

REGULERINGSBESTEMMELSER

OMRÅDEREGULERINGSPLAN MERÅKER SENTRUM, PLAN ID 2008009

Plankartet er datert:	31.01.2013
Saksbehandling:	
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn	14.02.2013
Offentlig ettersyn	20.2.- 10.4.2013
2.gangs behandling	05.09.2013
Vedtak i kommunestyret	28.10.2013
Bestemmelsene er sist revidert:	14.11.2013

§ 1 PLANAVGRENSING

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet. Planområdet er 116 dekar.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål jfr. PBL § 12-5: (Formålskode på plankartet angitt i parentes)

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

- Sentrumsformål (S)
- Næringsbebyggelse (N)

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

- Trafikk- og torgområde (o_T)
- Kjøreveg (o_V)
- Gang-/ sykkelveg (o)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg og grøntareal (o)
- Kollektivholdeplass, buss (o_KH)

3. Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Grønnstruktur, naturområde (o_GR)
- Friområde, park (o_FRI)

4. Hensynssoner (PBL § 12-6, jf. § 11-8)

- Sikringssone, frisikt ved kryss
- Faresone, ras og skredfare
- Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer (Gjennomføringssone)

§ 3 PLANKRAV OG KRAV OM NÆRMERE DOKUMENTASJON

3.1 KRAV OM DETALJREGULERING

For følgende områder skal det utarbeides detaljreguleringsplan jfr. PBL § 12-3:

- S3, S4, S5 og S6.

Detaljregulering skal vise adkomst, plassering og hovedtrekk i utforming av bygg, parkeringsløsning, varelevering, utomhusarealer, gangveger/ passasjer og evt.

støyskjerming.

Følgende tiltak utløser krav om reguleringsplan:

- a) Tiltak med BYA større enn 500 m²
- b) Tiltak som innebærer utnyttelse i flere etasjer enn hva som er tilfelle når planen blir vedtatt.
- c) Tiltak som medfører endret bruk utover dagens bruk ved vedtaksdato. Dette gjelder selv om endret bruk er innenfor formålene i det aktuelle formålsområdet.

3.2 KRAV OM SITUASJONSPLAN/ NÆRMERE DOKUMENTASJON

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan/ utomhusplan i angitt målestokk (1:200/ 1:500).

Planen skal vise/redegjøre for:

- Plassering av bygg og anlegg
- Terrengarrondering med 1 meters koter før og etter tiltak som synliggjør tilslutning til tilgrensende terreng og infrastruktur (kjøreveger/gangveger)
- Parkering for bil og sykkel
- Løsning for varelevering
- Eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, ramper og trapper
- Stigningsforhold på plasser, gangveger og inngangsparti
- Utomhus materialbruk, møblering, lyssetting og skilting
- Vegetasjon
- Renovasjonshåndtering
- Løsning for håndtering av overvann

§ 4 GENERELLE BESTEMMELSER

4.1 UTFORMING OG ESTETIKK

Bygninger og uteareal skal gis en helhetlig utforming. Det skal stilles krav til estetisk kvalitet og god og varig materialbruk for alle bygninger og utearealer innenfor planområdene og særlige krav til arealer regulert til sentrumsformål og øvrige arealer som er eksponert mot E14.

4.2 UNIVERSELL UTFORMING

Utomhusanlegg og bygninger med publikumsfunksjoner skal i størst mulig grad gis universell utforming, dvs. at stigningsforhold, lyssetting, kontrastmarkeringer, møblering og dekke gis en utforming slik at de er tilgjengelige og kan nyttes uten spesielle innretninger av en så stor del av befolkningen som mulig. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig og trafikksikkert gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og hovedinnganger.

Materialbruk på gangareal og ledelinjer skal illustreres i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

Alle offentlige og felles parkeringsplasser/-anlegg skal ha minimum 10 % av antall plasser tilrettelagt for bevegelsehemmede. Plassene skal ligge nær inngang.

4.3 RENOVASJON

Avfallshåndtering innen areal avsatt til sentrumsformål skal integreres i hovedbygg, skjermes i eget bygg eller med skjermvegg.

4.4 STØY

Generelt skal Miljøverndepartementets T-1442 «Retningslinjer for støy i arealplanleggingen» legges til grunn for alle nye tiltak.

Det er ikke tillatt å oppføre nye tiltak med støyutsatt bruksformål hvis fasadestøyen overskrider nedre grense for rød sone (Lden=65 dB). Det kan tillates nye tiltak i områder som har utendørs støynivå mellom 55 Lden og 65 Lden (gul støysone) på følgende vilkår:

- Tiltaket gis en konstruksjon som sikrer maks innvendig støynivå på 30 dBA.
- Minst halvparten av boligens soverom må plasseres på stille/skjermet side.
- Det må være tilgang på fellesareal som er skjermet for støy.

4.5 GEOTEKNIKK

Det skal gjennomføres geoteknisk kontroll for vurdering av krav til ansvarsrett for geoteknisk prosjektering av alle nye tiltak i henhold til kravene i "Forskrift om tekniske krav til byggverk" (2010-03-26 nr. 489).

På reguleringsområde/formål N1 og GR1 skal det utføres supplerende grunnundersøkelser for nødvendig fastlegging av kvikkleiras beliggenhet.

4.6 FORURENSNING I GRUNNEN

Ved planlegging av nye tiltak og masseflytninger i område N2, S5 og S6 skal det undersøkes om det finnes grunnforurensning. Eventuell grunnforurensning skal behandles i hht. forureningsforskriftens kap.2.

4.7 KULTURMINNER

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages ikke-registrerte automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes rette myndighet etter Kulturminneloven.

4.8 KRAV OM SAMORDNING OG REKKEFØLGE

Alle trafikkområder og grøntarealer skal ferdigstilles parallelt med utbygging av de områder som de skal betjene innenfor hvert enkelt delområde. Uteområder for boliger skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse (evt. ferdigattest) for boligene. Utarbeidelse av reguleringsplan for område S3, S4 eller S5 utløser rekkefølgekrav om

ferdigstillelse av T1.

§ 5. OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

Eksisterende bygg og eiendomsgrenser som er inntegnet på plankartet er ikke juridisk bindende.

5.1 FELLES BESTEMMELSER – UTFORMING OG UTNYTTING

5.1.1 Plassering av bygninger

Angitte byggegrenser på plankartet viser ytre begrensning for bygningsvolumene.

5.1.2 Grad av utnytting og byggehøyder:

Maksimum/minimum tillatt grad av utnytting er gitt som % bebygd areal av tomte. Parkering på bakkenivå regnes med i grad av utnytting. Evt. parkeringsareal under bakken inngår ikke i grunnlaget for beregninga av grad av utnytting eller etasjetall.

Til grunn for høydesetting av byggehøyder i tabellen er lagt inn følgende etasjehøyder og tillegg på 1 m gesims/ takkonstruksjon.

1. etasje – forretning: etasjehøyde 4,5 m
2. etasje – kontor: etasjehøyde 4 m / bolig: etasjehøyde 3 m
3. etasje og høyere: etasjehøyde 3 m

Byggehøyden måles fra gjennomsnittlig terreng ved bygg til gesims. Kotehøyder angis i detaljreguleringsplan.

Det kan tillates takoppbygg for tekniske installasjoner på inntil 10 % av takflata og med en høyde på maksimalt 3 m over maksimal byggehøyde. Takoppbygg skal være tilbaketrukket fra gesims og integreres i byggevolumet på en arkitektonisk god måte.

Tabell som viser maksimum/minimum utnyttning og gesimshøyde:

Område	Formål	Areal-str.	Utnytting % BYA	Maksimal gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terreng
N1	Næring	15,5 daa	30/20 %	8,5 m (2 etasjer)
S1	Sentrums- formål	2,8 daa	35/20 %	8,5 m (2 etasjer)
S2	Sentrums- formål	5,2 daa	60/30 %	11,5 m (3 etasjer)
S3	Sentrums- formål	6,6 daa	40/20 %	S3-nedre platå: 12,5 m (3 etg) S3- øvreplatå: 4,5 m (1 etg)
S4	Sentrums- formål	5,6 daa	80/40 %	12,5 m (3 etasjer)
S5	Sentrums- formål	7,7 daa	70/35 %	12,5 m (3 etasjer)
S6	Sentrums- formål	7,5 daa	60/30 %	15 m (4 etasjer)
S7	Sentrums- formål	2,0 daa	30/20 %	7,5 m (2 etasjer)
N2	Næring	18,7 daa	50/30 %	15 m (4 etasjer)

5.1.3 Krav til uteoppholdsareal for boliger:

For boliger innenfor planområdet skal det opparbeides min. 35 m² felles leke-/uteoppholdsareal per boenhet (MUA). Areal som legges til grunn for beregning er fellesarealer på tak eller bakke ved bolig og regulerte offentlige park- og torgarealer med egnet kvalitet i rimelig nærhet. Min 80 % av beregnet uteoppholdsareal skal ligge på bakkenivå.

Felles og private uteoppholdsarealer som inngår i beregnet minimumsareal skal ha støynivå under 55 dBA. Minimum 50 % av felles uteareal skal ha sol kl. 15.00 ved soljevndøgn. Minimum 30 % av arealet skal ha universell utforming.

5.1.4 Krav til parkeringsdekning

Samordnet parkering på o_T1 eller annet S-område inngår som del av parkeringsdekning.

Formål	Grunnlag for beregning	Bil	Sykkel
Bolig	Per boenhet : 3-roms eller mindre: 4-roms eller større	1,2	2
		1,5	2
Omsorgs- bolig	Per boenhet	0,5	1
Forretning	Per 1000 m2 BRA	20 - 35	10
Kontor/ service	Per 1000 m2 BRA	10	5
Restaurant/ pub/ café	Per 1000 m2 BRA	6	2
Industri	Per 1000 m2 BRA	6	2

5.1.5 Avkjørsler

Avkjørsler vist med pil på kartet er retningsgivende. Endelig plassering fastsettes i forbindelse med detaljregulering eller rammesøknad der det ikke er krav om detaljregulering.

Alle elektriske kabler skal legges i grunnen.

5.2 **BYGGEOMRÅDER - SENTRUMSFORMÅL**

5.2.1 Område S1

Område S1 kan benyttes til forretning, kontor, bolig og offentlig og privat tjenesteyting. Området skal ha adkomst fra o_V1 i sør.

5.2.2 Område S2

Område S2 kan benyttes til forretning, kontor, bolig, offentlig og privat tjenesteyting, hotell/ overnatting og servering. Området skal ha adkomst fra o_V1 i øst.

5.2.3 Område S3

Område S3 kan benyttes til bensinstasjon, forretning, kontor og offentlig og privat tjenesteyting. Det tillates ikke forretningsvirksomhet med plasskrevende vareslag som eksempelvis trelast/ byggevarer, motorkjøretøy og lignende. I tilknytning til buss-lomme ved o_V1 skal det innenfor S3 være avsatt areal til venteskur. Deler av S3 kan benyttes som parkering for tilgrensende områder.

P.g.a. området eksponerte beliggenhet mot E14 skal det stilles høye krav til arkitektonisk kvalitet. Områder som ikke bebygges skal gis en parkmessig og tiltalende utforming.

5.2.4 Område S4

Område S4 kan benyttes til forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting og lettere industri. Det tillates ikke forretningsvirksomhet med plasskrevende vareslag som eksempelvis trelast/ byggevarer, motorkjøretøy og lignende. Fasader som henvender seg mot o_T1 skal ha publikumsrettede funksjoner. Industrivirksomhet skal lokaliseres i vestre del og ha varelevering fra o_V1 i vest. Det er ikke tillatt for industrivirksomhet å ha utelager innen område S4. Industri-virksomhet skal ikke ved lukt, røyk, støy eller annen forurensende utslipp være til sjenanse for tilgrensende sentrumsområder.

Publikumparkering skal løses på område o_T1. Det kan tillates sammenbygging med bygninger på S5 og/eller S6.

5.2.5 Område S5

Område S5 kan benyttes til forretning, kontor, bolig og offentlig og privat tjenesteyting. Det tillates ikke forretningsvirksomhet med plasskrevende vareslag som eksempelvis trelast/ byggevarer, motorkjøretøy og lignende. Fasader som henvender seg mot o_T1 skal ha publikumsrettede funksjoner.

Publikumparkering skal løses helt eller delvis på område o_T1. Det kan tillates sammenbygging med bygninger på S4 og/eller S6.

5.2.6 Område S6

Område S6 kan benyttes til forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting og lettere industri. Det kan tillates sammenbygging med bygninger på S4 og/eller S5.

5.2.7 Område S7

Område S7 kan benyttes til kontor, bolig og privat tjenesteyting. P.g.a. adkomstløsning direkte fra E14 og begrensede parkeringsmuligheter på egen eiendom tillates ikke virksomhet med høy besøksfrekvens. Forutsetning for publikumsrettet virksomhet på eiendommen er at adkomst/ parkering løses i samarbeid med S5 eller o_T1.

5.3 BYGGEOMRÅDER - NÆRINGSBEBYGGELSE

5.3.1 Område N1

Område N1 kan benyttes til vegstoppanlegg/ bensinstasjon, forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, hotell/ overnatting og servering. Det tillates ikke detaljvarehandel eller annen forretningsvirksomhet med høy besøksfrekvens da dette ønskes samlet i området ved o_T1. Ved utforming av området skal det legges stor vekt på trafikksikkerhet både for bilister og for mye trafikanter. Utelager skal skjermes med vegetasjon, gjerder eller være innebygget.

Byggeområdet ligger innenfor kvikkleiresonen og nye tiltak vil kreve geoteknisk oppfølging jfr. § 8.3.

5.3.2 Område N2

Område N2 kan benyttes til forretning, kontor, lettere industri og lager. Det tillates ikke detaljvarehandel eller annen forretningsvirksomhet med høy besøksfrekvens da dette ønskes samlet i området ved o_T1. Industrivirksomhet skal ikke ved lukt, røyk, støy eller annen forurensende utslipp være til sjenanse for tilgrensende sentrumsområder.

§ 6 OMRÅDER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 TRAFIKK- OG TORGOMRÅDE (o_T1)

Område avsatt som o_T1 skal nyttes som felles adkomst, parkeringsområde og torgområde for sentrum. Innenfor området skal det avsettes minimum 500 m² som skal opparbeides som offentlig utendørs oppholdsområde. Arealet skal fortrinnsvis ligge nær inngang til forretning. Parkeringsområdet skal utformes slik at deler av dette ved anledning kan inngå i et stort torg. Ved utforming av området skal det legges særlig vekt på trafikksikre løsninger og estetisk kvalitet.

6.2 KJØREVEG (o_V1)

Strekningen o_V1 fra kryss med E14 til snuhammer mellom S4 og S6 skal opparbeides som miljøgate. Fotgjengerkryssinger skal markeres med annet materiale og/ eller heves for å dempe kjørehastighet. Regulert kjørebanebredde er 6,5 m frem til snuhammer. Mellom snuhammer og N2 er vegbredden 5,0 m. Der det ikke

tilrettelegges med fortau eller andre gangarealer er det avsatt 1,75 m veg-grunn til vegskulder.

6.3 GANG- OG SYKKELVEG

Gang- og sykkelveg skal opparbeides med min. 2,5 m bredde.

6.4 ANNEN VEGGRUNN

Områder avsatt til annen veggrunn – grøntareal skal gis en parkmessig opparbeiding.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 GRØNNSTRUKTUR

Områdene avsatt til grønnstruktur o_GR1, o_GR2 og o_GR3 skal fungere som vegetasjonsbelter. Det kan opparbeides sammenhengende tursti langs elva fra o_GR1 sørover til o_GR2 ved N2. I område o_GR3 tillates også etablert tursti/ snarveg.

Alle turdrag og naturområder skal være tilgjengelige for allmennheten. Deler av sti langs elva skal opparbeides slik at den oppfyller krav i hht universell uforming. Innen grøntområdene tillates tilrettelegging med bord/ benker etc. for naturbasert aktivitet og opphold.

Det kan ikke gjøres tiltak som berører elveskråningen uten at det først er foretatt geoteknisk vurdering av konsekvensene av tiltaket.

7.2 FRIOMRÅDE (o_FRI1)

Område o_FRI1 skal gis parkmessig opparbeidelse. Innenfor o_FRI1 skal det tilrettelegges for opphold og fiske. Her tillates oppført mindre bygninger og annet med naturlig tilknytning til friområdets bruk. Turstien fra o_GR1 til o_GR2 skal passere gjennom området. Det kan ikke gjøres tiltak som berører Nygårdsbekken eller elveskråningen uten at det er foretatt geoteknisk vurdering av konsekvensene av tiltaket jfr § 8.2.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 FRISIKTSONE

Innenfor frisiktzone ved veg tillates ikke vegetasjon, gjerder, murer eller andre installasjoner med større høyde enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.

8.2 GJENNOMFØRINGSSONE (Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer)

Kommunen kan kreve samordning av adkomst, parkering og varelevering for flere eiendommer (S2, S3, S4, S5, S6 og T1)

8.3 FARESONE RAS- OG SKREDFARE: KVIKKLEIRE

I reguleringsplanen er det avmerket en faresone for kvikkleir som berører områdene N1, o_GR1, o_FRI1 og deler av S1. Geoteknisk kontroll av reguleringsplanen viser at fire ulike tiltak må gjennomføres før man oppnår en forbedret stabilitet i nødvendig grad i henhold til NVE sine retningslinjer.

Rekkefølgebestemmelse:

- a) For reguleringsformål N1 og o_GR1, må alle tiltak (I-IV) gitt i Multiconsult rapport 413692-2 utføres før nye tiltak kan tillates.
- b) For reguleringsformål o_FRI, må tiltak II og III gitt i Multiconsult rapport 413692-2 utføres før nye tiltak kan tillates.
- c) For reguleringsformål S1, må tiltak III gitt i Multiconsult rapport 413692-2 utføres før nye tiltak kan tillates.