

DETALJREGULERING AV SOKNEDAL SENTRUM REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato	31.10.19
Sist revidert	31.10.19
Bestemmelser til detaljreguleringsplankart, kartblad X	31.10.19
Siste kartrevisjon	31.10.19

Arealformål

Området er regulert til følgende arealformål, jamfør plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, pkt. 1)

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)
- Kombinert formål næring/tjenesteyting (BKB1 – BKB2)
- Kombinert formål bolig/forretning/kontor (BKB3)
- Sentrumsformål (BS1 - BS3)
- Andre typer bebyggelse og anlegg (o_BAB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, (§ 12-5, 1.ledd nr. 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (S)
- Kjøreveg(o_SKV)
- Fortau (o_SF)
- Torg (O_ST)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

Grønnstruktur (§ 12-5 nr 3)

- Friområde (o_GF)

Hensynssoner

Frisikt (H140 1 – H140 5)

Bestemmelsesområder

Anlegg- og riggområde (#BO1 - #BO3)

§ 1 Fellesbestemmelser

Hensyn til miljø, støy og forurensning, PBL § 12-7, ledd nr. 1, 3, 4, 6 og 12

1.1 Byggegrense

Der annet ikke er vist i plankartet følger byggegrenser langs vei av veiloven § 29 annet ledd.

1.2 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene, eller deres sikringszone på fem meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling og Sametinget, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

1.3 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av overvann, både overflatevann og drensvann i byggeplanfasen.

1.4 Flom

Alle tiltak skal dimensjoneres for 200-årsflom. Dette inkluderer tillegg for fremtidige klimaendringer.

1.5 Støy

Innenfor planområdet skal støysituasjonen tilfredsstille kravene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2016.

Statens vegvesens praktisering av støyretningslinjen skal legges til grunn for miljø- og sikkerhetstiltak, jmfør Vegdirektoratets notat av 2007 (2007047879-33).

Dersom utendørs støynivå er over Lden 65 dB ved boliger skal lokal skjerming av uteplass tilbys. Dersom innendørs støynivå er over LpAeq24h 35 dB tilbys fasadetiltak Boliger i gul støysone utredes og tiltak iverksettes dersom støynivåene øker med mer enn 3 dB i ny situasjon. Det gjennomføres ikke tiltak mot innendørs støy på disse boligene.

1.6 Universell utforming

Innenfor planområdet skal de til enhver tid gjeldende krav til universell utforming legges til grunn ved utforming av veganlegg og publikumsrettet torg- og parkanlegg.

1.7 Adkomst

Antall avkjørsler skal være i tråd med pil vist på plankart. Nøyaktig plassering kan justeres noe. Avkjøring må utformes i samsvar med forskrifter for avkjørsel for offentlig vei. Gbnr. 81/13 og 81/9 skal ha felles adkomst.

1.8 Estetikk

Veganlegget skal utformes med fokus på estetikk og formgivning. Møblering, belysning og annet utstyr skal ha enkel, funksjonell og diskret utforming. Belysningen skal være enhetlig og godt tilpasset miljøgate, med lave master og belysning som ikke er blendende.

Planløsning, materialer og utstyr skal være robust med hensyn til drift og vedlikehold.

Fasader langs avlastet E6 skal ha åpen karakter i 1. etasje.

1.9 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon, inklusiv kantvegetasjon, skal i størst mulig grad bevares. Skjemmende utendørs lagring på den ubebygde delen av tomta tillates ikke.

Vegetasjonen skal være stedstilpasset.

1.10 Utomhusplan

For alle areal avsatt til Bebyggelse og anlegg gjelder følgende bestemmelser før større tiltak: vedlagt byggesaken skal det foreligge detaljert utomhusplan for det aktuelle området i målestokk 1:250. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, koter og stigningsforhold, leke- og uteoppholdsarealer, gang- og kjørearealer, parkering, belysning, beplantning, murer, rekkverk, avfallsløsning etc.

1.11 Ytre miljøplan

Før igangsetting av tiltak med utbygging av gammel E6 skal det foreligge en ytre miljøplan (YM-plan) som skal sikre at området bygges ut med vekt på miljøhensyn og hensyn til omgivelsene. Som en del av denne skal det foreligge en rigg- og marksikringsplan. Rigg- og marksikringsplanen skal bl.a. omhandle vegetasjonsbevaring (også kantvegetasjon til elva), skjerming av sårbare arter- og områder, håndtering av svartelistede arter og tiltak mot spredning av plantesykdommer, håndtering av forurenset grunn, riggområder, permanente og midlertidige massedeponier, hindring av utslipp av forurenset vann eller løsmassepartikler til Sokna, og ev. restriksjoner på aktivitet innenfor planområdet.

1.12 Behandling av rene masser

Rene masser gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet.

§ 2 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, pkt. 1)

2.1 Generelt

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrensene, og skal utformes slik at stedet framstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger.

2.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

2.2.1 Arealbruk

Felt BBB avsettes til boligbebyggelse – blokkbebyggelse.

2.2.3 Grad av utnyttning

Det skal etableres minimum 4 boliger per dekar innenfor felt BBB. Grad av utnyttning er inntil 45 % bebygd areal.

2.2.4 Uterom for boliger

Det skal etableres minimum 40 m² uterom per 100 m² BRA eller per boenhet. Minst 1/3 av

uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

2.2.5 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankart.

2.2.6 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 12 m. over gjennomsnittlig planert terreng, mens maks tillatt gesims er 9 m. Trappehus, heis og teknisk installasjoner tillates inntil 2 m over regulert høyde, med areal inntil 10 % av bygningens bebygde areal.

2.2.7 Parkering

Parkering skal være felles for boenheter innenfor feltet, og det tillates etablert under bakken, på bakkeplan eller i parkeringsanlegg.

Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet og 0,5 gjesteparkingsplasser per boenhet.

Parkering skal kun etableres innenfor vist byggegrense og skal med regnes i grad av utnyttelse med 18 m² pr. plass. Biloppstillingsplasser som er avsatt til beboere skal utformes med mulighet for lading av el-bil.

2.2.8 Sykkelparkering

Det skal etableres 2 sykkelparkingsplasser per boenhet.

2.3 Næring/tjenesteyting (BKB1 – BKB2)

I området tillates etablert næring, lager, forretning, kontor og tjenesteyting av middels areal-, besøks- og arbeidskraftintensiv karakter. Det tillates ikke etablering av boliger eller industrivirksomheter på området.

2.3.1 Arealbruk

Felt BKB1 og BKB2 avsettes til næring og tjenesteyting.

2.3.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankart.

2.3.3 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning er min. 40 % BYA og maks 70 % BYA.

2.3.4 Uterom for forretninger/kontor

Arealer foran forretningsinnganger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre- og parkeringsarealer. Utearealene forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert orienterings- og bevegelseshemmede.

2.3.5 Bebyggelsens høyde

Innenfor felt BKB1 – BKB3 skal bebyggelsens mønehøyde ikke overstige 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng, mens maks tillatt gesims er 6 m.

2.3.6 Parkering

For virksomheter innenfor BKB1 – BKB2 skal det etableres min. 2 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA. Biloppstillingsplasser inngår i beregningen av BYA med 18 m² pr. plass.

Ved større tomtesammenslåinger og/eller etablering av større næringsbygg innenfor disse feltene skal det etableres felles parkeringsløsning enten under bakken, på bakkeplan eller i parkeringsanlegg.

2.3.7 Sykkelparkering

For forretning og/eller kontor skal det etableres 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA.

2.4 Bolig/forretning/kontor (BKB3)

Områdene skal benyttes til bolig *og/eller* forretning/kontor. Grad av utnytting er inntil 60 % bebyggt areal. Det er ikke tillatt med etablering av eneboliger innenfor feltet.

Arealer foran forretningsinnganger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre- og parkeringsarealer.

Ved utnyttelse av områdene primært til boligformål og ved større ombygginger (transformasjon) gjelder påfølgende bestemmelser:

2.3.1 Arealbruk

Felt BKB3 avsettes til boligbebyggelse – blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Enten i kombinasjon med kontor og forretning, eller som rene boligbygg.

2.3.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankart.

2.3.4 Grad av utnytting

Grad av utnytting er inntil 60 % bebyggt areal.

For felt BKB3 skal det etableres minimum 4 boliger per dekar.

2.3.5 Uterom for boliger

For felt BKB3 skal det etableres minimum 40 m² uterom per 100 m² BRA eller per boenhet. Minst 1/3 av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

2.3.6 Bebyggelsens høyde

Innenfor felt BKB3 skal bebyggelsens mønehøyde ikke overstige 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng, mens maks tillatt gesims er 9 m. Trappehus, heis og teknisk installasjoner tillates inntil 2 m over regulert høyde, med areal inntil 10 % av bygningens

bebygde areal.

2.3.7 Parkering

For BKB3 skal det være felles parkeringsløsning for alle boligene innenfor feltet, og det tillates etablert under bakken, på bakkeplan eller i parkeringsanlegg. Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser per boenhet og 0,5 gjesteparkeringsplasser per boenhet.

Ved større tomtesammenslåinger og/eller etablering av større boligprosjekter innenfor disse feltene skal det etableres felles parkeringsløsning enten under bakken, på bakkeplan eller i parkeringsanlegg.

Biloppstillingsplasser inngår i beregningen av BYA med 18 m² pr. plass.

Det tillates ikke hensetning og/eller permanent parkering av store kjøretøy, som f. eks lastebiler, hengere o.l. innenfor feltet.

2.3.8 Sykkelparkering

Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet.

Ved utnyttelse av områdene til forretning og/eller kontorformål gjelder påfølgende bestemmelser:

2.3.9 Arealbruk

Felt BKB3 skal avsettes til forretning og/eller kontor. Enten i kombinasjon med boliger, eller som rene forretning- og kontorbygg.

2.3.10 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankart.

2.3.11 Grad av utnytting

Grad av utnytting er inntil 60 % bebygd areal.

2.3.12 Uterom for forretninger/kontor

Arealer foran forretningsinnganger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre- og parkeringsarealer. Utearealene forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert orienterings- og bevegelseshemmede.

2.3.13 Bebyggelsens høyde

Innenfor felt BKB3 skal bebyggelsens mønehøyde ikke overstige 12 m. over gjennomsnittlig planert terreng, mens maks tillatt gesims er 9 m. Trappehus, heis og teknisk installasjoner tillates inntil 2 m over regulert høyde, med areal inntil 10 % av bygningens bebygde areal.

2.3.14 Parkering

For forretningsvirksomheter innenfor BKB3 skal det etableres min. 2 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA. Biloppstillingsplasser inngår i beregningen av BYA med 18 m² pr. plass.

Ved større tomtesammenslåinger og/eller etablering av større forretningsbygg innenfor disse feltene skal det etableres felles parkeringsløsning enten under bakken, på bakkeplan eller i parkeringsanlegg.

2.3.14 Sykkelparkering

For forretning og/eller kontor skal det etableres 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA.

2.4 Sentrumsformål (BS1 – BS3)

Sentrumsformål innebærer kombinasjon av næring, detaljhandel, offentlig/privat kontor-, service og tjenesteyting møteplasser/grønnstruktur og bolig. Det tillates ikke rene boligkomplekser, og boliger skal ikke etableres i 1. etasje.

2.4.1 Virksomheter

Det er ikke tillatt å etablere varehandel av plasskrevende type industri eller lager i området.

2.4.2 Grad av utnyttning og byggehøyder

Det skal legges til grunn en høy grad av utnyttning. BYA skal være min 45 % og maks 60 %, og det skal etableres minst 4 boenheter pr. daa.

Maks tillatt gesimshøyde skal ikke overstige 12 m og maks mønehøyde er 15 m.

2.4.3 MUA

For felt BS1 - BS3 skal det etableres minimum 40 m² uterom per 100 BRA eller pr. boenhet, hvorav 50 % skal anlegges i en fellesløsning.

2.4.4 Parkering

Parkering skal være felles innenfor det aktuelle feltet, og det tillates etablert parkering under bakken, på bakkeplan eller i parkeringsanlegg. Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet og 0,5 gjesteparkeringsplasser per boenhet i fellesløsning. Biloppstillingsplasser som er avsatt til beboere skal utformes med mulighet for lading av el-bil.

For virksomheter innenfor feltet skal det etableres min. 2 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA.

Parkering skal medregnes i grad av utnyttelse med 18 m² pr. plass.

Det tillates ikke hensetning og/eller permanent parkering av store kjøretøy, som f. eks lastebiler, hengere o.l innenfor sentrumsformålet.

2.4.5 Sykkelparkering

Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet. For næring, handel, forretning og/eller kontor skal det etableres 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA.

2.4.6 Avfallsløsning

Det skal etableres felles avfallsløsning innenfor det aktuelle feltet.

2.5 Andre typer bebyggelse og anlegg – samfunnshus – o_BAB

Området skal nyttes til offentlig forsamlingslokale med tillat bebygd areal inntil 30% (%-BYA). Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng, mens maks tillatt gesims er 9 meter. Parkering ivaretas på egen tomt. Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA.

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Kantstein som avgrenser kjørearealet mot fortau eller grøntrabatt skal være gjennomgående over avkjørsler. Kantsteinen skal ha maksimum 2 cm vishøyde.

3.1.2 Avkjørsler skal utformes i tråd med Statens vegvesen Håndbok N100. Ved behov kan det tillates bredde maks 6 meter og radius maks 9 meter eller dimensjonering for liten lastebil (LL).

3.1.3 o_S er felles adkomst for Samfunnshus og torg.

3.2 Kjøreveg (o_SKV1 – o_SKV2)

3.2.1 o_SKV1 er offentlig kjøreveg og omfatter nedbygget E6 når ny E6 er bygget. o_SKV2 er kommunal kjøreveg.

3.3 Fortau (o_SF1 – o_SF5)

3.3.1 o_SF1 – o_SF5 skal være offentlig fortau.

3.3.2 o_SF2, o_SF4 og o_SF5 skal være fysisk atskilt fra kjøreveg med høydeforskjell og/eller endret materialbruk, og ha minste opparbeidete bredde 3 m inkl. kantstein. o_SF1 og o_SF3 skal være fysisk atskilt fra kjøreveg med høydeforskjell og/eller endret materialbruk, og ha minste opparbeidete bredde 2,5 m inkl. kantstein.

3.4 Torg (o_ST)

3.4.1 Felt o_ST skal være offentlig torg/forplass.

3.4.2 Felt o_ST skal ha et helhetlig arkitektonisk uttrykk med et sammenhengende plassbelegg mellom veikant og bygg. Torvet skal opparbeides med materialer av høyere kvalitet enn det øvrige veganlegget. Inne på torvet tillates oppført monument/hjul som stedsidentitetsopphøyende element. I forbindelse med etableringen skal det settes av minimum 20% av arealet til lek/fritidsaktiviteter/lekeplass for barn og unge. Endelig plassering av disse elementene avklares i forbindelse med utarbeidelse av illustrasjonsplaner for området.

Det tillates ikke parkering innenfor området.

I forkant av utbyggingen av området skal det utarbeides detaljerte illustrasjonsplaner

som tydelig viser detaljert arealbruk. Illustrasjonsplanene skal gjennomgå med berørte naboer og interessenter, samt godkjennes av kommunen. Godkjente illustrasjonsplaner legges til grunn for utbyggingen av området.

3.5 Annen veggrunn, grøntareal (o SVG1 – o SVG9)

3.5.1 o_SVG skal benyttes til grøfter, snøopplag, grøntanlegg eller tekniske konstruksjoner knyttet til overgang mellom veg og sideterreng. Sideterrenget skal opparbeides og ferdigstilles som en del av det komplette veganlegget. Sideterrenget skal ha en solid og teknisk god utførelse med vekt på estetikk og formgivning.

Innenfor felt o_SVG5 skal det etableres støttemur som vist på plankartet.

§ 4 Grønnstruktur PBL § 12-5, nr. 3

4.1 Friområde (o GF)

o_GF er friområde. Langs Sokna skal elvekanten med vegetasjon bevares i størst mulig grad og det tillates etablering av adkomst/sti ned til elva.

§ 5 Hensynssoner og bestemmelsesområder PBL § 12-5 og PBL § 12-6

5.1 Frisikt H140 – H1405

Siktlinjer er vist på plankartet, og er utformet i henhold til håndbok N100. For å ikke hindre sikt i kryss er det lagt inn hensynssone H140 Frisiktsone i alle kryss der siktlinjer går inn på annet areal enn kjøreareal. Her tillates det ikke sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanners plan. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt. Enkelte oppstammede trær, lysmaster, trafikkskilt og lignende kan tillates.

5.2 Anlegg- og rigg #BO1 – #BO3

Bestemmelsesområder #BO 1-3 omfatter midlertidige rigg- og anleggsområder som i anleggsperioden kan nyttes som riggplass, anleggsveger, og til lagring av materialer, utstyr o.l. #BO2 er videreført fra gjeldende regulering, og er knyttet til Statens vegvesen sitt behov for rigg og anleggsområde tilknyttet bygging av ny E6 øst for planområdet.

Arealet tillates benyttet til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder midlertidige bygninger (brakker) og anlegg, lagring m.m. Innenfor områdene tillates det også lagring og oppfylling av overskuddsmasser i tilstandsklasse 1-4. Det tillates imidlertid ikke permanent lagring av store mengder overskuddsmasse i de midlertidige riggområdene.

Arealet som faller inn under bestemmelsesområde trenger imidlertid ikke å ha restriksjoner knyttet til ordinær bruk gjennom *hele* anleggsperioden, men dette må avklares fortløpende gjennom dialog med vegmyndighet i anleggsperioden.

Anleggsområder skal sikres slik at uvedkommende ikke kan komme inn på områdene.

Riggområdene skal sikres på forsvarlig måte før de tas i bruk. Det skal etableres rutiner som sikrer trygg oppbevaring av forurensende stoffer og kjemikalier og hindrer avrenning av olje, kjemikalier og andre forurensende stoffer i grunnen.

Etter avsluttet anleggsperiode opphører den midlertidige bruken, områdene istandsettes og tilbakeføres til formål ved anleggsstart eller til godkjent formål i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

Der anleggsbeltet krysser avkjørsler og adkomstveger/driftsveger, skal anleggsdriften planlegges og utføres slik at det ikke hindrer bruken av disse. Nordlig adkomst til Coop skal ivaretas særskilt med tanke på hensynet til handelsvirksomheten inne på området

§ 6 Rekkefølgebestemmelser PBL § 12-7, ledd nr.10

6.1 Avkjørsler

Eiendommer som mister avkjørsel til eksisterende veg skal være sikret ny eller midlertidig adkomst før etablert avkjørsel stenges.

6.2 Forurenset grunn

All graving og disponering av masser fra området skal skje på bakgrunn av en miljøteknisk undersøkelse. Før igangsetting av tiltak skal tiltaksplan for håndtering av forurensete masser i tråd med gjeldende regelverk være godkjent av den lokale forurensningsmyndigheten.

6.3 Byggeplan for avlastet E6

Før anleggsstart skal det utarbeides komplette byggeplaner for hele veglinja med tilhørende anlegg og berørte sideareal.

6.4 Grunnforhold

Før anleggsstart skal grunnforholdene dokumenteres, og nødvendige tiltak for stabilisering og sikring av ustabile masser skal være beskrevet og innarbeidet i byggeplanen for veganlegget.

6.5 Rigg- og marksikringsplan (R/M-plan)

Før noe anleggsarbeider kan startes opp skal det foreligge en R/M-plan.

6.6 Sol- og skyggeanalyser

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge en sol -og skyggeanalyse som viser tiltakets konsekvenser for eksisterende bebyggelse og omgivelser.

6.6 Brukstillatelse for boliger

Brukstillatelse for boliger kan ikke gis før følgende er opparbeidet i samsvar med godkjent planer for det aktuelle byggetrinn:

- Uteoppholdsareal med lekeplass
- Avfallsløsning

- Parkering
- Lokal overvannshåndtering med infiltrasjon/fordrøyning
- Støyskjerm iht støyutredning for uteoppholdsareal