



**DETALJREGULERING NEDRE LÅNAMARKA, SJØHOLT  
GBNR 97/145, 240, 452 OG 471**

**PLAN-ID: 2015005**

**FØRESEGNER**

Føresegner datert 07.12.2015, sist revidert 14.03.2016  
Plankart datert 07.12.2015, sist revidert 25.04.2016

**1 AREALBRUK**

- 1.1** Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 i plan og bygningslova, som **detaljregulering**.

Planen viser følgjande arealformål:

<u>Byggeområde og anlegg</u>	(pbl § 12-5 nr 1)	
▪ Bustader, konsentrert småhus		BKS (sosikode 1112)
▪ Kombinert føremål bustader/tenesteyting		BKB (sosikode 1803)
▪ Leik, felles		f_BLK (sosikode 1610)
<u>Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur</u>	(pbl § 12-5 nr 2)	
▪ Køyreveg, offentleg		o_SKV (sosikode 2011)
▪ Køyreveg, felles		f_SKV (sosikode 2011)
▪ Fortau, offentleg		o_SF (sosikode 2012)
▪ Anna veggrunn grøntareal, offentleg		o_SVG (sosikode 2019)
<u>Grønstruktur (pbl § 12-5 nr 3)</u>		
▪ Friområde		o_GF (sosikode 3040)
<u>Sikringssone</u>	(pbl § 12-6 pkt a1)	
▪ Frisiktsone ved veg		H140

**2 FELLESFØRESEGNER**

**2.1 Generelt**

Desse føresegnene gjeld for området innanfor reguleringsgrensa på plankartet. Utvikling av området skal skje i samsvar med plankart og føresegner. Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til Plan- og bygningslova med forskrifter og bygningsvedtekter for Ørskog kommune. Etter at desse føresegnene er vedtekne, er det ikkje tillate å inngå privatrettslege avtaler i strid med reguleringsføresegnene.

**2.2 Tilrettelegging for velferdsteknologi**

Bustadane skal vere utforma slik at dei lett kan tilpassast med ny teknologi. Bustadane skal ved innflytting ikkje sjå ut som omsorgsbustader, men i veggjar og tak skal det vere lagt til rette for at ein med enkle grep skal kunne ta i bruk velferdsteknologi/-utstyr som skaper tryggleik og gjer kvardagstenestene mindre krevjande. Dette gjeld trekkerøyr og boksar for elektriske, digitale og tekniske løysingar.

### 2.3 **Situasjonsplan**

Som del av byggesaka skal det utarbeidast situasjonsplan som skal gjere greie for plassering av bygg, tilkomst og parkering, utforming av uteområde, handtering av overvatn og renovasjonsløyising.

### 2.4 **Utnyttingsgrad og byggegrenser**

H-2300B Grad av utnytting skal leggst til grunn for utrekning av utnyttingsgrad. Maks %-BYA og maks byggehøgde er vist på plankartet og oppgjeve under punkt 3. Bygg skal plasserast innanfor viste byggegrenser. Parkering inngår i utrekningsgrunnlaget.

### 2.5 **Felles uteopphaldsareal**

Det skal opparbeidast felles uteopphaldsareal for alle bueiningane i planområdet, med storleik minimum 300 m<sup>2</sup>. Område regulert til felles leik, f\_BLK, kan inngå i dette. Arealet kan delast i fleire område, forutsett at det er god kontakt mellom desse. Uteopphaldsarealet skal ha gode solforhold og så langt råd vere skjerna i forhold til dominerande vindretning. Det skal vere godt skjerna mot støy, støynivået skal ikkje overstige 55 dB. Rammesøknaden skal vise plassering og utforming. Prinsipp om universell utforming skal gjelde.

### 2.6 **Støyvurdering og krav til skjerming mot støy**

Det skal foreligge støyfagleg vurdering i samband med søknad om rammeløyve, og det skal dokumenterast at støyforholda stettar krav stilt i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012. Dersom det viser seg at deler av byggeområdet fell innanfor gul sone så stillast det krav om:

- Alle bueiningar i gul sone skal vere gjennomgåande og ha ei stille side.
- Minimum 1 soverom skal ligge mot stille side.
- Støykrav for uteopphaldsareal skal vere tilfredsstillt.
- Alle bueiningar der eitt eller fleire rom til støyfølsom bruksformål kun har vindaug mot støyutsett side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vindaug i soverom på støyutsett side og som samtidig er soleksponert, bør ha solavskjerming. Behov for kjøling må vurderast.

### 2.7 **Tilgjengeleg bueining og universell utforming**

Minimum 80% av bueiningane i planområdet skal vere tilgjengeleg bueining på inngangsplanet. Minimum 50% av bueiningane i BKS1 skal ha tilkomstveg med stigning maks 1:20 til felles uteopphaldsareal. Krav om universell utforming skal elles følgje lovverket.

### 2.8 **Felles avfallssystem / areal for bossdunkar**

Før rammeløyve vert gitt skal det vere vist kva type avfallssystem som er valt, og kva areal som skal settast av til dette. Avfallssystemet vere lett tilgjengeleg, ha trinnfri tilkomst og ha innkasthøgde på maksimum 1,1 m. Renovasjon bør fortrinnsvis løyasast slik at bossbilen kan stå ved Sjøholtvegen ved oppsamling.

### 2.9 **Parkering**

Minimum 2/3 av bueiningane skal ha innvendig parkering, enten i deler av plan 1 i BKB1, eller i carport/garasje. Det skal i tillegg vere 0,25 gjesteparkeringsplassar per bueining. Minimum 3 plassar skal reserverast forflyttingshemma nær hovudingang eller heis. Det skal settast av sykkelparkering for 1 sykkel per bueining. Det skal etablerast eigne parkeringsplassar i tilknytning til areal for tenesteyting, desse skal fortrinnsvis ha innkøyring frå Sjøholtvegen.

## 3 **BYGGEOMRÅDE OG ANLEGG**

### 3.1 **Bustader, konsentrert småhus BKS**

Område for bustader konsentrert er merka BKS1 på plankartet. Her kan det førast opp fleirmannsbustader, eller småhus samanbygd i kjeder eller rekker.

Maks utnyttingsgrad: %-BYA maks=45%  
Maks gesimshøgde: 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng  
Maks mønehøgde: 8,0 m over gjennomsnittleg planert terreng

### **3.2 Kombinert føremål, bustader/tenesteyting BKB**

Området merka BKB1 på plankartet kan nyttast til bustader kombinert med tenesteyting. Det kan førast opp bygning/lågblokk med inntil 3 fulle etasjar, der delar av 1. etasje kan innehalde parkering. Tenesteyting (kafé ol.) kan dekke inntil 25 % av 1. etasje, fortrinnsvis mot Sjøholtvegen.

Maks utnyttingsgrad: %-BYA maks=60%

Maks takhøgde: kote +15,5

Enkelte bygningsdelar som t.d. trapp/heis/teknisk rom kan tillast høgare enn angitt byggehøgde.

### **3.3 Balkong/terrasse**

Alle bueiningane innanfor BKS1 og BKB1 skal ha individuelle uteareal i form av balkong eller terrasse.

### **3.4 Felles leik, f\_BLK**

Området merka f\_BLK på plankartet skal vere eigna for leik og vere felles for alle bueiningane i planområdet. Området skal som eit minimum innehalde sandkasse, benk og eitt leikeapparat. Leikearealet skal vere tilrettelagt med universell utforming, det skal ha gode solforhold og skal skjermast i forhold til dominerande vindretning. Det skal vere godt skjerma mot støy, støynivået skal ikkje overstige 55 dB.

Dersom ei anna plassering viser seg å gje ei betre totalløysing m.o.t. støyforhold, sol, le og stigningsforhold, kan området for Felles leik forskyvast inntil 10 m i nord-sør- og vest-aust-retning.

## **4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Køyreveg offentleg, o\_SKV**

o\_SKV1 - o\_SKV2, er regulert til offentlege køyrevegar.

I regulert veggrunn er det tillate med anlegg og innretningar som er naudsynte for drift og vedlikehald av veganlegget, samt leidningar for vatn, avløp o.l.

### **4.2 Felles køyreveg, f\_SKV**

Køyrevegen f\_SKV1 – f\_SKV3 er felles for alle bueiningane innanfor planområdet.

Avkøyrslene kan justerast i høve regulerte linjer dersom det gir ei betre totalløysing utan å gå ut over trafikktryggleiken. Justering må godkjennast av kommunen.

### **4.3 Fortau offentleg, o\_SF**

o\_SF skal opparbeidast som vist på planen.

### **4.4 Anna veggrunn grøntareal og teknisk, o\_SVG**

Anna veggrunn omfattar grøfteareal og sideterreng til veg og parkering.

Desse områda skal opparbeidast samtidig med tilgrensande vegareal.

### **4.5 Kommunaltekniske anlegg**

Innanfor areal regulert til byggeområde og anlegg kan ein føre opp teknisk innretning og bygg for renovasjon, der dette er naudsynt. Frittstående bygg skal tilpassast staden med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

## **5 GRØNSTRUKTUR**

### **5.1 Friområde**

I friområde o\_GF1 er det berre tillatt med tiltak som fremmer allmenta sine høve til uhindra rekreasjon og opphald.

## **5.2 Gammalt asketre ved Sjøholtvegen**

Gammalt asketre ved Sjøholtvegen nordvest for gbnr 97/381 skal takast vare på, så lenge det er friskt. Det er ikkje tillate å gjere inngrep som skadar verken rotsystem eller sjølve treet.

## **6 KULTURMINNE**

### **6.1 Automatisk freda kulturminne**

Dersom ein under arbeid kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylkeskommunen for avklaring, jf kulturminnelova § 8, andre ledd.

## **HENSYNSSONE**

### **7.1 Sikringszone: Frisiktsone**

Frisiktsoner er markerte med frisiktline og skrå skavur på plankartet. I frisiktsonene skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

## **8 REKKEFØLGJEKRAV**

### **8.1 Offentleg fortau**

Opparbeiding av offentlig fortau merka o\_SF1, o\_SF2 og o\_SF3 på plankartet skal vere ferdigstilt før bustadane i BKS1 og BKB1 vert tekne i bruk.

### **8.2 Parkering og uteområde**

Før bustadane i området kan takast i bruk, skal tilhøyrande parkering, felles uteopphaldsareal og felles leik skal vere ferdig opparbeidd.

## **RETNINGLINJER**

### **1.1 Generelle retningslinjer for utforming av bustadområdet**

Området skal utviklast i tråd med intensjonane i prosjektet "Nabo hjelper nabo". Bustadområdet bør ha ei utforming som inviterer til samarbeid mellom bebuarane. Området bør tilretteleggast slik at folk i ulik alder og med ulike behov kan vere ein ressurs for kvarandre, og bidra til at eldre i større grad har høve til å bu heime.

### **1.2 Retningslinjer for utforming av fasader**

Bygningane skal utformast på ein estetisk god måte. Dersom er vel parkering i 1. etasje, må ein sørge for at fasaden mot Sjøholtvegen ikkje blir avvisande.

### **1.3 Retningslinjer for utforming av areal for tenesteyting**

Areal til tenesteyting kan nyttast til kafe, lite forsamlingslokale m.m. Lokala bør få ein funksjon som samlingsplass eller møteplass, og dei bør ha inngang frå Sjøholtvegen.

\* \* \*