

Detaljregulering for Furulia

Reguleringsbestemmelser detaljregulering

PlanID 20230310

Saksnummer 23/00617

1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av leiligheter eller boliger.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Overvannshåndtering

- a) Ved søknad om tiltak skal det sikres tilstrekkelig areal for lokal overvannsdisponering og infiltrasjon i grunnen.
- b) Overvann skal fortrinnsvis infiltreres i grunnen eller ledes til vassdrag i åpne og flerfunksjonelle løsninger.
- c) Bygninger skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og risikoen for overvannsflom reduseres.
- d) Åpne strekninger for elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
- e) Overvannshåndteringen innenfor planområdet, skal prosjekteres med klimaprofilen lagt til grunn, slik det tas høyde for økt styrtregn i framtiden i prosjekteringen.
- f) Prosjektering av ny bro over bekken ved ny adkomstvei, skal ta høyde for økte vannmengder i framtiden, samt eventuelle andre tiltak som kan være nødvendige rundt bekken innenfor BSK.

2.2 Vann og avløp

Ved all utbygging skal kommunens til enhver tids gjeldende vann- og avløpsnorm legges til grunn. Det skal utarbeides vann- og avløpsplan hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses. Planen skal være godkjent før feltutbygging iverksettes

2.3 Universell utforming

Alle boenheter skal gjøres tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne og ha tilkomst i plan eller med heis. Planlegging og utbygging skal bidra til å fremme god folkehelse.

2.4 Terrengbehandling

- a) Fyllinger skal tilsås.
- b) Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig.

2.5 Støy

a) Alle former for tiltak som innbefatter permanent opphold og felles uteområder / lekeområder skal plasseres utenfor hensynsone/gul støysone. Det tillates etablering av gangvei og private hager innenfor hensynsone/gul støysone

b) Støynivået innendørs skal tilfredsstillende kravene i byggeteknisk forskrift/NS8175 klasse C. Der det gjøres tiltak på bolig skal støykravene innendørs være tilfredsstillende med de krav til ventilasjon/ luftutskiftning som følger av byggeteknisk forskrift.

2.6 Byggegrense

a) Byggegrenser mot kommunale vann- og avløpsledninger skal være 4 meter på hver side.

b) Det tillates etablering av gangvei og private hager med terrasse o.l. utenfor byggegrense i BSK. Minste uteoppholdsareal skal dekkes innenfor byggegrense, slik at det sikres avstand fra fylkesveg 670.

2.7 Parkering

Det skal opparbeides minimum 1,5 og maksimum 2 parkeringsplasser per leilighet og 2 parkeringsplasser ved etablering av rekkehus, pr boenhet. Parkering skjer på felles parkeringsområde og i carport/garasje Det skal også opparbeides gjesteparkeringer. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være HC-plasser. Det skal i tillegg etableres 2 sykkelparkeringer pr boenhet.

2.8 Krav om undersøkelser før gjennomføring av utbygning (§ 12-7 nr. 12)

Geotekniske undersøkelser skal være dokumentert ved byggesøknad og må være gjennomført for hele planområdet før rammetillatelse gis.

2.9 Vern av kulturminner (§12-7)

Dersom det under anleggsarbeid i planområdet støtes på automatiske fredede kulturminner, skal arbeid som påvirker kulturminnet stanses, området sikres og kulturmyndighetene varsles i samsvar med lov om kulturminne §8

2.10 Særlige landskapshensyn

Det avmerkes hensynsone H550 langs bekken.

Eksisterende kantvegetasjon langs bekken skal beskyttes i bygge-/ anleggsperioden. Fjerning av trær og annen vegetasjon, kan bare skje etter en faglig vurdering og i samråd med kommunen.

Det tillates utbedring av eksisterende stikkvei/sti innenfor hensynsonen.

2.11 Naturverdier

Det stilles krav til anleggsarbeidet og krav til prosedyre ved funn av sjeldne arter og sårbare arter.

2.12 Eksisterende stikkvei/sti

Eksisterende stikkvei/sti skal forsiktig utbedres og strekkes helt til lekeplass fra BFK.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Boligformål (BSK)

- a) Innenfor BSK tillates oppført flermannsboliger, leiligheter eller rekkehus med maksimum 12 boenheter totalt og minimum 4 boenheter. Det tillates oppført garasjer, carport o.l.
- b) Tillatt utnyttelsesgrad er 35 %-BYA
- c) Det tillattes trinnvis utbygging av planområdet
- d) Byggehøyder: Det kan bygges opp til 3 etasjer. Maksimal kotehøyde 46 moh.
- e) Ved rammesøknad skal det redegjøres for farge og materialvalg.
- f) Det skal legges til rette for løsninger som reduserer energibruk.
- g) Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene for universell utforming av bygninger ligge til grunn.

3.2 Uteoppholdsareal

- a) Innenfor BSK skal det opparbeides gangstier og sykkelparkering.
- b) Minste uteoppholdsareal skal være 15% av bruksareal per enhet. Balkonger og overdekte terrasser kan regnes inn i dette arealet.

3.3 Lekeområde

Eksisterende lekeplass som ligger innenfor f_FRI, skal benyttes som kvartalslekeareal og settes i stand etter følgende generelle krav og i dialog med velforeningen.

- Skal være skjermet mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- Skal ha trafiksikker adkomst.
- Skal være tilgjengelig for alle med universell utforming.
- Skal ha allsidige aktivitetsmuligheter og tilfredsstillende sikkerhetskrav. Skal ha innsyn fra gate eller bygning av trygghetshensyn.
- Skal ikke være brattere enn 1:3 og ikke smalere enn 10 meter.
- Skal ha solrik beliggenhet dvs. de skal ikke plasseres på skyggefulle steder bak høye bygninger.

Kvartalslekeareal

- Det skal være felles og offentlig møte- og lekeareal som skal inneholde allsidige aktivitetsmuligheter for barn opp til 13 år maks 150 meter gangavstand fra bolig. Skal utformes som møteplasser i nærmiljøet. Størrelse minimum 400 m². Lekearealet skal være minimum utstyrt med sandkasse, benker og minst tre ulike aktivitetsmuligheter som f.eks. klatring, balansering og ball-lek

3.4 Særlige krav til infrastruktur

- a) Det skal utarbeides vann- og avløpsplan hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses. Planen skal være godkjent før utbygging iverksettes.
- b) Adkomstvei f_SVK, skal oppgraderes iht Nordmøre og Romsdal brann og redning og Remidt sine retningslinjer for adkomst og plassbehov.
- c) Snuplass skal opparbeides innenfor BSK og skal følge Nordmøre og Romsdal brann og redning og Remidt sine retningslinjer for adkomst og plassbehov.
- d) Kryss fv670 x kv Jostuvegen blir opparbeidet iht. til tekniske krav i N100.

3.5 Renovasjon

Ved utbygging skal det sikres og avsettes areal til renovasjonsløsninger. Plassering innenfor BSK, skal avklares med Remidt. Snuplass og adkomstveg skal være iht. retningslinjene til Remidt.

3.6 Miljø og energi

Ved utbygging skal alternative energiløsninger med fornybar energi vurderes, og det skal framgå av søknad om tiltak hvordan energiforsyningen vil bli løst.

3.7 Eksisterende adkomstvei

Eksisterende adkomstvei fjernes. Veien fjernes helt. Terrenget bearbeides, tilføres matjord og det skal tilsås, slik at det blir en naturlig avgrensning.

4 Rekkefølgebestemmelser

- a) Det kan ikke gis igangsettelsestillatelse for tiltak innenfor BSK, før nødvendige tekniske anlegg og samfunnstjenester er ferdig opparbeidet.
- b) Detaljert utomhusplan skal framlegges i byggesøknaden og godkjennes før det gis i igangsettelsestillatelse.
- c) Geotekniske undersøkelser skal være dokumentert ved byggesøknad og må være gjennomført for hele planområdet før rammetillatelse gis.
- d) Lekeområdet skal settes i stand iht. bestemmelsen 3.3, før det gis ferdigattest for boliger i BSK.
- e) Eksisterende adkomstvei fjernes. Veien fjernes helt. Terrenget bearbeides, tilføres matjord og det skal tilsås, slik at det blir en naturlig avgrensning, før det gis ferdigattest.
- f) Felles adkomstvei f_SVK skal opparbeides iht. retningslinjene til Nordmøre og Romsdal brann og redning og Remidt før det gis rammetillatelse.
- g) Eksisterende stikkvei/sti skal forsiktig utbedres og strekkes helt til lekeplass, før det gis ferdigattest for boliger i BSK.
- h) Kryss fv670 x kv Jostuvegen blir opparbeidet iht. til tekniske krav i N100, før det gis ferdigattest for boliger i BSK