

# REGULERINGSFØRESEGNER

**Områderegulering for delar av gnr 94 bnr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 m. fl. samt gnr 95 bnr 1, 2, 3 m. fl. Bårdsgjerde i Ørskog kommune.**

**Plan ID: 2013004**

## § 1 REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innafor plangrensa er regulert til følgjande føremål:

Område for bygningar og anlegg pbl § 12-5.1

- Område for bustader – frittliggjande småhus (1111)
- Område for bustader - konsentrert småhus (1112)
- Barnehage (1161)
- Anna offentleg eller privat tenesteyting (1169)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur pbl § 12-5.2

- Veg (2010)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal (2016)
- Fortau (2012)
- Annan veggrunn – grøntareal (2019)

Grøntstruktur pbl.§12-5.3

- Friområde (3040)

Landbruks-, natur og friluftsområde samt reindrift pbl.§12-5.5

- Landbruksformål (5110)
- Friluftformål (5130)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørande strandsone pbl.§12-5.6

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (6720)

Omsynssoner i reguleringsplan § 12-6

- Område for frisiktsone veg (140)
- Raud støysone (210)
- Gul støysone (220)
- Ras- og skredfare (310)
- Flaumfare (320)
- Høgspenningsanlegg (370)
- Bevaring naturmiljø (560)
- Bevaring kulturmiljø (570)

Bestemmelseområde pbl. 12-7

- Anlegg- og riggområde

## § 2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar som kan ha kulturhistorisk verdi må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for nærare granskning på staden, jf. Kulturminnelova § 8 2.ledd.

### 2.2 **Krav om detaljregulering.**

For alle delområde er det sett krav om detaljregulering før gjennomføring av tiltak med unntak av følgjande område der områdeplanen utgjer grunnlag for tiltak:

- Alle regulerte vegar med sideareal og fortau til og med anna veggrunn.
- Bustadområda BF-3 og BF-5
- Område for barnehagedrift – BH jf. § 3.4
- o\_Fri 1 balleik jf. § 5.1
- Bustadområde BF-9 er og unntatt frå kravet om detaljregulering og kan nyttast som tilleggsareal til inntil liggjande bustadformål.
- Friluftsområda mrk. (Fril) og landbruksområda.

### 2.3 **Krav til søknad**

Ved søknad om løyve til tiltak innan dei delområda som kan byggast ut utan detaljregulering, jf. § 2.2, skal det i situasjonsplan med høveleg målestokk, på ein eintydig måte, visa tiltaket/bygningar og anlegg si plassering og utforming med kotehøgde for opparbeidd terreng. Flater skal vere målsett. Søknaden skal elles vise:

- a) Tiltaket si plassering, utforming og tilpassing
- b) Opplysning om byggehøgder og m<sup>2</sup> BRA.
- c) Tilkomst og parkering
- d) Anlegg for renovasjon, belysning og tilkoplingspunkt til tekniske anlegg/leidningsnett, kablar.
- e) Dokumentasjon for universell utforming.
- f) Leikeplass utrustning mv.

### 2.4 **Universell utforming**

Prinsipp om universell utforming skal leggjast til grunn ved opparbeiding av bygg, utomhusanlegg, tilkomst til husvære og parkering innanfor planområdet. Byggesøknader skal dokumentera at byggt teknisk forskrift sine krav til universell utforming kan oppfyllest.

### 2.5 **Energibruk**

Energibruk og energieffektivitet for bygningane i planområdet skal vere i samsvar med krav i byggt teknisk forskrift.

### 2.6 **Parkering**

Parkeringsbehov skal fastsetjast i detaljregulering der dette vert kravd.

For områda BF3 og BF5 gjeld følgjande: Minst to oppstillingsplassar per bueining, derav minst 1 oppstillingsplass utanom garasje.

For område BH: 0,8 parkeringsplassar + 1,0 sykkelparkering per tilsett.

## 2.7 Renovasjon

For bustadområda skal løysing for renovasjon fastsetjast i detaljreguleringa.

## 2.8 Vegetasjon og landskap

2.8.1 På ubebygde flater utanfor byggetomter skal naturleg vegetasjon så langt råd takast vare på.

Arealet med impermeable flater skal haldast til eit minimum.

Ved tilplanting av utbyggingsområde skal det ikkje nyttast giftige planter, og heller ikkje framande artar som finnes på den norske svartelista.

2.8.2 For å sikre ei god terrengtilpassing skal det setjast serskilte krav om dette i detaljreguleringa.

Bygningar på tomt i skrånande terreng, med større naturleg fall langs veggiv enn 1:5 skal byggjast med nedfelt underetasje i terreng med tilfylling.

2.8.3 Det skal setjast krav til høgde og utføring av murar i detaljreguleringa. Murar langs same linje skal vere samordna for dei gjeldande eigedomar.

## 2.9 Krav til leikeplassar

Det er krav om følgjande leikeareal for dei enkelte delområda:

Lokalisering	Tal kvartalsleik	Tal sandleik
BF1	1	
BF2 og BF3	1 (felles med BK7)	
BF4	2	
BF6	1 (felles med BK6)	
BF7	1 (f_Fri3)	
BF8	1	
BK1		1
BK2		1-2
BK3	1 (f_Fri2)	1
BK4		3
BK5		3-4
BK6	felles med BF6	2
BK7	Felles med BF2og BF3	1

Leikeområda skal vere som følgjer:

- 1) Sandleik med storleik  $>120 \text{ m}^2$  og med maks gangavstand til bustad på 50 m (gjeld berre for konsentrerte område)
- 2) Kvartalsleik med storleik  $>700 \text{ m}^2$  og med maks gangavstand frå bustad på 150 m.
- 3) Balløkke med storleik  $>1500 \text{ m}^2$  og med høve til opparbeiding av ballbane på min 20x40m. Maks avstand frå bustad 1500 m.

2.10 Kvartalsleikeplass er felles for områda BF2, BF3 og BK7. Vidare er det felles kvartalsleikeplass for områda BF6 og BK6. Kvartalsleikeplass i f\_Fri2 er felles for områda BK3, BK4 og BK5.

Krav til utforming og utrustning av kvartalsleikeplassane skal fastsetjast under detaljreguleringa saman med krav om rekkefølge.

### § 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

#### 3.1 Område for frittliggjande busetnad – BF/småhusvære

3.1.1 Innafor område merka BF kan det førast opp spreidd busetnad/ småhusvære, med inntil to bueiningar i kvart småhusvære. Utnyttinga for områda er sett til følgjande maks tal småhusvære per delområde:

Område	BF1	BF2	BF3	BF4	BF5	BF6	BF7	BF8
Tal einingar	22	3	2	33	4	34	6	15

3.1.2 Maks BYA for områda BF er sett til 35 %. Med i utnyttingsgraden skal reknast areal til garasje, takutstikk, terrassar og biloppstillingsplass.

3.1.3 For bygningar i områda BF med unntak av BF-3 og BF-5, skal byggehøgde og øvrig utforming ev tilhøyrande anlegg fastsetjast i detaljreguleringa.

3.1.4 Innafor områda BF 3 og BF 5 kan det førast opp bygningar med mønehøgde inntil 10 meter og maks 40 grader takvinkel.

#### 3.2 Område for konsentrert busetnad , BK1 – BK6

3.2.1 Innafor område BK1 - BK6 kan det førast opp lettare konsentrert busetnad som tomannshusvære, rekkehus og liknande. Utnyttinga av områda er sett til følgjande maksimum (tal einingar per delområde):

Område	BK1	BK2	BK3	BK4	BK5	BK6	BK7
Tal einingar	10	15	20	40	40	40	6

3.2.2 Detaljert utnytting og krav til bygningane si høgde og utforming skal endeleg fastsetjast i detaljreguleringa. I detaljreguleringa kan det og setjast krav til utforming av søknadsmaterialet for byggeløyve og kva det skal opplysast om i situasjonsplan.

3.2.3 Maks byggeflate per bustadeining i BK områda er sett til 120 m<sup>2</sup> BYA. Inkl. terrasse. Garasje, og biloppstillingsplass skal i hovudsak leggjast til fellesanlegg og inngår ikkje i BYA.

#### 3.3 Område for tenesteyting/ undervisning - T

Området skal nyttast til offentleg eller privat tenesteyting. Dette kan omfatte helsetilbod, bevertning, fritidstilbod eller anna allmennyttig føremål. Bruk av området skal nærare spesifiserast i detaljregulering, jf.§ 2.2. Utnytting av området er sett til maks 40 % BYA.

#### 3.4 Område for Barnehage – BH

3.4.1 Området skal nyttast til barnehagedrift. Innafor synte byggegrenser kan det førast opp bygningar for barnehage. Øvrig areal kan opparbeidast til leike-/ aktivitetsområde for barnehagen i tråd med gjeldande reglar for slike områder.

3.4.2 Innafor viste byggegrenser kan det førast opp bygning for barnehage. Tillate bygd flate er sett til maks 1200 m<sup>2</sup> BYA. Eksterne boder og parkering skal ikkje reknast med i BRA. Maks byggehøgde til gesims er sett til 10 meter. Barnehagen sitt uteområde skal vere sikra mot støy jf. T1442.

3.4.3 Området skal sikrast ved inngjerding. Inngjerdinga skal ha ei god og harmonisk utforming.

#### § 4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Hovudvegnettet er fastsett i planen, og skal opparbeidast i samsvar med denne. Profilsnitt og veg karakteristika som fastsett i Statens vegvesen si handbok 017 skal leggjast til grunn for prosjektering og bygging av vegnettet etter vegstandard SA2.

4.2 For alle vargar i området med unntak av o\_Veg 02 blir innført 40 km fartssone med fartsdempande tiltak. Utforming av fartsdempinga skal fastsetjast i samband med vidare prosjektering av hovudvegane etter denne reguleringa og i vidare detaljregulering for framtidige vegar.

4.3 Anlegg for el. anlegg, dren, vatn og avlaup skal i størst mogeleg grad følgje hovudvegssystemet gjennom området og prosjekterast under eitt saman med vegen.

#### 4.4 Anna trafikkareal

Innan formålet er det høve til å setja opp støyskjerm, murar og anlegg for andre tekniske innretningar som høyrer vegen til. Desse skal ikkje vera i strid med krava som er sett til frisiktsonene.

Terrenginngrep som følgje av veganlegg skal utførast skånsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal handsamast på ein tiltalande måte. Rabattar i trafikkarealet skal gjevast ei tiltalande utforming. Det er høve til tilpassa trafikktiltak og mindre justering av veglinjer innanfor formålet.

#### § 5 GRØNTSTRUKTUR

##### 5.1 Friområde - Leik

Område o\_Fri1 er avsett til felles leikeplass og ballbane. Område f\_Fri2 er avsett til kvartalsleik for område BK3, BK4 og BK5. Område f\_Fri-3 er avsett til kvartalsleik for område BF7 samt for besøkande til dette området og naturområda rundt.

Friområda merka f\_Fri skal inngå i same detaljreguleringsplan som bustadområda dei er knytte til. Jf. § 2.2

5.2 Det skal i samband med detaljreguleringa sikrast gangveg/ sti mellom bustadområda BF6, BF7 og BK3. Gangvegen/ stien skal gje tilkomst til H-560 Område for naturmiljø. Vidare kan gangveg/sti forlengast til område BF8. Alle område for leik skal i detaljreguleringa sikrast mot støy. Jf. T-1442.

5.3 I friområdet f\_Fri3 ved kulturvern H570 kan det byggast tilkomst og parkeringsplass for besøkjande til verneområdet. Tiltaka skal inngå i detaljreguleringsplan . Gangveg /sti kan leggjast til området.

#### § 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT

##### 6.1 Landbruk

Innafor område landbruk 2 kan det byggjast veg tilknytt land- og skogbruket og det kan opparbeidast parkeringsplass for turgåarar. Landbruk 1 skal nyttast til landbruksformål.

## § 7 **FRILUFTSOMRÅDER I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE**

- 7.1 Innafor føremålet skal det, der dette ikkje er vist i reguleringsplan, etablerast justert bekkeløp. Sikringsplan for flaumsona med bekkeløp skal skje i samband med utbygging av tekniske anlegg. Sikringsplanar skal godkjennast av NVE. Jf. § 8.4 om flaumfare.
- 7.2 **Friluftsområde Fril\_1-3**  
Det skal oppretthaldast vegetasjonsbelte langs vassdraget for å hindre avrenning og vere levestad for dyr og fuglar. Naturleg vegetasjon skal takast vare på og det skal ikkje etablerast impermeable flater.
- 7.3 Det kan førast opp anlegg for kommunaltekniske innretningar, pumpeanlegg og liknande innafor friluftsområdet. Bygningar for tekniske anlegg kan førast opp med maks 30 m<sup>2</sup> BRA i tillegg til parkeringsplass.
- 7.4 Innafor friluftsområda kan det gjennomførast vedlikehaldshogst og skjøtsel på linje med anna utmark. Likevel er snauhogst av flater som endrar vegetasjonsbeltet ikkje tillate innanfor rasutsette område eller i flaumsonene.

## § 8 **OMSYNSSONER**

### 8.1 **Frisiktsone (H140)**

I frisiktsona skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgd av 0,5m over tilstøytande vegar sitt plan.

### 8.2 **Støysoner**

For bustadar og andre støysensitive bygningar i støysone med støy utover 55 dBA skal opphaldssoner utandørs og støysensitive rom innandørs plasserast vekk frå støykjelda. Alternativt kan ytterlegare støyskjerming utførast innafor byggeområda. Oppfyljing av støykrav skal dokumenterast ved søknad om tiltak. Naudsynte tiltak mot støy skal etablerast samstundes med utbygging av dei ulike delområda. Jf. T-1442

### 8.3 **Faresone - ras og skredfare (H310)**

I omsynssone for ras og skredfare skal eksisterande skog takast vare på. Det er ikkje tillate å fjerne vegetasjon frå området utan løyve frå Ørskog kommune.

### 8.4 **Faresone – flaumfare (H320)**

I omsynssone for flaumfare er tiltak utover flaumsikring ikkje tillate innafor ein byggelinjeavstand på 20 m til kvar side. Innafor byggeformålet kan det likevel søkjast om tiltak til byggeføremål dersom naudsynt sikring mot flaum og erosjon vert gjennomført og det ikkje er til skade for annan eigedom eller tryggleik. Det skal utarbeidast sikringsplan for bekkeløp i sona. Jf. § 7.

### 8.5 **Faresone – høgspenningsanlegg (H360)**

I sone for høgspenningsanlegg er det ikkje tillate å oppføre bygningar eller anlegg eigna for varig opphald.

#### 8.6 **Omsynssone – bevaring naturmiljø (H560)**

Omsynssona omfattar lokalitet av slåttemark. Før det kan setjast i verk jord- eller skogbrukstiltak innafor omsynssona skal det meldast frå til kommunen, kommunen sin frist for tilbakemelding er 3 veker. Meldeplikta gjeld også tiltak som elles ikkje er søknadspliktige, men gjeld ikkje tiltak som i handlingsplan for slåttemark er angjeve som positive for naturtypen. Før det kan gjevast løyve til andre tiltak innafor omsynssona må det for det aktuelle området gjerast ei konsekvensanalyse i samsvar med naturmangfaldlova § 53, 2. og 3. ledd og området skal inngå i detaljreguleringsplan.

#### 8.7 **Omsynssone – bevaring kulturmiljø**

Omsynssona omfattar bygningane med SEFRAK-ID 1523\_4\_61, 1523\_4\_62, 1523\_4\_63, 1523\_4\_64 og 1523\_4\_57.

Før det vert gjeve løyve til riving eller vesentleg endring av desse bygningane skal regionalt kulturminnemynde ha høve til å uttale seg. Vilkår for utbygging og bruk av området skal fastsetjast i detaljregulering i samråd med kulturminnemynde. Jf. § 6.4.

### § 9. **BESTEMMELSEOMRÅDE**

#### 9.1 **Anlegg og riggområde (#91)**

Areal avsett til mellombels rigg- og anleggsområde kan, der dette er vist i reguleringsplanen, nyttast i samband med opparbeiding av vegar o.a. Når det permanente tiltaket er ferdig utført skal området straks setjast i stand i samsvar med sitt tiltenkte formål. Perioden for mellombels anlegg skal tidfestast i samband med godkjenning av byggeplan for vegtiltaket.

### § 10 **REKKEFØLGJEKRAV**

10.1 Før det kan setjast i verk tiltak innan dei enkelte delområda som nemnt i § 2.2 første ledd, skal vegar med tilhøyrande gang- og sykkelvegssystem fram til det respektive delområdet vere opparbeidd.

10.2 Overordna leidningsnett for dren, vassforsyning og spillvatn skal prosjekterast og etablerast samtidig med hovudveg fram til det enkelte delområdet. Det same gjeld sikring av området mot flaumskade. Før det vert gjeve bruksløyve for bustader må området sikrast naudsynt vassforsyning, her under også naudsynt sløkjvatn.

10.3 Ved detaljregulering skal det gjennomførast naudsynt støyvurdering målt mot løysing og tiltak i det enkelte bustad- og leikeområde, jf. T-1442/12. Det skal gjennomførast støyskjerming mot overordna vegnett.

Det skal vidare settast rekkefølgjekrav for gjennomføring slik at ein sikrar at krava i T-1442/12 blir overhaldd (jf. føresegn § 8.2).

10.4 Før bruksløyve for bustader kan gjevast, må tiltak som vist i detaljreguleringa for kryssområdet mot E39/E136, med unntak av undergang, vere utbygd. Jf. detaljregulering godkjend av Ørskog kommunestyre 10.04.2014 i sak 19/14. plan ID: 2013005

- 10.5 I detaljreguleringa må det setjast krav som sikrar opparbeiding og utrustning av leikeområda jf. § 2.2 Jf. § 5.2. Når 25% av bustadmassa i området er etablert, blir det ikkje gjeve bruksløyve i bustader før leikeplass/ballplassar i o\_ Fri1 er utbygd og utrusta.
- 10.6 Inntil ny infrastruktur er utbygd i området, kan noverande teknisk løysing for tilkomst, el. forsyning, vatn og avlaup nyttast. Utbyggar er under utbygging ansvarleg for gjere tilkomst til eigedomane mogeleg ved å bygge overgangar mellom ny og eldre infrastruktur.
- 10.7 Før BK1 og BF9 kan byggjast ut, må ny vegtrase med evt. på hogg tunneltrase, for E39 vere avklart.

Plan Vest AS, 11.11.2013 rev- 23.05.14 rev 11.08.14 knv.

Ørskog kommune.....