

REGULERINGSFØRESEGNER

i tilknytning til reguleringsplan for

"ØVRE SKJELLEBREIDA", VOLDA SENTRUM

Dato for siste revisjon av plan

Eigengodkjenning i kommunestyret i sak 59/07 den 31.05.2007



For adm.sjefen Per Heltnes

Planleggar e.f.m

1: Planavgrensning

Reguleringsføresegnene gjeld innanfor det området som er synt med reguleringsgrense på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene.

2: Arealbruk

Området er regulert til følgjande formål:

Byggeområder: Bustadar,Merka B1,
(PBL§25.1) Forretning/kontor/bustad .Merka F/K/B,

Trafikkområder: Køyreveg.
(PBL§25.3) Gangveg, Fortau
Anna trafikkareal (grøft, skjæring/fylling)

Fellesområde: Felles avkøyrsløp
(PBL§25.7) Felles gangareal
Felles parkering
Felles leikeareal
Felles grøntanlegg

3: Fellesføresegner

- a: Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei byggegrensene som er vist på plankartet, eller med avgrensingar i samsvar med viste bygningskroppar.
- b: Der ikkje anna er sagt i plankart/føresegner skal bygningane ikkje vere høgre enn det dei generelle vilkåra i PBL tillet.
- c: Ved handsaming av søknad om byggeløyve skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk, og at bygningar i same område får ei harmonisk utforming i høve terrenget i høve eksisterande bebyggelse.
- d: Der terrengnivå etter opparbeiding gjer det naudsynt med støttemur mot grannetomt eller gate, kan kommunen gje påbod om planeringshøgder skal løftast eller gjerast lågare, eller at det vert nytta skråningar som gjer høgda på støttemurane lågare.
- e: Høgde og utforming av gjerde mot offentleg veg skal godkjennast av kommunen. Gjerde mot nabo/fellesareal/veg/friområde må ikkje vere over 80 cm inklusiv sokkel.
- f: Eksisterande vegetasjon skal takast vare på så langt som råd er. I byggeplanar/søknadar skal eksisterande tre/tregrupper som er verdfulle pga storleik, art, eller historie innmålast, visast på kartet og søkast bevart.
- g: Innanfor frisisiktsone i vegkryssa må det vere fri sikt i ei høgde av 0.5 m over planum for dei tilstøytande vegane. Arealet innanfor frisisiktsone må ikkje nyttast slik at sikten vert hindra på noko tidspunkt.

- h: Kostnader ved registrering og sikring av kjeldemateriale knytt til arkeologisk utgravingar i planområdet, som er naudsynt for klargjering av området for utbygging, skal kunne fordelast på dei ubebygde eigedomane i området ut frå storleik på areal til utbyggingsformål.

4:Forretning/Kontor:

a: Område FK2:

På området kan det oppførast bygning for forretning og kontor.

Bustader kan etablerast i toppetasjen (2.etasje) i bygga.

Det kan etablerast kjellaretasje i bygga.

Bygningar på område FK2 skal kunne oppførast med inntil 2 etasjer med maksimal gesimshøgde 7m.

Utnyttingsgraden for FK2 skal ikkje overstige BYA = 60%

Område FK B3 skal det kunne oppførast bygg med inntil 4 etasjer med maksimal gesimshøgde 10.5m, avgrensa til kote 25.5 og med maksimal mønehøgde avgrensa til kote 27.0.

Første etasje skal ha formål forretning/kontor. 2. til 4. etasje kan ha formål bustad.

Det skal etablerast kjellaretasje i bygget m.a. for eigenparkering..

Utnyttingsgraden for FK B3 skal ikkje overstige BYA = 50%

b: Krav omplanmessig avklaring for dei einiskilde byggeområda:

Ved utbygging på dei einiskilde utbyggingsområda i plan, skal det framleggjast utbyggingsplan.

Utbyggingsplanen skal vise:

-Plassering av bygningar

-Høgde, takform og fasader på bygningar

-Disponering av ubebygd del av tomte: Trafikkareal, gangareal, parkering, vareinntak, leikeplassar, gjerde, evt.andre innretningar og utforming av grøntareal/beplanting.

c: Avkøyrslar:

FK2 og FK B3 skal ha hovudtilkomst /avkøyrslar frå Røysbakken.

Det kan og etablerast tilkomst til felles parkeringsareal/trafikkområde frå Anders Vassbotnveg.

d: Krav om parkering på eigen grunn:

Innanfor områda FK2 og FK B3 skal det opparbeidast biloppstillingsplassar etter slike normer:

1plass pr 50m² for forretningsareal og kontor pluss ein plass pr. 100m² for lagerareal.

Det skal avsettast areal til varelevering for store bilar etter standarden i vegnormalane.

For bustader skal det vere parkeringsdekning i samsvar med §5.

For kvar bueining skal det vere 2 biloppstillingsplassar (inkludert garasje). Den eine av biloppstillingsplassane skal vere i garasje. Det skal ved utbygging og i eventuell utbyggingsplan visast plass for slik mogeleg garasjeløysing for dei ulike eigedomane/-bueiningane, der også tilkomst, stigningstilhøve og biloppstilling skal vere synt på situasjonsplan.

e: Avfallshandtering:

Avfallsoppsamling skal skje inne i bygningen ved vareinngangen.

5: Bustadareal (Merka B1)

a: Områda merka B1 på plankartet er eit eldre, eksisterande bustadområde.

B1 kan ha utnyttingsgrad BYA_{max} = 30%. Ved planar om fortetting i området innanfor dei rammer som er gitt for utnyttingsgrad, skal det fremjast bebyggelsesplan for området B1 i samsvar med reglane i PBL § 28-2.

Bebyggelsesplanen skal vise:

-Plassering av bygningar

-Høgde, takform og fasader på bygningar

-Disponering av ubebygd del av tomte: Trafikkareal, gangareal, parkering, leikeplassar, gjerde m.m.

b: På B1 skal det i samband med byggemelding avsettast naudsynt privat fellesområde for renovasjon.

- c: For kvar bueinging skal det vere 2 biloppstillingsplassar (inkludert garasje). Den eine av biloppstillingsplassane skal vere i garasje. Det skal ved utbygging og i eventuell utbyggingsplan visast plass for slik mogeleg garasjeløysing for dei ulike eigedomane/-bueingane, der også tilkomst, stigningstilhøve og biloppstilling skal vere synt på situasjonsplan.
- d: Garasjar kan plasserast nærare veg enn det byggelinjer syner. Garasjar skal likevel ha følgjande minsteavstand til veg – eller fortauskant.
 - Minsteavstand 2.5 m der garasjen har utkøyring parallelt med vegen.
 - Minsteavstand 5 m der utkøyringa ligg vinkelrett på vegen.
- e: Garasjar skal ikkje ha grunnflate over 50 m² og skal tilpassast hovudhusa i form, farge og materialbruk. Der terrengtilhøva gjer det naturleg kan garasjen utformast med underetasje.

6: Trafikkområder

- a: Trafikkområda skal nyttast til køyreveg, gangveg/fortau og anna trafikkareal. Vegskråningar som går utanfor regulert vegføremål langs bustadgatene og gangvegane skal inngå i tomtearealet.
- b: Før det vert sett i gang samla utbygging på område FK2 eller FK B3, skal det sikrast at dei tilførselsvegane for biltrafikk og for fotgjengarar som framgår av vedteken reguleringsplan vert opparbeidd før eller samtidig med utbygginga av området. Det må utarbeidast utbyggingsavtale som sikrar slik tilrettelegging av trafikale tilhøve og øvrige tekniske anlegg i samsvar med plan, jf. PBL §67.

8: Fellesareal:

- A: Avsett fellesareal til felles avkøyrsløp og parkering skal opparbeidast og disponerast felles for områda FK2 og FK B3 til dekking av behov for eigenparkering og kundeparkering. Avtalar om felles bruk og vedlikehald må etablerast. Avsett felles gangareal aust for bygning på FK B3 og felles leikeareal skal disponerast av bebuarane i FKb3. Det skal utarbeidast detaljplan for opparbeiding av felles leikeareal som skal ligge ved byggesøknad. Arealet skal vere opparbeidd i samsvar med plan før innflytting i bygga.
- B: For å sikre tilgang til større leikeareal skal det utarbeidast plan for opprusting av regulert areal til friområde leik, på gnr 19 bnr 72, og plassen skal opparbeidast i samsvar med plan før innflytting i bygga.

8: Skilt og reklame:

- a. Skilt og reklameinnretning. Skilt og reklame skal ha moderate storleikar, utforming og fargar, og skal harmonere med bygget og miljøet det står i. Blinkande eller rørlege skilt/reklameinnretningar vert ikkje tillate.
- b. Lyskasser: Skilt og reklame i form av lyskasser skal ikkje nyttast. Lyskasser kan likevel tillatast plassert i områder som er regulert til næringsformål dersom dei er utført med tett front slik at berre tekst og symbol er gjennomlyst.
- c. Skiltstorleik. Skilt skal ikkje dekke meir enn 1/4 - del av bygget sin horisontale fasadelengde, avgrensa til 4 meter, eller ein rimeleg del av fasaden som verksemda har til rådvelde. Uthengskilt skal ikkje ha større breidde enn 1 meter og skal ha fri høgde over veg/fortau på minst 2.3 meter. På freda eller verneverdige bygg eller miljø skal maksimal skiltstorleik vere 0,6 m².
- d. Samling/plassering. I næringsbygg som inneheld fleire verksemder skal firmaskilt samlast på ei oppslagstavle. Denne kan vere frittstående. Verksemder i lokale med fasadar langs fortau/gate med egne inngangar, kan ha egne skilt. Skilt skal som hovudregel plasserast ved inngangar.
- e. Tak/gesims. Skilt og reklameinnretningar skal plasserast på baldakin, på veggflater, eller i tilknytning til bygget. Skilt vert ikkje tillate plassert på møne, takflate eller utbygg. Skilt eller reklameinnretningar vert heller ikkje tillate plassert på stolpar eller gjerdar.

