frå nabogrense.

Ved plassering av bustad, garasje og gjerde skal det leggjas vekt på å verne vegetasjon og naturlige terrengformasjoner.

Ved nyplanting, må dette gjerast slik at den etter kommunen sin vurdering, ikkje er til hinder eller forstyrrar den offentlige ferdsel.

### § 4.2. Bustadbusetnad – konsentrert småhusbusetnad, BK1

Området er sett av til konsentrert småhusbusetnad med tilhørande garasjar. Dette inkluderer vertikal- og horisontalt delte bustader med maks fire bueiningar og kjede- og rekkjehus med inntil tre målbare plan.



Nye bygningar kan førest opp med gesims/mønehøgde maks 9 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt ein bueining.

Det er ikkje tillate med valmtak eller mansardtak.

Bygd areal (%BYA), medrekna garasje/bodar, må ikkje overstige 50% av tomtearealet.

Parkering og biloppstilling skal skje på eige område lengst sør på tomta. Det er berre tillate med nyttekjøring som varetransport internt i området.

I området er det satt krav til opparbeiding av et frittliggjande leikeareal på minst 0,3daa. Anlegg for leik skal ferdigstilles samtidig med at 2/3 av husa er innflyttingsklare.

### § 4.3. Offentlig eller privat tenesteyting

#### § 4.3.1. Offentlig tenesteyting O1, O2, O3, O4, O5

Områda er sett av til offentlig tenesteyting.

Uteområdet på O1 kan også nyttas til energibrønner for fjernvarmeanlegg.

Maks utnyttingsgrad BYA=50% på O1 og BYA=60% på O2-O6.

#### § 4.3.2. Privat tenesteyting BFK1, BFK2, BFK3

Områda er sett av til bustad, forretning og kontor. Bustader kan ikkje etablerast i første etasje.

Blir det ført opp bustader, skal det samstundes opparbeidast ein -1- leikeplass for små born i kvart område. Innflytting kan ikkje skje før opparbeidinga er fullført. Minimum møblering er sandkasse, eit leikeapparart og sitjeplass.

Maks utnyttingsgrad BYA =60%.

#### § 4.3.3. Privat tenesteyting HKB1

Området er sett av til hotell, kontor og bustad. Bustader kan ikkje etablerast i første etasje.

Etablerast det bustader skal det samstundes etablerast ein - 1- - leikeplass for små born på området. Krav elles som i § 4.3.2.

Maks utnyttingsgrad BYA=50%.

#### § 4.3.4. Offentleg tenesteyting . Undervisning OU1

Området er sett av til offentlig tenesteyting, undervisning.

Skolebygget er delt inn i tre trinn og tre bygningar. Barnetrinn og mellomtrinn kan oppførast med maksimal gesimshøgde på 5,5m. Maksimal mønehøgde er 6,5m over



gjennomsnittlig planert terreng. Sentralbygg kan oppførast i tre etasjar med maksimal gesimshøgde på 13 m, og maksimal mønehøgde på 14,5 m over gjennomsnittleg planert terreng.

Bygd areal (%BYA) medrekna uteboder/sykkelskur må ikkje overstige 35% av tomtearealet. Resten av arealet skal nyttast som tilstrekkelig uteopphaldsareal, gang-/sykkelareal, leikeplass, felles grønstruktur og intern kommunikasjon (som intern kjøreveg/varelevering og nokon spesielle parkeringsplassar).

Kvar avdeling skal ha eit eige uteområde. Alle dei tre årstrinna skal ha eigen leikeplass med idrettstilbod og sykkelparkering. Storleiken på areal for leik og idrett er fastsett til minimum 2daa til saman per årstrinn/avdeling. Leikeplassar, idrettsplassar og uteområde skal leggjast til rette og opparbeidast til formålet saman med skolebygget.

Det er sett krav om skjerming mellom skoleareal og eksisterade bustadtomter (gnr/bnr 13/212, 13/213 og 13/225). Skjerming skal teiknas inn på situasjonsplan.

## § 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### § 5.1. Kjøreveg V1, G1, G2, G3, G4, G5, G6

Arealet er sett av til offentlege kjørevegar og gater. Svingradius mot fortau er 8 meter.

G5 blir knytt til G4 med einvegsregulert innkjøring med bom som berre hotellet kan nytte.

### § 5.2. Gatetun GT

Arealet er sett av til gatetun tilrettelagt som sosial møteplass.

### § 5.3. Gang-/sykkelveg-/fortau

Arealet er sett av til offentlege fortau, gang- og sykkelveg. Føremålet er regulert med breidder 3-7 meter. Fortau rundt O1 kan og nyttast til energibrønner for fjernvarmeanlegg.

Nærare detaljering blir gjort i eigen gateplan.

### § 5.4. Annen veggrunn – tekniske anlegg

Arealet er sett av til tekniske føringar.

### § 5.5. Annen veggrunn – grøntareal

Arealet er sett av til grøntareal





### § 5.6. Kollektivhaldeplass

Arealet nyttest til busshaldeplassar i vanleg rutetrafikk med einssidig parkering.

### § 5.7. Parkeringsplasser P1

Arealet er sett av til offentlige parkeringsplasser knytt til skoletrafikken.

## § 6. Grønstruktur

### § 6.1. Grønstruktur

Arealet er sett av til grønstrukturar og plantning på stader av verdi for miljøet, rundt eit formål, og sentrum elles.

Området grønstruktur ved HKB kan nyttast til uteservering.

### § 6.2. Park GP1, GP2

Arealet er satte av til grøntområde, tilrettelagt for rekreasjon. Stiar kan byggjast og vegetasjonen stellast for auka bruk. Området GP1 kan også nyttest til energibrønner for fjernvarmeanlegg.

### § 6.3. Vegetasjonsskjerm

Arealet er satt av til vegetasjonsbelte som klimaskjerm mot skoleområdet. Her er det tillate å føre opp mindre konstruksjonar som har med friluftsliv å gjøere. Det er ikkje tillate å føre opp konstruksjonar som har med idrett å gjøere.

Eksisterande skog/trær skal takast vare på, og stell av vegetasjonen skal vurderast av fagpersonell. Føresegna er ikkje til hinder for utskifting av sitkagran. Eksisterande tursti blir oppretthalden.

## § 7. Andre kommunalteknisk anlegg KT

Arealet er satt av til transformatoriosk.

## § 8. Omsynssoner

### § 8.1. Frisiktsoner

I vegkryss og avkjørsler er det lagt frisiktsoner. Frisikt er dimensjonert for redusert fart 30 -40km/t i gater og 60 km/t for veg.



Innafor sikktrekanten skal eventuelle sikthindringar ikkje være høgare enn 0,5 meter over primærvegen sitt kjørebanelnivå. Enkeltstående tre, stolpar og liknande, som ikkje er sikthindrande, kan stå i sikktrekanten.

### § 8.2. Omsynssoner

I området GP1 er det merka to omsynssoner lagt rundt to anlegg frå 2. verdskrig.

### § 8.3. Bandlegging etter lov om kulturminner

I området GP1 er det merka eit anlegg frå 2. verdskrig som skal vernas etter lov om kulturminner. Objektet skal sikrast slik at det kan vitjast på en trygg måte.

