

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID: R-267

Arkivsak: 08/3003

Planforslag er datert: 30.08.2003

Dato for siste revisjon av plankartet: 10.01.2012

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 10.01.2012

Dato for godkjenning: 28.02.2012

Arkivsak mindre endring BK3 mv.: PLAN-19/00737

Plankart datert 30.06.2020, sist revidert 02.01.2021

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 05.01.2021

Dato for godkjenning sak:

1 GENERELT

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter pbl § 12-3. Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Innenfor planområdet skal arealene utnyttes i samsvar med angivelsene på plankartet og disse bestemmelsene. Planområdet reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5 nr. 1):

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Barnehage - privat
- Institusjon – offentlig sykehjem
- Energianlegg – trafo
- Lekeplass (L)

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

- Kjørevei
- Fortau
- Annen veigrunn – teknisk anlegg
- Parkeringsplasser (P)
- Vann- og avløpsnett

Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3):

- Grønnstruktur
- Turdrag

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

Hensynssoner (pbl §12-6):

- Sikringssone. Frisikt
- Faresone. Høyspenningsanlegg
- Hensynssone grønnstruktur
- Midlertidig anleggsområde
- **Sikringssone. Midlertidig infrastruktur**

Bestemmelsesområder (pbl §12-7)

- **Utforming midlertidig snuplass**

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Felles bestemmelser

Utforming – bebyggelse

Bebyggelsen i et område skal når det gjelder volumer, fasader, materialbruk og farger, framstå med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming.

Bebyggelsen skal utformes enten med saltak eller pulttak i kombinasjon med flate tak. Tak innenfor den samme husgruppe skal ha samme **takform**:

- BK1 og BK2
- BF3, BF4 og BF5
- BF6
- BK6
- BK4
- BK5
- **BK3A og BK3B.**
- BF1 og BF2

Bebyggelse med saltak skal ha takvinkel mellom 32-40 grader. Bebyggelse med pulttak skal ha maksimum takvinkel 8 grader.

Gjerder og ev. forstøtningsmurer skal gis god utforming tilpasset bebyggelse og terreng.

Utforming – terreng

Områder for **bygg og** anlegg skal gis en utforming med best mulig tilpasning til terreng, landskap og vegetasjon. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Fyllings- og skjæringskråninger fra samleveier og adkomstveier kan etableres innenfor areal regulert til andre formål enn veigrunn.

Terrengnivåforskjeller **tilpasses** med skråninger. Større forstøtningsmurer, **med høyde over 0,5 meter**, skal unngås.

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

Byggegrense

For byggeområdene gjelder byggegrense 8 meter fra senterlinje kjørevei. Garasje kan plasseres 3 meter fra eiendomsgrense mot vei ved plassering parallelt med veien. Mellom veikant/fortauskant og garasje skal det være minimum 5 meter avstand når innkjøring til garasje skjer rett inn/ut fra veien.

Mindre tiltak som parkeringsplass, gjerder, terrengbearbeiding, ev. støttemurer og postkassestativ mv. kan tillates utenfor byggegrense.

Gjerder/forstøtningsmurer mot offentlig vei må omsøkes til kommunen, som skal godkjenne tiltakets høyder, materialer og farger.

I lekeområder (lekeplass og grønnstruktur) gjelder byggegrense 8 meter fra senterlinje kjørevei for alle typer tiltak.

Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, slik som bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Med **utomhusplan** og søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan tilgjengelighetsforhold og universell utforming er ivarett.

Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene og deres sikringszone på 5 meter, **jf.** Lov om kulturminner, § 8.

2.2 Frittliggende småhusbebyggelse. BF1-BF6

Innenfor områdene BF1-BF6 tillates tradisjonell selvbygging, men det er krav til utomhusplan/detaljplan for felt BF1 og BF2. Terreng og bebyggelsens møneretning med høydeangivelse skal være i samsvar med utomhusplan/detaljplan for Ørnvika vest felt BF1 og BF2, utarbeidet av Solem Arkitektur AS, datert 29.08.2012, vedtatt 14.10.2013.

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng, slik at skjemmende skjæringer og fyllinger unngås.

Maksimal BYA er 35% inkludert parkeringsareal. For hver boenhet skal det avsettes areal til minst 1 garasje og 1 biloppstillingsplass.

I områdene er det lov å sette opp frittliggende eneboliger. Tabell 2 viser maksimalt antall boenheter innen hvert delfelt.

Maksimalt tillatt mønehøyde er 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Høydebestemmelsene gjelder møne ved saltak og høyeste gesims ved øvrige

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

takformer.

Der hvor tomter er stor nok og terrenget ligger til rette for det, kan det tillates sokkelleilighet/ bileilighet i tilknytning til boligen. Eventuelle bileiligheter regnes ikke med i maksimalt antall boenheter for feltet.

Tabell 2: BF. Maksimalt antall boenheter per delfelt.

DEL FELT	ANT. BOENHETER	AREAL m2
BF 1	7	5206
BF2	5	3585
BF3	6	4804
BF4	3	1989
BF5	3	2584
BF6	9	7549
TOTALT	33	25717

Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen:

Det er krav om utomhusplan i målestokk 1:500 for den enkelte tomt. Utomhusplanen skal være utarbeidet på grunnlag av situasjonskart fra kommunen.

Utomhusplanen skal vise plassering av bygninger (bolig og garasje/carport), biloppstillingsplasser og avkjørsel. Den skal gjøre rede for høydeforhold ved inngangsparti/sokkel og høyde og møneretning på bygninger. Avgrensning og disponering av tomter skal vises. Her under terrengplanering, nødvendige støttemurer med høydeangivelse og forholdet til eksisterende terreng. Utomhusplanen skal vise at utomhusareal oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet.

Nødvendige snitt og terrengprofiler for vurdering av plassering og høyde på bygninger skal følge utomhusplanen. Planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning skal beregnes og vises på fasadetegningene.

Sammen med søknad om byggetiltak skal følge en estetisk redegjørelse. Beskrivelsen skal begrunne valgene som er gjort i forbindelse med utformingen, med hensyn til plassering, proporsjoner og detaljering, både i forhold til omgivelsen og i forhold til seg selv.

2.3 Konsentrert småhusbebyggelse. BK1-BK6

I områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse skal utbygging foretas feltvis, dvs. bebyggelsen i hvert delfelt prosjekteres og utbygges samlet.

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng, slik at skjemmende skjæringer og fyllinger unngås.

Maksimal BYA er 45% og 35% (BK2) inkludert parkeringsareal. For hver boenhet skal det avsettes areal til minst 1 garasje og 1 biloppstillingsplass.

Områdene kan bebygges med vertikaldelte boliger, horisontaldelte boliger, kjedehus og rekkehus.

Maksimalt tillatt mønehøyde er 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Høydebestemmelsene gjelder møne ved saltak og høyeste gesims ved øvrige takformer.

Innenfor dette formålet skal minimum 30% av boenhetene i hvert delfelt tilpasses bevegelsehemmede ved at alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) er på bygningens inngangsplan. Rommene skal være tilgjengelige for rullestolbruker. Boenhetene skal ha trappefri adkomst fra terreng/parkering til inngangsplan og terrasse/privat uteplass. Felles uteareal innenfor byggeområdet skal være universelt utformet. **I felt BK3, som er delt opp i to byggetrinn med totalt 5 stk. to-mannsboliger, skal krav om tilgjengelig boenhet løses slik: minst 1 boenhet i BK3A og minst 2 boenheter i BK3B.**

Innenfor felt BK1, BK 4 og BK5 skal det avsettes areal til lekeplasser på minimum 100 m²/delfelt. Lekeplassene skal ha gode solforhold og en hensiktsmessig form. Plassene bør ikke legges til områder brattere enn 1:5.

Tabell 1: BK. Maksimalt antall boenheter per delfelt.

DELFEILT	ANT. BOENHETER	AREAL m ²
BK 1	22	6280
BK2	8	3390
BK3A/BK3B	4 + 6	4000
BK4	20	5500
BK5	20	5800
BK6	12	3617
TOTALT	96	28587

Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen:

Det er krav om utomhusplan i målestokk 1:500 for hvert delfelt.

Utomhusplanen skal vise tomtegrenser, plassering av bygninger (boliger og garasjer/ carport), biloppstillingsplasser, avkjørsler og eventuelle fellesanlegg for avfall. Den skal gjøre rede for høydeforhold ved inngangsparti/ sokkel og høyde og møneretning

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

på bygninger. Avgrensning og disponering av tomter og fellesareal skal vises. Her under terrengplanering, nødvendige støttemurer med høydeangivelse og forholdet til eksisterende terreng.

Nødvendige snitt og terrengprofiler for vurdering av plassering og høyde på bygninger skal følge utomhusplanen. Planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning skal beregnes og vises på fasadetegningene.

Sammen med søknad om byggetiltak skal følge en estetisk redegjørelse. Beskrivelsen skal begrunne valgene som er gjort i forbindelse med utformingen, med hensyn til plassering, proporsjoner og detaljering, både i forhold til omgivelsen og i forhold til seg selv.

Som vedlegg til utomhusplan for konsentrert småhusbebyggelse BK1, BK4 og BK5 skal det utarbeides utomhusplan for tilhørende felles lekeområder innenfor delfeltet. Planen for lekeområdene skal utarbeides i målestokk 1:200. Lekeplassen skal ferdigstilles med minimum sandkasse, benk, et lekeapparat og beplanting. Arealet skal være sikret med gjerde mot vei.

Utomhusplanen skal vise at utomhusareal og lekeområde oppfyller fastsatte krav til størrelse, kvalitet og prinsipper for universell utforming.

2.4 Lekeplasser. L1 - L5.

Felles leke- og uteoppholdsareal. Ved planlegging og opparbeiding av fellesområdene skal det i størst mulig grad legges vekt på universell utforming. Alle delområdene skal ha tilkomst innenfor anbefalt helning for rullestol fra tilliggende bilvei/fortau. Eventuelle lekeapparat eller andre fysiske tilrettelegginger av områdene skal i størst mulig grad være tilgjengelig for alle og fortrinnsvis ligge på arealet med lite helning nærmest veien. Underlag i aktivitetsområdene skal vurderes i forhold til universell tilgjengelighet.

L1 er felles for felt **BF1** og **BF2**

L2 er felles for felt **BK1**, **BK2**, **BF3**, **BF4** og **BF5**

L3A og **L3B** er felles for felt **BK3A** og **BK3B**, **BK4** og **BK5**

L4 er felles for felt **BK6** og **BF6**

L5 er et område regulert for plassering av balløkke og felles for alle delfeltene i planområdet.

Det skal utarbeides egen utomhusplan i målestokk 1:200 for lekeplasser. Lekeplassene skal opparbeides, beplantes og utstyres med lekeapparater og

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

innretninger for variert lek og opphold. Det naturlige terrenget, trær og annen vegetasjon beholdes mest mulig dersom dette i seg selv gir gode lekeareal og oppholdskvaliteter. Arealet skal være sikret med gjerde mot vei.

Planen skal vise at lekearealet oppfyller fastsatte krav til: størrelse, kvalitet og prinsipper for universell utforming.

2.5 Institusjon – offentlig sykehjem

Maksimal BYA er 45%. Innenfor formålsgrensen tillates sykehjemsbebyggelse med tilhørende anlegg.

2.6 Energianlegg - trafo

Området gjelder plassering av ny trafo.

2.7 Barnehage - privat

Maksimal BYA er 24%. Arealet skal benyttes til barnehage med lekeareal, samt parkeringsplasser for ansatte og besøkende. Minste uteoppholdsareal (inkl. lekeareal) MUA = 1100 m².

Normer for antall biloppstillingsplasser fastsettes av kommunen.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Felles bestemmelser

Innenfor formålet skal det bygges offentlige kjøreveier, offentlige fortau, offentlige og private parkeringsplasser, annen offentlig veigrunn som vist på planen, samt traséer for vann- og avløpsnett. Skråninger, fyllinger og annen veigrunn skal tilsåes og ha et tiltalende utseende. Skråninger fra vei og fortau kan etableres utenfor det regulerte veiarealet. Tiltak på andre grunneieres eiendom skal utføres etter omforente detaljplaner godkjent av kommunen.

Det skal innenfor samferdselsarealet opparbeides en universelt utformet gangvei fra BK3B til L3B, som midlertidig gangadkomst inntil Vei 1A med fortau er ferdigstilt.

Reguleringsformålet er inndelt i følgende underformål med henvisning til reguleringskartet:

3.2 Kjørevei

Vei 1

Samlevei.

Regulert veibredde = 5,75m (0,5m skulder +5m kjørefelt+0,25m kant (+ fortau))

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

Det skal etableres nødvendig belysning langs veien.

Vei 2

Tilkomstvei felt BF1 og BF2.

Regulert veibredde = 5,0m (0,5m skulder +4m kjørefelt+0,5m skulder)

Vei 3

Tilkomstvei sykehjemmet.

Regulert veibredde = 6,0m (0,5m skulder +5m kjørefelt+0,5m skulder)

Vei 4

Tilkomstvei eksisterende boligområde.

Veibredde = overgang fra vei 3 til eksisterende veibredde.

3.3 Fortau

Det skal bygges 2,5 meter fortau langs hele vei 1.

3.4 Annen veigrunn – teknisk anlegg

Områdene skal benyttes til grøfter, skjæringer og fyllinger, og kan ikke benyttes til plassering av innretninger som representerer trafikkfare ved påkjørsel eller som distraksjon.

3.5 Parkeringsplasser. P1 – turparkering

Offentlig parkeringsplass. P1 skal ha definert inn- og utkjøring og kan opparbeides med grusdekke.

3.6 Parkeringsplasser. P2 – sykehjem

Privat parkeringsplass for sykehjemmet (ansatte- og besøksparkering). Før byggetillatelse for vei 3 og parkeringsplass P2 gis skal landskapsplan for disse arealene i målestokk 1:200 godkjennes av kommunen. Planen skal vise løsninger vedrørende vei og parkering samt behandling av sideterreng.

5 % av parkeringsplassene skal dimensjoneres og reserveres for bevegelseshemmede og være lokalisert nær hovedinngangen.

3.7 Vann- og avløpsnett

Trasé for framføring av offentlig vann- og avløpsnett. Arealene kan tilrettelegges og benyttes som gangtråkk.

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 Grønnstruktur

Felles naturområder for beboerne innenfor planområdet. Innenfor grønnstrukturuområder kan det gjøres enkel tilrettelegging for ferdsel til fots. Det skal ikke gjennomføres tiltak som forringer naturverdiene i områdene. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes.

I hensynssone c) ”Sone med særlig angitte hensyn – Hensyn grønnstruktur”, gjelder krav om utarbeidelse av skjøtelsesplan.

4.2 Turdrag

Felles turdrag for beboerne innenfor planområdet. Eksisterende turvei innenfor disse formåls grensene skal opprettholdes. Eksisterende overflate kan erstattes med egnet grusdekke for bedre framkommelighet, maksimal bredde 1,6 meter. Manglende omlagt del vest i planområdet skal opparbeides i løpet av utbyggingstrinn 1.

5 HENSYNSSONER

5.1 Sikringssone. Frisikt

Innenfor området skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.

5.2 Faresone. Høyspenningsanlegg

Innenfor områdene er det ikke tillatt å oppføre byggverk som ikke har direkte tilknytning til høyspentlinjen.

5.3 Hensynssone grønnstruktur

Området er viktig som visuell avstandsdemping av boligfeltene sør i planområdet. Innenfor hensynssone grønnstruktur er det ikke tillatt med inngrep som forringer landskapsinntrykket. Trær og annen vegetasjon som har betydning for landskapsinntrykket skal i størst mulig grad bevares.

Innenfor hensynssonen skal det utarbeides retningslinjer for nødvendig skjøtsel og bevaring av vegetasjon. Retningslinjer/skjøtelsesplan skal legges fram for kommunen og godkjennes i søknad om tillatelse til tiltak i utbyggingstrinn 1.

5.4 Områdebestemmelser.

Midlertidig anleggsområde.

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

5.5 Sikringszone. Midlertidig infrastruktur

Innenfor området er det ikke tillatt med tiltak som kan skade eksisterende hovedvannledning. Ved opparbeiding av felt BK3A og videreføring av Vei1 skal planlagt ledningsnett på strekningen bygges ut og kobles sammen med eksisterende hovedvannledning.

6 BESTEMMELSESONRÅDER

6.1 Ved utbygging av felt BK3B og Vei 1B skal det innenfor bestemmelsesområde #1 opparbeides midlertidig snuplass dimensjonert for typekjøretøy L.

6.2 Ved utbygging av felt BK3A og Vei 1A skal det innenfor bestemmelsesområde #2 opparbeides midlertid snuplass dimensjonert for typekjøretøy L, som erstatning for snuplass innenfor #1.

Vei 1A og 1B skal ferdigstilles med fortau mv. som vist på plankart samtidig med at Vei1 i utbyggingstrinn 2 opparbeides. Midlertidige snuplasser skal tilbakeføres til grønnstruktur og opprinnelig tilstand, så langt det lar seg gjøre, når Vei1 er ferdigstilt.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse skal det for aktuelt byggetrinn foreligge tillatelse for opparbeidelse av veianlegg og vann- og avløpsplan.

Før brukstillatelse til boliger gis skal offentlig trafikkareal og annen infrastruktur som skal betjene delområder være ferdigstilt.

Felles leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for første bolig gis innenfor tilhørende boligfelt jf. pkt. 2.3 og 2.4.

Utbyggingstrinn 1:

- Gjennomføring av trafikale løsninger med kryssing av fv. 265 i tråd med trafikkplan utarbeidet av Asplan Viak AS, jf. TC 006, datert 11.03.10. Tiltakene skal utføres før boligfeltutbygging igangsettes.
- Gjennomføring av tiltak for berørte grunneiere langs vei 1
- Vei 1 fram til kryss ved pnr 450 + linje sør videre til pnr 1050
- Vei 1B (fra pnr 450 til pnr 550) for utbygging av BK3B, samt midlertidig gangvei fra BK3B til L3B jf. pkt. 3.1
- Vei 1A (fra pnr 550 til pnr 620) for utbygging av BK3A
- Vei 2, 3 og 4

REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA VEST KRISTIANSUND KOMMUNE

- P1 og P2
- BF1 og BF2, BK1, BK2, BF4, BF5, BF3, **BK3A og BK3B**
- L1 og L2 skal bygges ut parallelt med boligfeltene de tilhører
- **L3B skal bygges ut parallelt med boligfeltene BK3A og BK3B**
- VA-anlegg tilhørende BF1, BF2, BK1, BK2, BF4, BF5, BF3, **BK3A og BK3B** med nytt tilknytningspunkt for vann ved kum V41
- Omlegging av eksisterende VA-anlegg i Kleivabakken/vei1
- Tiltak i forbindelse med Ørnvikbekken

Utbyggingstrinn 2:

- Vei 1 mellom kryss ved pnr **620** og pnr 1050, linje nord og vest
- BK3, BK4, BK5, BF6, BK6
- **L3A skal bygges ut parallelt med boligfelt BK4 og BK5**
- L4 skal bygges ut parallelt med boligfelt **BK6 og BF6**
- L5 skal etableres innen avslutning av utbyggingstrinn 2
- VA-anlegg tilhørende BK4, BK5, BF6, BK6
- Etablering av Ø200 mm overføringsledning

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK BINDEnde VIRKNING

Utomhusplan/detaljplan for Ørnvika vest felt BF1 og BF2, utarbeidet av Solem Arkitektur AS, datert 29.08.2012, vedtatt 14.10.2013 (jf. pkt. 2.2).