



Områdereguleringsplan for Elnesvågen sentrum

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering

PlanID 202204

Saksnummer 2022/1954

1. Planens hensikt

Hensikten med områdereguleringen å legge til rette for en bærekraftig og fremtidsrettet utvikling av Elnesvågen sentrum som et attraktivt og sterkt kommunesenter. Planen skal legge til rette for miljøskapende og variert fortetting med bolig-, forretnings- og næringsformål rundt sosiale og grønne byrom. Fylkesvei 663, Elnesvågvegen, skal ombygges til gate, og bygningene langs gaten skal ha utadvendte førsteetasjer for å skape gateliv. Det skal etableres attraktive og trafikksikre forbindelser for gående og syklende. Planen skal også legge til rette for nytt og sentralt helse- og omsorgssenter.

2. Generelt

Området reguleres til følgende arealformål, jf. § 12-5:

Bebyggelse og anlegg:

- Sentrumsformål (SF1 - SF7)
- Kombinert bebyggelses- og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/bevertning/offentlig eller privat tjenesteyting (KBA1-KBA4)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK5)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (T1 – T5)
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA1 – BAA3)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (KV1 – KV12)
- Fortau (FO1 – FO15)
- Torg (TO1 – TO3)
- Gang-/sykkelveg (GS1 - GS16)
- Kollektivterminal (KOT)
- Kollektivholdeplass (KH1 - KH3)
- Parkeringsplasser (PP1 – PP6)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG1 – AVG77)

Grønnstruktur:

- Friområde (FRI, FRI2)
- Park (PA1, PA2)
- Turdrag (TD1, TD2)
- Blågrønn struktur (o_BG1-o_BG2)

Landbruks-, Natur- og friluftslivformål samt reindrift:

- Jordbruk (J)

Området reguleres til følgende hensynssoner, jf. § 12-6:

- Sikringssone – frisikt

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1. Krav til situasjonsplan

3.1.1 Ved byggesøknad for felt som ikke har krav om detaljregulering, skal det legges ved situasjonsplan for hvert felt i egnet målestokk. Planen skal vise atkomstløsning med lengde- og tverrprofil på veg, nye og eksisterende vann- og avløpsledninger, renovasjonsanlegg (søppelhåndtering), kummer og ev. pumpestasjoner, sol og skyggeanalyser. Plassering av brannkummer skal gjøres i samråd med brannvernmyndigheten. Plassering av trafostasjon skal gjøres i samråd med ansvarlig nettselskap.

Det skal legges ved illustrasjoner som viser bygget i forhold til sine omgivelser og plassering. Illustrasjonen skal gi nok grunnlag til å vurdere nytt tiltak opp mot eksisterende bebyggelse.

Videre skal det legges ved terrengprofiler som viser tverrsnitt av området gjennom hvert hus tenkt oppført. Profilen skal også vise plassering av bygninger med kotehøyde fra ferdig gulv, takvinkel og total høyde på bygg. Profilen skal gå minst fire meter utenfor eiendomsgrensen og høyde på nabohus skal vises. Situasjonsplanen skal vise plassering av bygninger med møneretning og antall etasjer, felles uteoppholdsarealer, gangveger, eksisterende og framtidig terreng, støttemurer, verdifull vegetasjon, åpne overvannsløsninger, sykkelparkeringsplasser og eventuelle bilparkeringsplasser på terreng, samt tilgrensende bygg.

Situasjonsplanen skal også vise konsekvenser for naboeiendommer, der faren for økt støyinnfall og tap av utsikt skal vurderes spesielt.

3.1.2 Ved byggesøknad for det enkelte byggetrinn innenfor felt med krav om detaljregulering, skal det legges ved en situasjonsplan i målestokk 1:200. Situasjonsplanen skal vise plassering av bygninger med møneretning og antall etasjer, felles uteoppholdsarealer, gangveger, eksisterende og framtidig terreng, støttemurer, verdifull vegetasjon, åpne overvannsløsninger, sykkelparkeringsplasser og eventuelle bilparkeringsplasser på terreng, samt tilgrensende bygg.

Situasjonsplanen skal også vise konsekvenser for naboeiendommer, der faren for økt støyinnfall og tap av utsikt skal vurderes spesielt. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal tegninger vise et typisk tverrsnitt av tomte i to retninger. Profilen skal gå minst fire meter utenfor eiendomsgrensen og høyde på nabohus skal vises.

3.2. Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal forsøkes gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene. Dette kan skje ved at overganger mellom forskjellige flater legges i jevne og myke linjer. Maksimal stigning på fyllinger er 1:3. Ved brattere fyllinger skal det bygges opp med natursteinmur eller støpt mur/murblokker i nødvendig høyde for at fyllingen skal få skråning 1:3.

Ved bratt terreng skal bygg oppføres med underetasje. Verdifulle trær skal bevares. Vegetasjonen i friområder skal i størst mulig grad tas vare på i sin naturlige form. Om trærne skal beskjæres, skal dette skje i samråd og i forståelse med berørte naboer som grenser til friområdet.

Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring. Ved nyplantinger skal det ikke benyttes fremmede arter iht. Fremmedartlista til Artsdatabanken eller planter som kan bli invaderende.

3.3. Kulturminner

Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og det skal sendes melding til kulturvernmyndighetene jf. Lov om kulturminner.

3.4. Vannforsyning, avløpsløsning og overvannshåndtering

Alle nye bygninger for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.

Overvann skal tas hånd om etter tretrinnstrategien iht. til NVEs «Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar» slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes videre til trygge flomveier. Det skal tilrettelegges for åpne overvannsløsninger som grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, trær, permeable flater og dekker o.l. Overvann fra et felt skal ikke kunne forårsake skade på tilliggende arealer.

Ved utarbeidelse av detaljregulering skal det ligge ved en skisse for planlagt overvannshåndtering med tilslutning til overordnet overvannssystem. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det være dokumentert i situasjonsplan hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt. Overvannsnotat og beregninger som viser at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering er ivaretatt skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak.

3.5. Støy

Grenseverdier i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, tabell 2, eller de til enhver tids gjeldende retningslinjer for utendørs støy, skal gjelde, med følgende presiseringer angitt under.

Det tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone, under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Alle boenheter skal ha minimum én fasade som vender mot stille side.
- Halvparten av oppholdsrom, herunder minst ett soverom, skal vende mot stille side.
- Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 2 i T-1442/21.

Eventuelle avvik fra retningslinjenes anbefalte grenseverdier for støy skal synliggjøres, begrunnes og sikres nødvendige avbøtende tiltak i detaljreguleringene.

3.6. Belysning

Belysning, herunder fasade-, gate- og parkbelysning og armaturer, skal tilpasses omgivelsene med tanke på belysningsstyrke og design. Belysningen skal ikke være blendende eller forstyrre dyreliv. Langs gang- og sykkelarealer og ved torg og møteplasser skal det benyttes lavere høyde på lysarmaturer.

Det skal så langt det er mulig benyttes lykter med nedatrettet lys for å redusere lysforurensning.

3.7. Utforming og materialbruk

Lekeplasser skal etableres med falldekke uten plast- eller gummimaterialer. Dette kan være flis, bark eller sand. Falldekke skal likevel planlegges med universell utforming der det er naturlig.

3.8. Matjord

Matjord som blir overflødig som følge av omdisponering av dyrka mark skal brukes til nydyrkingstiltak til en matprodusent i aktiv drift. Veilederen «Jordmasser – fra problem til ressurs» eller andre gjeldende statlige og regionale føringer skal legges til grunn for gjennomføringen.

3.9. Natur

3.9.1 Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal naturmangfold utredes. Landskapsøkologiske sammenhenger skal bevares. Verdifull vegetasjon og trær skal legges til grunn for detaljreguleringsplanene og sikres i plankart og bestemmelser.

3.9.2 Ved byggesøknad for felt som ikke har krav om detaljregulering skal naturmangfold utredes. Landskapsøkologiske sammenhenger skal bevares.

Krav om detaljregulering

4 Krav om detaljregulering

Før det gis tillatelse til tiltak innen felt, KBA1-KBA4, BK1-BK5 og BAA1-BAA2 skal det foreligge vedtatt detaljregulering (pbl. §§ 12-3 og 12-7 nr. 11). Adkomstgater og interne gangforbindelser skal innarbeides i detaljreguleringer for det aktuelle feltet.

Felt BK2 og BK4 skal inngå i felles detaljregulering.

KBA2, KBA3 og BK3 skal inngå i felles detaljregulering.

KBA4 og BK5 skal inngå i felles detaljregulering.

Bestemmelser til arealformål

5 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

5.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

5.1.1 Plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense.

Bebyggelsens fasader skal plasseres i byggegrensen, der dette er markert på områdereguleringens plankart. Tilbaketrukne fasader tillates for påbygg på eksisterende bebyggelse.

5.1.2 Utnyttelse og høyder

Bruksareal (BRA) skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Arealer helt under terreng og parkering skal ikke medregnes i BRA.

Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

5.1.3 Utforming

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at byggene får en god arkitektonisk og estetisk utforming i forhold til seg selv og omgivelsene, og at byggene får en helhetlig og harmonisk utforming med tanke på takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale.

Nybygg og rehabilitering av bygg skal følge anbefalinger i Kvalitetsprogrammet i Byutviklingsstrategi for Elnesvågen, Fragment 30.06.2022 så langt det er mulig. Det skal dokumenteres hvordan Kvalitetsprogrammet er fulgt opp.

Dersom kvalitetsprogrammet ikke brukes ved nybygg og rehabilitering skal dette begrunnes ved en byggesøknad.

Bebyggelse skal etableres med saltak, med takvinkel på 25-40 grader. I felt SF4 og felt T1 tillates flatt tak.

Det tillates etablert takarker og takoppløft. Disse skal gis en plassering som spiller sammen med bygningens fasaderytme og underliggende vinduer.

Takark/takoppløft mot gate eller torg skal ha en minimumsavstand på 1 meter fra underliggende gesims. Summen av nye elementer bør ikke utgjøre mer enn 1/3 av takets lengde.

Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk, balkonger, svalgang og tekniske anlegg skal integreres som deler av en samlet arkitektonisk utforming. Trapp-/heishus skal ikke stikke opp over takflaten.

Det skal benyttes materialer med lang levetid, og som bidrar til en tydelig identitet til området og har et klimasmart fotavtrykk. Trekledning skal brukes aktivt i tråd med anbefalinger i Kvalitetsprogrammet.

Solcellepaneler og tilhørende tekniske installasjoner tillates innpasset på tak. Solcellepaneler skal integreres i takflater.

5.1.4 Boligkvalitet

Leilighetene skal være gjennomgående eller ha fasader med vinduer mot to ulike himmelretninger.

5.1.5 Parkering

Følgende parkeringsnormer gjelder for bilparkering:

Næring og offentlige formål	Maksimumsparkering per 100 m ²
Forretning, kontor, tjenesteyting og bevertning	1,4

Bolig	Maksimumsparkering per boenhet
Leiligheter	1
Småhus BK2 og BK4	1,5

Ved etablering av bolig underlagt arealformålene SF, KBA og BAA kan ikke o_PP1-5 anvendes for å oppfylle krav om parkering.

Det skal legges til rette for sambruk av bilparkeringsplasser. Ved eventuell sambruk kan kravet til totalt antall bilparkeringsplasser reduseres. Muligheter for sambruk og reduksjon av parkering skal dokumenteres ved detaljregulering.

Minimum 25 % av bilparkeringsplassene skal ha lademulighet for ladbare biler.

Følgende parkeringsnormer gjelder for sykkelparkering:

Formål:	Minimumsparkering per 100 m ²
SF 1-7	2
KBA 1-4	2
BAA1 -2	2

Minimum 15 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for lastesykkel/spesialsykkel eller sykkel med vogn.

Bolig	Minimumsparkering pr. boenhet
Boenhet over 80 m ²	2
Boenhet fra og med 50 til og med 80 m ²	1,5
Boenhet under 50 m ²	1

Sykkelplasser skal være lett tilgjengelige, og fortrinnsvis plassert i nærheten av inngangsparti. Alle plasser skal ha mulighet for fastlåsing. Sykkelplassene kan være innvendig eller overbygget.

5.1.6 Avkjørsler

Avkjørsler til delfelt skal etableres som angitt med pil på plankartet. Det tillates justeringer av avkjørselspunkt i detaljregulering.

5.2 Sentrumsformål (felt SF1 – SF7)

5.2.1 Utnyttelse og høyder

Felt	Maksimalt tillatt m ² BRA
------	--------------------------------------

SF1	900
SF2	3 050
SF3	11 400
SF4	3 650
SF5	6 350
SF6	4 800
SF7	3 650

Maksimal gesimshøyde er 11,5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
Maksimal mønehøyde er 15 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

For felt SF3 og SF5 er maksimal kotehøyde på gesims k+ 54,0.

Minimumshøyde i første etasje skal være 4 meter fra dekke til dekke.

5.2.2 Arealbruk

Innenfor feltene SF1-SF7 skal 1. etasje, med unntak av nødvendige fellesarealer for bolig og kontor, benyttes til lokaler for forretning, bevertning eller publikumsrettet offentlig eller privat tjenesteyting.

Offentlig eller privat tjenesteyting kan omfatte treningssenter, lege/tannlege, fysioterapi, frisør, kino, galleri, bevertning, konsertlokale, forsamlingslokale, bibliotek o.l.

Plasskrevende forretningsarealer (trelast/byggevarer, gartneri/hagesenter, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler) tillates ikke innenfor formål forretning.

5.2.3 Utforming

Innganger til bebyggelse skal plasseres ut mot offentlige gater, gangveger eller torg.

Anlegg for bilparkering skal etableres under terreng. Innenfor felt SF5 tillates etablert bilparkeringsplasser på terreng.

Minst 80 % av fasadene i førsteetasje mot fv. 663, Haukåsvegen, Sentervegen og torg- og gangarealer på nordsiden av fv. 663 skal være åpne.

Tilstøtende fasader i førsteetasje mot torg (TO1) skal være åpne.

5.2.4 Uteoppholdsarealer

Alle boenheter skal ha balkong/terrasse på minst 6 m².

5.3 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/bevertning/offentlig eller privat tjenesteyting (felt KBA1 – KBA4)

5.3.1 Utnyttelse og høyder

Maksimalt m² BRA for følgende felt:

Felt	Maksimalt tillatt m ² BRA
KBA1	4 050
KBA2	3 950
KBA3	1 800
KBA4	1 500

Maksimal gesimshøyde er 11,5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Maksimal mønehøyde er 15 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Minimumshøyde i første etasje skal være 4 meter fra dekke til dekke. Dette gjelder ikke for boligformål.

5.3.2 Arealbruk

Innenfor feltene KBA1-4 skal 1. etasje mot fv.663, med unntak av nødvendige fellesarealer for bolig og kontor, benyttes til lokaler for forretning, bevertning eller annen publikumsrettet offentlig eller privat tjenesteyting.

Offentlig eller privat tjenesteyting kan omfatte treningssenter, lege/tannlege, fysioterapi, frisør, kino, galleri, bevertning, forsamlingslokale, bibliotek o.l.

5.3.3 Utforming

Innganger til bebyggelse skal plasseres ut mot offentlige gater, gatetun eller park.

Anlegg for bilparkering skal etableres under terreng.

5.3.4 Uteoppholdsarealer

Innenfor hvert felt skal det avsettes arealer til felles uteoppholdsareal for boliger tilsvarende minimum 20 % av BRA bolig.

Utearealet skal utformes som sosial møteplass og tilrettelegges for flere typer aktiviteter og bruk, herunder lek, og for ulike alders- og brukergrupper.

Brannoppstillingsplasser skal integreres slik at de kan brukes til lek.

Det skal avsettes areal til trær og beplantning, samt muligheter for parselhage og kompostering.

5.4 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1 – BK5)

5.4.1 Utnyttelse og høyder

Maksimalt tillatt %-BYA = 50 %.

Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 10,5 meter, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Maksimal tomtestørrelse for småhusområdene BK2 og BK4 skal være 200 m².

5.4.2 Arealbruk

Fellesfunksjoner for boligene skal plasseres mot gate, mot felles uteoppholdsarealer eller som mindre konstruksjoner som drivhus, bod eller liknende i felles utearealer.

Innenfor boligområdene skal det etableres felles atkomstgater. Disse skal opparbeides som gatetun som sikrer fremkommelighet for HC og nyttekjøretøy, samt soner for opphold og lek. Gatetunene skal tilrettelegges for lav fart og være utformet med permeable overflater (for eksempel brostein eller grus), uten oppdeling i kjørebane og gangbane (fortau).

Innenfor feltene BK2 og BK4 skal det etableres småhus i rekke orientert langs gate, inntil en definert bebyggelseslinje angitt i detaljregulering. Boligene skal etableres med bakhager. Mellom bakhagene skal det etableres allment tilgjengelig gangforbindelse.

5.4.3 Utforming

Innganger til bebyggelse skal plasseres mot gate eller gatetun.

Parkering skal etableres i fellesanlegg i utkanten av boligfeltet.

Det skal etableres veggsoner på minimum 2 meter foran alle hus med plass til beplantning og/eller mindre møbleringssoner.

5.4.4 Uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal for boliger er minimum 120 m² uteoppholdsareal per boenhet.

Det skal etableres nærlekeplass med maksimal gangavsand fra boenhetene på 50 meter og være på minimum 250 m².

Det skal etableres kvartalslekeplass på BK3. Kvartalslekeplassen skal ha maksimal gangavsrand fra boenhetene på 250 m og være på minimum 1500 m².

Utearealet skal utformes som sosial møteplass og tilrettelegges for flere typer aktiviteter og bruk, herunder lek, og for ulike alders- og brukergrupper.

Brannoppstillingsplasser skal integreres slik at de kan brukes til lek.

Det skal avsettes areal til trær og beplantning, samt muligheter for parselhage og kompostering.

5.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (T1-5)

5.5.1 Offentlig eller privat tjenesteyting – kulturinstitusjon (T1)

Maksimalt tillatt %-BYA = 20 %.

Maksimalt tillatt gesimshøyde er 12 meter fra kote 33

Det tillates flatt tak på bebyggelsen.

Bilparkering tillates etablert på terreng.

Innenfor feltet tillates det etablert en trafo.

5.5.2 Offentlig eller privat tjenesteyting - helse-/omsorgsinstitusjon (T2)

Maksimalt tillatt %-BYA = 30 %. Parkering medregnes ikke i bebygd areal.

Bygningene skal ha saltak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 7 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng. Mindre deler av anlegget kan ha gesimshøyde på 10,5 meter.

Ordinære parkeringsplasser kan opparbeides innenfor feltet, men hoveddelen av parkeringsbehovet skal dekkes på parkeringsplassen i felt PP5. HC-parkering skal opparbeides innenfor feltet.

5.5.3. Offentlig tjenesteyting (T3-5)

Området er avsatt til uteområde for skole.

6.1 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

5.6.1 Regulering i tidsrekkefølge, angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – bebyggelse og anlegg (bolig/forretning/kontor/bevertning/offentlig eller privat tjenesteyting) / samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (parkering), felt BAA1

6.1.2 Utnyttelse og høyder

Maksimalt m² BRA = 5700 m².

Maksimal gesimshøyde er 11,5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
Maksimal mønehøyde er 15 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
Minimumshøyde i første etasje skal være 4 meter fra dekke til dekke. Dette gjelder ikke for boligformål.

6.1.3 Arealbruk

I feltet tillates det etablert helsehus.

1. etasje mot fv.663 skal, med unntak av nødvendige fellesarealer for bolig og kontor, benyttes til lokaler for forretning, bevertning eller annen publikumsrettet offentlig eller privat tjenesteyting.

Offentlig eller privat tjenesteyting kan omfatte treningssenter, lege/tannlege, fysioterapi, frisør, kino, galleri, forsamlingslokale, bibliotek o.l.

6.1.4 Utforming

Innganger til bebyggelse skal plasseres ut mot offentlige gater, gatetun eller park.

Anlegg for bilparkering skal etableres under terreng.

Inntil fem prosent av parkeringsplassene kan etableres på terreng.

6.1.5 Uteoppholdsarealer

Innenfor feltet skal det avsettes arealer til felles uteoppholdsareal for boliger tilsvarende minimum 20 % av BRA bolig.

Utearealet skal utformes som sosial møteplass og tilrettelegges for flere typer aktiviteter og bruk, herunder lek, og for ulike alders- og brukergrupper.

Brannoppstillingsplasser skal integreres slik at de kan brukes til lek.

Det skal avsettes areal til trær og beplantning, samt muligheter for parselhage og kompostering.

6.1.6 Regulering i tidsrekkefølge

Fram til realisering av bebyggelses- og anleggsformål (helsehus) innenfor felt BAA1 kan feltet benyttes til offentlig bilparkering for 100 parkeringsplasser. Når felt BAA1 bygges ut med bebyggelses- og anleggsformål bortfaller formål parkering.

6.2.1 Regulering i tidsrekkefølge, angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – bebyggelse og anlegg (bolig/forretning/kontor/bevertning/offentlig eller privat tjenesteyting / samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (parkering), felt BAA2

6.2.2 Utnyttelse og høyder

Maksimalt m² BRA = 1800 m².

Maksimal gesimshøyde er 11,5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Maksimal mønehøyde er 15 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Minimumshøyde i første etasje skal være 4 meter fra dekke til dekke. Dette gjelder ikke for boligformål.

6.2.3 Arealbruk

Det tillates forretning, bevertning, kultur og andre utadvendte funksjoner i 1.etasje i felt BAA2.

6.2.4 Utforming

Innganger til bebyggelse skal plasseres ut mot offentlige gater, gatetun eller park.

Anlegg for bilparkering skal etableres under terreng.

6.2.5 Uteoppholdsarealer

Innenfor feltet skal det avsettes arealer til felles uteoppholdsareal for boliger tilsvarende minimum 20 % av BRA bolig.

Utearealet skal utformes som sosial møteplass og tilrettelegges for flere typer aktiviteter og bruk, herunder lek, og for ulike alders- og brukergrupper.

Brannoppstillingsplasser skal integreres slik at de kan brukes til lek.

Det skal avsettes areal til trær og beplantning, samt muligheter for parsellhage og kompostering.

6.2.6 Regulering i tidsrekkefølge

Fram til realisering av bebyggelses- og anleggsformål innenfor felt BAA2 kan feltet benyttes til offentlig bilparkering for 100 parkeringsplasser. Når felt BAA2 bygges ut med bebyggelses- og anleggsformål bortfaller formål offentlig bilparkering.

6.3 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA3) – Bebyggelse og anlegg (sentrumsformål) / Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (parkeringshus)

6.3.1 Innenfor felt BAA3 kan det etableres offentlig parkeringshus i 2. og 3. etasje. 1. etasje skal benyttes til lokaler for forretning, bevertning eller annen

publikumsrettet offentlig eller privat tjenesteyting. Offentlig eller privat tjenesteyting kan omfatte treningssenter, lege/tannlege, fysioterapi, frisør, kino, galleri, forsamlingslokale, bibliotek o.l.6.3.2 Maksimalt m² BRA = 950 m² for 1. etasje, og maksimalt m² BRA = 1900 m² for 2. og 3. etasje

Maksimal gesimshøyde er 11 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Maksimal mønehøyde er 16 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Minimumshøyde i første etasje skal være 4 meter fra dekke til dekke.

Innganger til bebyggelse skal plasseres ut mot offentlige gater, gatetun eller park.

6.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (12-5. Nr. 5)

6.4.1. Jordbruk (J)

Området er avsatt til jordbruk.

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

7.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Områder avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være offentlig.

Ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse for kjøreveg, gang-/sykkelveg, fortau, kollektivanlegg og annen veggrunn skal det foreligge byggeplan godkjent av Hustadvika kommune og Møre Romsdals fylkeskommune for tiltak som berører fv.663.

7.2. Fortau (FO1-FO15)

7.2.1 Fellesbestemmelser

Fortau skal opparbeides med ferdselssone og kantsteinssone.

Ferdselssonen skal være minimum 2,5 meter bred.

7.2.2 Fortau (FO5)

Innenfor fortau FO5 skal det i tillegg til ferdselssone og kantsteinssone etableres møbleringssone og veggsoner.

Ferdselssonen skal være minimum 3 meter bred.

Møbleringssonen skal opparbeides med trær, vegetasjon, mulighet for overvannshåndtering og ulike former for møblering. Møblering kan for eksempel være benker, leskur, sykkelparkering, skilt og belysning. Bredden på møbleringssonen kan variere langs strekningen.

Veggsonen mellom fasade og ferdselssone skal ha minimum bredde på 1,5 meter. Langs veggsonen tillates benker, atkomster, trapper, beplantning.

Det tillates opparbeidet enkelte plasser for mulighet for varelevering eller korttidsparkering.

7.3 Torg (TO1–TO3)

7.3.1 Fellesbestemmelser

Torg skal opparbeides med særlig hensyn til estetiske kvaliteter, gode oppholdsarealer og fremkommelighet for myke trafikanter. Det skal legges til rette for varierte torg- og møteplassfunksjoner, opphold og aktivitet for ulike alders- og brukergrupper.

Som romdelere mellom ulike soner på Torget, oppfordres det å bruke vegetasjon i ulike sjikt som romdelere. Det skal fortrinnsvis benyttes hjemmehørende arter og lokale frøkilder. Beplantningen skal bestå av vegetasjon og trær som sikrer variasjon gjennom årstidene. Belysningen skal ha varme fargetoner. Materialbruken skal være av god kvalitet, bestandig og kortreist.

Byggeplaner for torgene skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming og skal vise sykkelparkeringsplasser, materialbruk for faste belegg, beplantning, kantmarkeringer, møblering, belysning, overvannshåndtering nytt terreng og arealer for snøopplag.

Byggeplaner skal vise overganger mot tilgrensende bygninger, torg, veger, fortau, gang- og sykkelveger og park.

Byggeplaner i målestokk 1:200 for torgene skal godkjennes av Hustadvika kommune før det gis igangsettingstillatelse for opparbeiding av torgene. Sykkelparkering for forretning, bevertning og tjenesteyting tillates på torg. Nytte- og utrykningskjøretøy tillates på torg.

7.3.2 Torg (TO1)

TO1 skal være hovedtorget i Elnesvågen sentrum.

Det skal sikres en nord-sørgående gangforbindelse over torg TO1.

7.3.3 Torg (TO2)

Det tillates gjennomkjøring utrykningskjøretøy og nyttekjøretøy for varelevering. HC-parkering og korttidsparkering for taxi tillates innenfor TO2

7.3.4 Torg (TO3)

TO3 kan møbleres for barn og ungdom.

Det skal etableres et klart skille mellom parkering PP4 og TO3.

7.4 Gang- og sykkelveg (GS1-GS16)

7.4.1 Områdene er avsatt til gang og sykkelveg.

7.4.2 Gang- og sykkelveg (GS2, GS4, GS5, GS11, GS12, GS13, GS14)

Gang- og sykkelveg skal opparbeides som sykkelveg med fortau. Sykkelvegen skal ha en bredde på 2,75 meter, inkludert skulder. Innenfor resterende bredde skal det opparbeides fortau med ferdselssone på 2,5 m og kantsone inn mot bebyggelse for vegetasjon, møblering og sykkelparkering.

7.5 Parkeringsplasser (o_PP1- o_PP6)

o_PP1-o_PP5 skal benyttes som offentlige parkeringsplasser. o_PP1 kan benyttes til sykkelparkering, sykkelhotell, ladeplasser for bobiler og «kiss and ride» sone. Det skal sikres atkomst for varelevering til sentrum (SF1-SF7) gjennom o_PP2 og o_PP4.

På o_PP4 skal det sikres adkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy.

Parkeringsplassene skal utformes med permeable flater og interne grøntrabatter med trær og vegetasjon.

7.6 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-AVG77)

Ytterligere behov for skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.

Innenfor felt AVG1, AVG12, AVG3, AVG4, AVG5, AVG6, AVG7, AVG8, AVG9, AVG10 og AVG11 skal det plantes en sammenhengende trerekke parallelt med fylkesveien. Innenfor AVG12 skal det plantes en sammenhengende trerekke parallelt med GS5. Trerekken skal ikke komme i konflikt med frisikt.

Innenfor felt AVG13 skal det etableres en gangforbindelse fra GS6 til KV11 (Hauglivegen), som kobler seg på eksisterende gangfelt over vegen til Hustadvika skole (gnr. 47 bnr. 15).

7.7. Kollektivterminal (o_KOT)

Område er avsatt til kollektivterminal.

7.8. Kollektivholdeplass (o_KH1-3)

Område er avsatt til kollektivholdeplass.

7.9. Kjøreveg (o_KV1-12)

Område er avsatt til kjøreveg.

8 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

8.1 Park (PA1 og PA2)

8.1.1 Park (PA1).

For PA1 skal det utarbeides landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise fremtidige terrengnivåer samt overordnede prinsipper for gang-/sykkelforbindelser, oppholds- og aktivitetssoner, beplantning, belysning og overvannshåndtering, samt tilpasning til fortau langs fylkesveien.

Park (PA1) skal opparbeides som en naturpark med vekt på estetiske kvaliteter, gode oppholdsarealer og fremkommelighet for myke trafikanter. Det skal legges til rette for varierte møteplassfunksjoner, opphold og aktivitet for ulike alders- og brukergrupper. Belysning skal tilrettelegges med varme fargetoner. Det skal sikres en nord-sørgående gangforbindelse gjennom parken.

Minst 70 % av parken skal beplantes, med hovedvekt av stauder og trær. Beplantningen skal bestå av stedegen vegetasjon og trær som sikrer variasjon gjennom årstidene. Eksisterende trær med en stammeomkrets på over 20 cm skal bevares.

Parken kan bestå av natureng frem til naturpark er opparbeidet.

8.1.2 Park (PA2)

Park (PA2) skal opparbeides parkmessig med soner for opphold og rekreasjon. Minst 70 % av parken skal beplantes, med hovedvekt av stauder og trær.

8.2 Friområder (FRI1-FRI2)

Områdene FRI1-FRI2 skal opparbeides som grøntareal. Det skal etableres en nord-sørgående gangforbindelse som kobler seg på gangforbindelsen i Park (PA1).

8.3 Turdrag (TD1-TD2)

Områdene TD1 og TD2 skal opparbeides som grøntareal med turvei og ivareta sikt mot fjorden.

8.4 Blå/grønnstruktur (o_BG1-o_BG2)

Området skal benyttes til overvannstiltak og beplantes med trær og vegetasjon.

8.4.1 (o_BG1)

Innenfor området parallelt med GS4 skal det plantes trær i rekke.

Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

9 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

9.1 Sikringssone – friskt

Innenfor areal som omfattes av hensynssone frisikt tillates det ikke etablert stengsler med høyde over 0,5 m over terrenget som kan hindre fri sikt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

10 Bestemmelsesområde #1 (krysning fv. 663)

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det opparbeides fotgjengerovergang over fylkesveg 663. Overgangen skal opparbeides med et tydelig skille mellom overgang og kjørefelt, og utformingen skal bidra til å knytte sammen torg (TO1) og park (PA1).

11 Bestemmelsesområde #2 (sentrumspassasjen)

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det opparbeides en gjennomgående passasje. Passasjen skal opparbeides med gjennomgående belegning, en tydelig gangsone med minimumsbredde på 2,5 meter, møbleringssone for trær/vegetasjon, løsning for overvann og ulike former for møblering som benker, sykkelparkering, skilt og belysning, samt veggsoner inn mot tiliggende fasader. Bredden på møbleringssonen og veggsonen kan variere langs strekningen.

12 Bestemmelsesområde #3 (atkomst nytte- og utrykningskjøretøy)

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det sikres atkomst for nytte- og utrykningskjøretøy til felt o_TO2.

13 Bestemmelsesområde #4 (glassoverbygg)

Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates det etablert et glassoverbygg.

14 Bestemmelsesområde #5 (trapp/passasje)

Innenfor bestemmelsesområde #5 tillates det etablert en trapp/passasje for å skape en forbindelse mellom o_TO3/sentrumsområdet og o_KV9.

15 Bestemmelsesområde #6 (Overvannshåndtering)

Innenfor bestemmelsesområde #6 skal det etableres et forsenket, åpent og naturbasert anlegg for overvannshåndtering som regnbed, grøntareal o.l.

16 Bestemmelsesområde #7 (Overvannshåndtering/tursti)

Innenfor bestemmelsesområde #7 skal det etableres et forsenket, åpent og naturbasert anlegg for overvannshåndtering som regnbed, grøntareal o.l. og en langsgående allment tilgjengelig turvei med bredde på minimum 3 meter.

17 Bestemmelsesområde #8 (Avkjørsel KV12)

Avkjørsel skal stenges når rundkjøring øst på Elnesvågvegen er ferdig opparbeidet.

Rekkefølgebestemmelser

18 Før rammetillatelse

18.1 Godkjent anlegg for vann, avløp og fellesanlegg må være utbygd før det kan gis tillatelse til tiltak for bygg for varig opphold.

18.3 Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.

19 Før igangsettelsestillatelse

- 19.1 Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i felt SF1-SF7 skal torg (TO1), og parkeringsplasser (PP2 og PP4) med tilliggende veger (KV4 og KV10), blå/grønnstruktur (BG) og annen veggrunn - grøntareal AVG20 og AVG37, være sikret opparbeidet.
- 19.2 Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i felt SF5, SF6 og SF7 skal tilliggende del av torg (TO3) være sikret opparbeidet.
- 19.3 Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i felt SF7 skal tilliggende park (PA2) være sikret opparbeidet.
- 19.4 Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i felt SF1, SF2, SF3, SF4 og SF5 skal tilliggende del av torg (TO2) være sikret opparbeidet.
- 19.5 Avlastningsvegen som går parallelt med fylkesvegen – i sør - skal opparbeides og ferdigstilles før en kan igangsette første utbygging på et av de tilliggende delområda regulert til formålene KBA, BAA eller BK.
- 19.6 Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i felt BAA1 skal park (PA1) være sikret opparbeidet.
- 19.7 Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i felt BAA2 og BK1 skal friområde (FRI1) være sikret opparbeidet.
- 19.8 Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i felt KBA2, KBA3 og BK3 skal turvei innenfor bestemmelsesområde #7 være sikret opparbeidet.
- 19.9 Før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse i felt BK2 og BK4 skal turdrag (TD1 og TD2) være sikret opparbeidet.

20 Før bebyggelse tas i bruk

- 20.1 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, skal utomhusarealer innenfor områder for bebyggelse og anlegg være ferdig opparbeidet iht. godkjent situasjonsplan.
- 20.2 Støytiltak må være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for det enkelte felt.
- 20.3 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i SF7 skal FO13 være ferdig opparbeidet.
- 20.4 Når rundkjøring i øst på Elnesvågvegen er opparbeidet, skal o_KV12 innkjørsel ved 48/52 stenges.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Kvalitetsprogrammet i Byutviklingsstrategi for Elnesvågen, Fragment 30.06.2022