

Reguleringsplan for Haus sentrum sør PlanID 46302020002

Reguleringsføresegner

Saksnr: 20/2725

Dato siste revidert: 19.10.2022

Vedtatt dato:

Verknader av planen.

Detaljreguleringsplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (Pbl.) § 12-5.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. Pbl. § 12-4. Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksføresmål og særskilde føresegner knytt til det einskilde arealbruksføreålet.

Den formelle delen av planen er:

Plankart i målestokk 1:500 ved arkformat A0, datert 12.05.2022

Føresegner datert 19.10.2022

Planområdet omfattar heile eller delar av følgande gbnr: 62/1, 6, 19, 67, 104, 155, 156, 168, 197 og gbnr 62/1/5.

Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av Haus sentrum ved å regulere infrastrukturløysingar, i tillegg til å sikre fortetting ved å legge til rette for ein lågblokk.

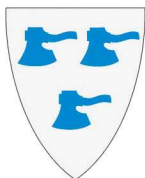
Definisjonar (utan rettsverknad)

BYA

Er utbygd areal for ei tomt; summen av utbygd areal for alle bygningar (fotavtrykk), bygningsdelar og konstruksjonar over bakken, ope overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplassar på ei tomt..

LÅGBLOKK

Bygning med fire eller fleire bueiningar og med inntil 4 etasjar over bakkeplan.



1. Generelt

- 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:500 datert 12.05.2022
- 1.2 Der planen ikkje har fastsett andre krav gjeld kommuneplanen sin arealdel sine føresegner og plan- og bygningslova med forskrifter. Infrastruktur til VA-anlegg og renovasjonsløyisingar kan etablerast i alle arealføremål.
- 1.3 Der byggjegrænse ikkje er tekne inn i plankartet gjeld plan- og bygningslova § 29-4, med unntak av byggjegrænser som nemnd i føresegn 4.1.6.
- 1.4 Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn, som kan tenkast å komme inn under lov om kulturminne § 4, oppdagast i høve gravearbeid, skal arbeidet stoppast omgåande og kulturminnemynda underrettast, jf. lov om kulturminne §8, 2 ledd.
- 1.5 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

Bygg og anlegg (pbl § 12-5 ledd nr 1)

Bustadar – blokker (BBB)
Sentrumsføremål (BS)
Kommunaltekniske anlegg (BE)
Leikeplass (BLK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, ledd nr 2)

Veg (SV)
Fortau (SF)
Parkering (SPP)
Gatetun (SGT)
Kollektivhaldeplass (SH)
Leskur (SP)
Anna veggrunn – grøntareal (SVG)

Omsynssone (pbl § 12-6)

Støysone – Gul sone (H220)
Sikringssone frisikt (H140)

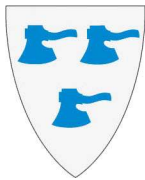
- 1.6 Eigarform:

Følgjande føremål i planen er offentlege:	
Bygg og anlegg	o_BLK, BE
Samferdsel	o_SV, o_SH, o_SL, o_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4, o_SPP1, o_SPP2 o_SGT og o_SVG,

2. Felles føresegner

2.1 Universell utforming

- 2.1.1 Alle tiltak skal utformast med omsyn til rørslehemma og menneske med mobilitetsvanskar.
- 2.1.2 Alle bustadar skal ha universell tilkomst til felles eller privat inngangsparti frå parkeringsplass.
- 2.1.3 Alle leikeområde skal ha universell tilkomst.



2.2 Utomhusplan, situasjonsplan og anna dokumentasjon

- 2.2.1 For felt BBB og felt BS skal situasjonsplan vere i 1:500 og planen skal gjere greie for avkøyrslar, parkering, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trapper, gjerder og uteopphaldsareal.
- 2.2.2 Ved søknad om løyve til tiltak skal det dokumenterast ei tilfredsstillande løysing for handsaming av overvatn i høve til vassmengder på gjeldande areal, jf den til ein kvar tids gjeldande kommunale va-norm, NKF-norm og VA-miljøblad.
- 2.2.3 Plan for anleggsfasen skal om naudsynt innehalde oversikt over utbyggingsfasar og gjennomføring, trafikkavvikling inklusiv trafikktryggleik for mjuke trafikantar, tiltak i høve støy og støv, driftstider, plassering og arealbehov for riggområde, tilkomst, parkering, anleggsgjerder og handsaming av overvatn i anleggsfasen.

2.3 Estetikk og byggeskikk

- 2.3.1 I alle byggesaker skal det gjerast greie for og gjerast ei vurdering av dei estetiske sidene av tiltaket. Vurderinga må vere i forhold til tiltaket sjølv, omgjevnadane og fjernverknaden. Bruk av belysning, fargar og materiale må gjerast greie for.
- 2.3.2 Alle bygg skal ha gode arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar.

2.4 Støy

- 2.4.1 Støykrav i anleggsfasen: Støy i anleggsfasen frå byggje- og anleggsverksemd skal tilfredsstillast krav gitt i den til kvar tid gjeldande støyretningslinje og støykrav (T1442).
Støykrav i driftsfasen: Støy i driftsfasen frå byggje- og anleggsverksemd på bustader skal tilfredsstillast krav gitt i den til kvar tid gjeldande støyretningslinje og støykrav (T1442).

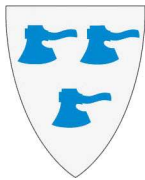
2.5 Parkering

- 2.5.1 Parkering skal skje på eige tomt eller på dokumentert anna parkeringsareal.
- 2.5.2 For parkering gjeld følgjande krav som minimumskrav:

Føremål	Bil	Sykkel
Bustad	1 pr bueining	
Bustad gjesteparkering	0,2 pr bueining	0,5 pr bueining
Forretning/tenesteyting/ kontor	2 pr 100 m ² forretningsareal	0,5 pr 100 m ²

2.6 Overvatn

- 2.6.1 Overvatn skal utgreiast i alle tiltak. Handsaming av overvatn skal følgje prinsipp om lokal infiltrasjon og fordrøying.
- 2.6.2 Der det ikkje er mogleg å handsame overvatn lokalt skal det utarbeidast fagkyndige vurderingar der konsekvensane vert gjort greie for.



3. Rekkjefølgjekrav

3.1 Før rammesøknad

Felt BBB, BS, o_SV1, o_SV2, o_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4, o_SGT og o_BLK

3.1.1 Ved søknad om løyve til tiltak på BBB, BS, o_SV1, o_SV02, o_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SGT, o_SF4 og o_BLK skal det sendast inn ein plan for anleggsfasen jf føresegn 2.2.3.

3.1.2 Ved innsending av søknad om løyve til tiltak skal det leggjast ved ein plan for massehandsaming

Felt BBB og BS

3.1.3 Ved søknad om løyve til tiltak på felt BBB og BS skal det sendast inn ein situasjonsplan jf føresegn 2.2.1.

3.1.4 Før det kan søkjast om løyve til nye bustadar skal det ligga føre ein renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for avfallsløysingane for tiltaket med positiv førehandsuttale frå BIR.

3.1.5 Før det kan søkast om løyve til ny næringsaktivitet skal det ligge føre ein renovasjonsteknisk plan jf kommunens til ein kvar tids gjeldande krav. Returpunkt for glas/metallemballasje og innsamling av farleg avfall/grovavfall skal vere ein del av planen.

3.1.6 Godkjent tilkopling for vann og avløp skal følgje søknad om løyve til tiltak på felt BBB og BS.

Felt BBB

3.1.7 Ved søknad om løyve til nye bygg på BBB skal grensene til gbnr 62/6 vere klarlagt og matrikkelført.

Felt o_SV1, o_SV2, o_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4 og o_SH

3.1.8 Ved innsending av søknad om løyve til tiltak for vegar, fortau og haldeplass skal det ligge føre prosjekteringsunderlag som i tillegg viser køyrevegen si nøyaktige plassering i horisontal- og vertikalplan. Tiltak skal vere godkjent av vegeigar.

3.2 Før igangsetjingssøknad

Felt BBB og BS

3.2.1 Før det kan søkast om oppføring av bygningar på BBB og felt BS skal o_SV1 og o_SF1 ha godkjent bruksløyve/ferdigattest.

3.2.2 Før det vert søkt om løyve til opparbeiding av infrastruktur skal det ligge føre ein godkjent plan for leikeareal og uteopphaldsareal jf føresegn 4.1.9 og 4.1.10.

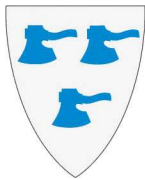
Felt BS

3.2.3 Før det kan søkast om oppføring av bygningar på felt BS skal avkøyrslane A2 og A3 opparbeidast ved å plassere fysiske hindringar i føremåla AV og AV_gr i tråd med vedteken offentleg reguleringsplan «Haus sentrum, Gnr 62 bnr 69, m fl» med PlanID 2009001 og vedtaksdato 09.03.2011.

3.3 Før bygning blir teken i bruk

Felt BBB

3.3.1 Før nye bygg kan takast i bruk skal tilhøyrande tilkomstveg med fortau, vass- og avlaupsanlegg, energiforsyning, parkering, gangareal, leikeareal og uteopphaldsareal vere dokumentert ferdigstilt. Leikeareal skal vere opparbeidd i tråd med godkjent plan jf føresegn 3.2.2.



4 Føresegner for arealformål

4.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Bustadar – blokker (BBB)

- 4.1.1 Området BBB skal nyttast til lågblokk. Parkering og gjesteparkering kan etablerast i kjellaretasje.
- 4.1.2 Lågblokk i felt BBB skal ha møne. Møneretning skal følgje møneretninga til bygg på gbnr 62/155 og 62/170. Maksimal mønehøgde er lik byggehøgde vist som BH i plankartet. Helling på taket skal vere mellom 25 og 20 grader.
- 4.1.3 Leikeareal for felt BBB skal først løysast i felt o_BLK. Når felt BBB er ferdig opparbeida i tråd med føresegn 4.19 så kan krav til leikeareal dekkast ved å legge til rette for leik i felt o_SGT.

Sentrumsføremål (BS)

- 4.1.4 I området er det tillat med forretning, offentlig og/eller privat tenesteyting og kontor.
- 4.1.5 Bygg i felt BS skal ha møne. Møneretning skal vere lik eksisterande møneretning.
- 4.1.6 Byggehøgde i felt BS er lik eksisterande byggehøgde.

Andre typar bygningar og anlegg (BE)

- 4.1.7 BE er areal for kommunalteknisk bygg. Dersom det ikkje er til hinder for føremålet eller trafikkavviklinga kan det gjerast tiltak i felt BE for å unngå at mjuke trafikantar nyttar feltet framfor tilrettelagte løysingar.

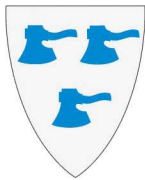
Leikeareal og uteopphaldsareal

- 4.1.8 For bustadar gjeld følgjande minimumskrav til uteopphaldsareal pr bueining:

Type areal	Storleik pr bueining:
Leikeareal	15 m ²
Privat uteopphaldsareal	7 m ²
Felles uteopphaldsareal	10 m ²

*Dersom terrasse/balkong skal reknast med som uteopphaldsareal skal den minimum vere 5 m² og ha minimum djupne på 1,2 meter.

- 4.1.9 Leikeplassar skal vere hensiktsmessig utforma og lokalisert for ulike bruk og for ulike aldersgrupper. Områda skal opparbeidast for rekreasjon, leik og aktivitetar for ulike aldersgrupper. Ein leikeplass skal minimum innehalde: Eit klatretårn med grunnflate på 25 m², eit dissestativ med to stk. disser, ein sandkasse og eit leikehus eller lekebåt. I tillegg skal det vere ein sittegruppe med minst to benker og eit bord.
- 4.1.10 Plan for leikeareal og uteopphaldsareal skal innehalde illustrasjonar av alle uterom for leik og opphald i målestokk 1:200/1:500. Planen skal beskrive:
- Møblering, herunder leikeapparat og sittegrupper.
 - Apparatypar og kva type materiale som skal nyttast.
 - Type markdekke, skilje mellom markdekke og oppbygging av underlag med typar massar.
 - Arealavgrensande tiltak som til dømes gjerder.
 - Støyskjerming og andre tryggingstiltak.
 - Belysning, med type lys og styrke.
 - Tilkomst og internveggar.
- 4.1.11 Felt o_BLK skal vere tilgjengeleg for ålmenta og skal ha tilkomst frå o_SF1. o_BLK er offentlig leikeplass og kan overtakast av kommunen. Ved overtakelse skal det følgje med dokumentasjon på at det i størst mogleg grad nyttas vedlikehaldsfrie leikeapparat. Det må også dokumenterast at leikeplass på felt o_BLK har sertifikat for eventuelle fallunderlag og leikeutstyr, samt beskriving av vedlikehald frå leverandørane.



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

Veg

4.2.1 o_SV er offentlege vegar

Fortau

4.2.2 o_SF er offentlege fortau

Gatetun

4.2.3 Området o_SGT1 skal nyttast som gatetun. Gatetun skal innby til leik og opphald. Parkering skal skje på anviste plassar.

Parkering

4.2.4 o_SPP1 og o_SPP2 er offentlig parkering.

Kollektivhaldeplass

4.2.5 o_SH er offentlig haldeplass.

Leskur

4.2.6 o_SP er offentlig leskur.

Annan veggrunn – grøntareal

4.2.7 o_SVG er annan veggrunn – grøntareal. Områda skal vere etablert samstundes som vegareala er ferdigstilt.

5. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikringssone – frisikt (H140)

5.1.1 I området med frisiktsone ved veg, skal det ved avkøyrslar vere fri sikt i ei høgde av 0,5 m over tilgrensande veg sitt plan.

5.2 Angitt omsynssone støy (H220)

5.2.1 Omsynssone H220 er omsynssone støy gul.