




Føresegner – Alternativ 1

Plan: Detaljreguleringsplan - samanbinding av Rv5 og Havrenesvegen, veg/bustad Flora kommune	Planid: 20120110		
	Arkiv nr.: 2012001136		
Utarbeidet av: 	Dato: 15.05.2015		
Revisjon i prosess:			
Vedtak/stadfesting: 04.10.2016			
Avskrift:	Sign.kontroll: HEDY		
Endringer:	Saknr.	Dato:	Sign:

Sakshandsaming/ vedtak:	Dato	Sak nr.
Kunngjering planoppstart	07.11.2012	
Vedtak val av lang lenke	04.06.2013	BYST 048/13
Kunngjering planoppstart, utvida planomr.	18.02.2015	
Det faste utval for plansaker:		
Offentleg ettersyn		
Det faste utval for plansaker:		
Kommunestyret:		

§ 1 GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense, Alternativ 1.
1.2 Planområdet er inndelt i område med følgjande føremål (Jfr. Plan- og bygningsloven):

Bygnad og anlegg	Bustad, frittliggende B (1111) Bustad, Konsentrert BK (1112) Sentrumsformål, K (1130) Idrettsanlegg I (1400) Leikeplass, L (1610)
Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur	Køyreveg, V (2011) Fortau, F (2012) Gatetun/gågate, G (2014) Gang- og sykkelveg, GS (2015) Anna veggrunn, Grøntareal, AVG (2019) Haldeplass/plattform H (2025) Parkeringsplass P (2082)
Grønstruktur	Grønstruktur, G (3001) Turdrag, T (3030) Kombinert turdrag og anna formål (gate), T/G (3900) Kombinert turdrag og anna formål (parkering), T/P (3900)
Omsynssonar Bestemmelseområde	Sikringssone - Frisikt, H140_ Krav om detaljregulering (11)

1.3 Det er ikkje tillat å inngå privatrettslege avtaler i strid med planen og føresegnene.

§ 2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Universell utforming

2.1.1 Tilkomst til byggeområdet og samferdsleanlegg skal vere utforma slik at alle skal kunne nytte dei på ein mest mogeleg likestilt måte.

2.1.2 Offentlege uterom (gater, plassar, allmenningar og parkar) skal ha universell utforming med vekt på tilgjenge for alle.

2.2 Estetisk kvalitet

2.2.1 Terrenngrep skal i størst mogeleg grad ta omsyn til viktige landskapstrekk, og ikkje bryte med viktige silhuetar i landskapet.

2.2.2 Alle synlege fyllingar og fyllingskantar skal som hovudregel murast med stein, eller jordslåast. Der det kan dokumenterast at det ikkje er plass til natursteinsmur, kan mur byggast i betong.

2.2.3 Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstillende rimelege omsyn til estetisk godt uttrykk både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadene. Tiltak i planområdet skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for omgjevnadene. Skjemmande fargar skal ikkje tillatast og kan verte kravd endra.

2.2.4 Byggverk (bygg og tekniske anlegg som t.d. vegar) og offentlege uterom skal ha arkitektonisk kvalitet. I dette ligg at det skal vere kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt.

2.3 Krav til søknad om tiltak

2.3.1 Ved byggesøknad for bygnad og anlegg skal det utarbeidast teikningar og perspektiv som viser korleis bygg og anlegg tilpassar seg området. Vidare skal det dokumenterast korleis omsyn til klimatiske tilhøve som sol, vind og kaldras er ivaretatt. Situasjonsplanen skal vise terreng, tilkomst, parkering, inkludert sykkelparkering og bruk av uteareal. Situasjonsplanen skal vere høgdesett. Fargebruk på bygg og anlegg skal dokumenterast i byggesøknad, sameins utforming og oppsetjing av reklameskilt. Vidare skal det dokumenterast korleis overflatevatn er ivareteke.

2.3.2 Ved byggesøknad som gjeld fortetting i eksisterande bustadområde B9 skal det følgje utarbeidd sol/skuggeanalyse for tilgrensande eigedomar i samband med søknad om tiltak.

2.3.3 Ved byggesøknad for gangtilkomst i område o_T2 og o_AVG2 og gangveg i område o_T/P3, o_AVG3 og o_T3, og eventuelt o_T/G3 skal terrengtilpassing og opparbeiding av øvrig område til parkpreg dokumenterast.

2.3.4 Krav til universell utforming, jfr. pkt. 2.1, skal dokumenterast i byggesøknad.

2.4 Byggegrense

2.4.1 Bygningar skal oppførast innanfor vist byggegrense på plankartet. Dersom byggegrense ikkje viser gjeld avstandsreglane etter PBL.

2.5 Utnyttingsgrad og byggjehøgder

2.5.1 Tillaten utnyttingsgrad, oppgitt for heile planområdet, er fastsett etter gjeldande rettleiar T-1459/2007 "Grad av utnytting".

2.5.2 Byggehøgder for bygg, er fastsett ut frå gesimshøgder/mønehøgder slik dei er vist i gjeldande rettleiar T-1459/2007 "Grad av utnytting".

2.6 Uteopphaldsareal

2.6.1 Ved utbygging av nye områder eller ved fortetting av eksisterande skal det for K2 og B7 setjast av felles leikeareal og uteopphaldsareal på 30 m² pr 100 m² BRA til bustadføremål. Av desse skal 15 m² være felles.

2.6.2 For B9 og BK10 skal det setjast av felles leikeareal og uteopphaldsareal på 50 m² pr 100 m² BRA til bustadføremål. Av desse skal 25 m² være felles

2.6.3 Areal skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og anna helsefare. Areal for felles leik skal vere sentralt plassert i høve til flest moglege bustadar. Tilkomstvegar mellom bustader og leikeplassar skal vere trafiksikre og universelt utforma i samsvar med teknisk forskrift kap. 8 (TEK 10). Leikeareala skal vere eigna for leik og opphald heile året og for ulike aldersgrupper, og i

hovudsak vere universelt utforma i samsvar med teknisk forskrift kap. 8, samstundes som spanande element i terrenget kan nyttast . Areal avsett til leik skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, til dømes vere eigna til akebakke. Støyområde (areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal sett av til køyreveg, parkering og fareområde kan ikkje reknast som leikeareal.

- 2.6.4 Delar av leikeareal kan etter utbyggingsavtale eller privatrettsleg avtale, der kvalitetar vert tilført, leggjast til nærliggjande park, natur- og friluftsområde, men skal ikkje overstige følgjande avstandskrav: småbarnsleik maks 50m, nærleikeplass 150m, større leikeområde maks 300m frå hovudinngang.

2.7 Parkering

- 2.6.1 Kvar utbyggar skal på eigen grunn tilrettelegge eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar. Med eigen grunn meiner ein også dokumentert del av fellesareal. Følgjande krav er gjeldande:

Type verksemd	Eining	Tal p-plassar	Tal sykkelplassar
Einebustad	Pr bueining	1	3
Rekkehus	Pr bueining	1	2
Forretning	Pr 100m ² BRA	2	3
Kontor	Pr 100m ² BRA	1,5	2
Kjøpesenter	Pr 100m ² BRA	3	3
Hotell, gjestegiveri, restaurant	Pr 100m ² BRA	2	0,5
Kino, forsamlingslokale	Pr 100m ² BRA	5	2

2.8 Støykrav

- 2.8.1 Grenseverdiar for støy skal overhaldast ved nye tiltak i område for bustadar. Krav i retningslinjer T-1442 skal leggjast til grunn. Med veg som støykjelde skal følgjande verdiar stettast: 55 dB L_{den} på uteplass og utanfor rom med støyfølsam bruk og 70 dB L_{5af} utanfor soverom natt kl. 23-07.
- 2.8.2 Det skal utførast støyberekning i samband med utarbeiding av detaljprosjekt for ny vegtrase Det skal utarbeidast forslag til evt. avbøtande tiltak som del av vegprosjektet.

2.9 Avfallshandtering

- 2.9.1 Ved fortetting innanfor B9 må det avklarast behov for oppbevaring av avfallsbeholdar.

2.10 Krav om detaljregulering

- 2.10.1 For område for sentrumsføremål K2 er det krav om detaljreguleringsplan, jfr plan- og bygningslova § 12-7 nr 11, dersom det skal gjennomførast bruksendring eller byggjast meir enn 1000 m² nytt areal (BRA).
- 2.10.2 I område B7 og B9 er det krav om detaljreguleringsplan ved deling av eksisterande tomter, eller dersom fleire tomter skal utbyggast på ny samstundes. Ved utarbeiding av slik detaljreguleringsplan skal det leggjast vekt på tilpassing til eksisterande utbyggingsmønster, estetisk kvalitet, universell utforming og tilrettelegging for nærleikeplassar.
- 2.10.3 For område BK10 er det krav om detaljreguleringsplan jfr plan- og bygningslova § 12-7 nr 11, før utbygging. Ny detaljreguleringsplan skal legge til grunn føringar sett i denne planen.

2.11 Krav til utbyggingsrekkjefølgje

- 2.11.1 Gangtilkomst frå Notømarka til fortau på ny veg gjennom område o_T2 og gangveg mellom Stranda og Havrenesvegen i område o_T3/o_T/P3 skal være ferdig opparbeidd før o_V1 kan takst i bruk.
- 2.11.2 Før det kan byggast nye bustadar innanfor planområdet må det etablerast nytt VA-anlegg, eller dokumenterast moglegheit for tilknytning til eksisterande offentleg anlegg.
- 2.11.3 Før det kan gjevast igangsettingsløyve for bustadar i BK10 må o_V1 være ferdigstilt.
- 2.11.4 Før det kan gjevast igangsettingsløyve til utbygging av fleire eigedomar samstundes innanfor B9 må o_V1 være ferdigstilt.

- 2.11.5 Før det vert gitt bruksløyve etter plan- og bygningslova § 21-10 for nye bustadar må leikeplassar, parkering og andre felles uteområde være ferdigstilt.
- 2.11.6 Før det vert gitt bruksløyve etter plan- og bygningslova § 21-10 for nye bustadar i BK10 må også o_T/G3 vere ferdigstilt.

§ 3 BYGNAD OG ANLEGG

3.1 Bustad, frittliggande B7

- 3.1.1 Innanfor området er det etablert eksisterande bustadar. Kvar eigedom kan ha maks % BYA på inntil 60 %, dette er inkludert garasjar og uthus.
- 3.3.2 Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld høgde og volum. Maks etasjetal er kjellar og to etasjar.
- 3.3.2 I innanfor bustadområdet kan det oppførast garasje/uthus kor verken samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) overstig 50 m². Garasjen kan førast opp i inntil ein etasje og kan i tillegg være underbygd med kjellar når terrengtilhøva tilseier det. Garasje skal tilpassast eksisterande bygg på eigedomen i form.

3.2 Bustad, frittliggande B9

- 3.2.1 I eksisterande bustadområde kan fortetting på enkelte tomter skje føresett at krav til utnyttingsgrad, parkeringsdekning og uteopphald vert oppfylt. Kvar eigedom kan ha maks % BYA på inntil 40 %, dette er inkludert garasjar og uthus. Nye bygg skal stette krav i T-1442, jfr punkt 2.8.
- 3.2.2 Eksisterande tomter kan utbyggast med inntil 4 bueiningar, dette er inkludert eksisterande einingar. Utbygging utover dette utløyser krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan, jamfør punkt 2.10.4.
- 3.2.3 Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld høgde og volum. Maks etasjetal er kjellar og to etasjar.
- 3.2.4 Nye tiltak skal spesielt tilpassast omgjevnadane når det gjeld utsikts- og soltilhøve. Detteskal dokumenterast med situasjonsplan for tomta, kor også vegetasjon skal vere med.
- 3.2.5 I innanfor bustadområdet kan det oppførast garasje kor verken samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) overstig 50 m². Garasjen kan førast opp i inntil ein etasje og kan i tillegg være underbygd med kjellar når terrengtilhøva tilseier det. Garasje skal tilpassast eksisterande bygg på eigedomen.

3.3 Bustad, konsentrert BK10

- 3.3.1 Det er krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan for dette området, jfr punkt 2.10.3. Planen skal være prosjektretta, og syne området slik det blir etter utbygging.
- 3.3.2 Området kan ha ein maks % BRA på inntil 65 %. Bygningsmiljøet skal ha tun-struktur og utbyggast med rekkehus, som har moderne og tidsrett utforming. Det skal leggjast vekt på god arkitektonisk kvalitet, visuell utforming, funksjon og brukbarheit. Dette er forhold som skal belysast særskilt i planprosessen.
- 3.3.3 Maks etasjetal er tre etasjar.
- 3.3.4 Trafikk og parkeringsareal skal utformast slik at store delar av området blir bilfritt. Parkering skal være under bakkenivå. Det skal vere variasjon i bustadstorleiken og livsfasetilrettelegging.
- 3.3.5 I samband med detaljreguleringsplan skal det utarbeidast detaljplan for overflatevatn.

Retningslinje:

Flora kommune ser det som ønskjeleg at detaljreguleringsplan- og søknad om rammeløyve vert samkøyrt ved utbygging av BK10 for å sikre god arkitektonisk, funksjonell og estetisk utføring.

3.4 Sentrumsformål, K2

- 3.4.1 K2 er sett av til sentrumsføremål med tilhøyrande sentrumsfunksjonar som bustad, infrastruktur, forretning, kontor, offentleg tenesteyting og kulturtilbod. Kombinasjonsbygg for kontor/forretning/bustad er tillate. Det ikkje tillate med industri- og lagerverksemd.
- 3.4.2 Det er krav om ny detaljregulering ved vesentleg utbygging av området, jfr punkt 2.10.2. Ved utforming av detaljreguleringsplan skal det skal leggjast særleg vekt på god arkitektonisk

- kvalitet, tilpassing til bystruktur og visuell utforming, funksjon og brukbarheit. Det er og naturleg å vurdere behov for endring i avkøyrslar til området ved detaljregulering av området.
- 3.4.2 Ved utbygging innanfor området skal kvartalsstrukturen bestå.
 - 3.4.3 I søknad om tiltak/plan skal søkjaren dokumentere dei bymessige arkitektoniske konsekvensane av prosjektet, med referanse til overordna planar.
 - 3.4.4 Tillate utnyttingsgrad for K2 % BRA= 150.
 - 3.3.4 Største gesimshøgde for bygg i område K2 er 15 meter frå planert terreng omkring bygningen.
 - 3.3.5 Bygningar skal vere fullverdige og permanente, og ikkje ha preg som midlertidige løysingar som brakker, plasthallar og liknande. Materialval, fargebruk, bygningsvolum samt takform, skal harmonere med kringliggande bygningar, heilskap i landskap og omkring liggjande omgjevnadar.
- 3.4 Idrettsanlegg, o_I
 - 3.4.1 Området er ein del av idrettsanlegget knytt til Flora hallen og Florø Stadion. Innanfor området kan det gjennomførast tiltak knytt til planføremålet.
- 3.5 Leikeplass, o_L
 - 3.5.1 Dette er eksisterande opparbeidd leikeplass. Innanfor området er det berre tillete med tiltak knytt til planformålet, som kan vere med å styrkje kvaliteten på området.

§ 4 SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.1. Krav til oppstart
 - 4.1.1 Ved oppstart av detaljprosjektering, skal det i samråd med Flora kommune vurderast om det er tenleg å samkøyre veganlegget med nytt VA-anlegg for området.
 - 4.1.2 Før arbeid med anlegget tek til skal køyreveg, fortau, anna veggrunn og støytiltak detaljprosjekterast i samsvar med krav i Handbok N100. Vurdering av naudsynte sikringstiltak skal inngå i detaljprosjekteringa. Det er høve til justeringar mellom dei ulike trafikkformåla, dersom ein gjennom detaljavgjeringar i prosjekteringa finn løysingar som gir mindre inngrep, mindre arealbehov eller betre trafikkale løysingar.
 - 4.1.3 Flora kommune skal ha høve til å vurdere visuelle kvalitetar, jfr SAK 10 § 4-3 bokstav a og plan- og bygningslova § 29-2 før arbeidet med anlegget tek til. For veganlegg skal det leggst fram teikningar som viser plan, lengdeprofil, tverrprofil og normalprofil. For gatetun skal det leggst fram plan for opparbeiding, tilplanting og møblering.
- 4.2 Køyreveg, V
 - 4.2.1 Areal til køyreveg omfattar både køyrebane og skulder.
 - 4.2.2 Veg o_V1 – o_V4 er ein del av ny vegtrase. For o_V1 inngår det busslomme på nordsida av Nordheimsmarka.
 - 4.2.3 Kryss mellom o_V1 og Rv5 og kryss mellom o_V1 og o_V2, skal utformast med trafikkøyr. Alternativt må det gjennom trafikkanalyse, dokumenterast at det ikkje er behov for trafikkøyr.
 - 4.2.4 o_V3a skal være einvegskøyrd for trafikk frå o_V4 og o_H. Innfor o_V4 skal det etablerast felt for av- og på-stiging mot o_G2.
 - 4.2.5 Veg f_V1 – f_V4 er felles køyreveg, der;
f_V1 er felles for gbnr 27/278 og gbnr 27/365.
f_V2 er felles for gbnr.27/920, 68, 310, 38, gbnr 27/196 og gbnr 27/161.
f_V3 er felles for gbnr.27/414, gbnr 27/1068, gbnr27/327 og gbnr 27/326
f_V4 er felles for K2, gbnr 27/158 og gbnr 27/162
 - 4.2.6 Ved avkøyrslar og kryss skal det takast omsyn til fri sikt ved utforming av areala.
- 4.3 Fortau, o_F
 - 4.2.1 Fortau o_F er offentlig fortau. Det er tillate med tilkomst over o_F til fellesvegane f_V1, f_V2 og f_V3 samt gbnr 27/175 og 27/224 som vist på plankartet.
 - 4.2.2 Det skal være gangtilkomst frå o_AVG2 til o_F.
 - 4.2.3 Det skal være gangveg frå o_AVG3 til o_F.
- 4.4 Gatetun, o_G1 og o_G2

4.4.1 o_G1 og o_G2 skal opparbeidast som eit attraktivt myldreområde, med utemøblar og andre element som t.d., skulpturar og beplantning, som gjev området ei tiltalende utforming og vil fungere som eit uteareal for ungdomsskulen. Areal skal skiljast frå vegarealet ved å bruke anna dekke. Det skal leggast vekt på å gje området ei god estetisk utforming, og arealet skal utformast med god landskapsfagleg kompetanse. Kommunen skal ha høve til vurdere dei visuelle kvalitetane før arbeidet tek til, jamfør punkt 4.1.2. Det må ikkje etablerast konstruksjonar som hindrar sikt.

4.5 Gang- og sykkelveg, o_G/ST

4.5.1 o_G/S er offentleg gang- og sykkelveg og skal opparbeidast som vist på plankart.

4.6 Anna veggrunn, Grøntareal o_AVG

4.6.1 o_AVG omfattar areal tilhøyrande veganlegg for rekkverk, grøfter, skråningar, fjellskjeringar, mur, gatelyst, osv. Gatelyst kan settast opp inntil 0 meter frå eigedomsgrense. Innafor området kan det og leggast kommunalt VA-anlegg. Skråningsarealet skal dekkast med jord etter inngrep, tilsåast og gjevast eit grønt preg. Murar skal som hovudregel byggast i naturstein. Der det ikkje er plass til etablering av natursteinsmur, kan mur byggast i betong.

4.6.2 Innafor o_AVG2 kan det i tillegg til forhold omfatta av punkt 4.6.1 opparbeidast gangtilkomst til o_F.

4.6.3 Innafor o_AVG3 kan det i tillegg til forhold omfatta av punkt 4.6.1 opparbeidast gangveg til o_F, o_T3 og o_V5, og avkøyrslertil o_T/G3. Gangvegen skal utformast slik at den stettar krav til universell utforming.

4.6.4 Innafor o_AVG4 kan det leggast til rette for gangveg frå o_AVG3/o_T3. Vidare kan det gjennomførast tiltak for å utforme arealet som ein allè.

4.6.5 Innafor o_AVG5 kan det i tillegg til forhold omfatta av punkt 4.6.1 opparbeidast avkøyrslertil tilgrensande eigedomar.

4.6.6 Innafor o_AVG6 skal det i tillegg til forhold omfatta av punkt 4.6.1 opparbeidast inn og utkøyring som merka av på plankartet til parkeringsplass. Det kan opparbeidast allè utanfor siktsoner.

4.6.7 Innafor o_AVG7 kan det i tillegg til forhold omfatta av punkt 4.6.1 opparbeidast gangtilkomst til o_G.

4.7 Haldeplass/plattform, o_H

4.7.1 Innafor området skal det etablerast oppstillingsplass for buss. Arealet skal utformast som vist på plankart.

4.8 Parkeringsplass, f_P

4.8.1 f_P er ein del av eksisterande parkeringsplass ved Klubbhuset. Innafor området kan det etablerast avkøyrslertil til parkeringsplassen.

§5 OMRÅDE FOR GRØNTSTRUKTUR

5.1 Grønstruktur, o_G

5.1.1 Området kan opparbeidast og tilplantast slik at det får eit tiltalende parkpreg. Det kan leggast til rette for leik og opphald. Eksisterande gangtilkomst til eigedomane sør for arealet kan gå gjennom området, men denne skal ikkje privatisere arealet.

§5.2 Turdrag, o_T2 og o_T3

5.2.1 I o_T2 kan det leggast til rette for gangtilkomst frå Notømarka og fram til o_AVG2. Området forøvrig skal gjevast ei tiltalende utforming med parkmessig preg.

5.2.2 I o_T3 kan det leggast til rette for gangveg frå o_V1/o_AVG3 og fram til o_V5/o_AVG3. Dersom o_TG3 vert utbygd samstundes med o_T3, kan delar av gangvegen gå i dette området. Området forøvrig skal gjevast ei tiltalende utforming med parkmessig preg. Det kan utformast tilkomst til vestre del av BK10 innafor dette området. Denne tilkomsten skal prosjekterast slik at den tek omsyn til området sin parkmessige struktur.

5.3 Kombinert turdrag og anna formål (gate), o_T/G3

5.3.1 o_T/G3 skal gje tilkomst til BK10. Området skal gjevast ein parkmessig utforming. Tilkomsten

skal utformast som gate, med sterkt fokus på grøn struktur og estetisk utføring. Utforming skal dokumenterast i byggjesøknad. o_T/G3 kan byggjast ut samstundes med ny vegtrase og gangveg mellom Stranda og Havrenesvegen. Delar av gangvegen då gå i området o_T/G3.

5.4 Kombinert turdrag og anna formål (parkering), o_T/P

5.4.1 Området skal opparbeidast med parkmessig preg. Det kan etablerast gangveg til o_AVG3, denne bør støtte krav til universell utforming. I tillegg kan det leggjast til rette for parkering, føresett at det parkmessige preget vert ivaretatt. Utforming av området skal dokumentarast ved søknad om byggjeløyve.

§ 6 OMSYNSSONER

6.1 Sikringssone - Frisikt

6.1.1 Arealet er i planen kombinert med andre føremål. Innan området skal eventuelle sikthinder ikkje vere høgare enn 0,5 m over vegplanet på tilstøytande veg. Enkeltstående tre, stolper og liknande kan stå i sikttrekanten. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

§ 7 Bestemmelseområde

7.1 Krav om detaljregulering

7.1.1 Det er krav om detaljregulering i område BK10. Planarbeidet skal avklare moment nemnt i punkt 2.10.3 og 3.3.2

7.1.2 Det er krav om detaljregulering i område K2, jfr punkt 2.10.1. Planarbeidet skal avklare moment nemnt i punkt 3.4.