

REGULERINGSPLAN FOR
Neverdal
EnSpire
Angelbakken
MELØY KOMMUNE.
BESTEMMELSER

24.09.2019

BESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR NEVERDAL EnSpire, Angelbakken, MELØY KOMMUNE

Kfr. Plankart i målestokk 1:1000, datert. 24.09.2019 med ID 1837_2019002

Dato for siste behandling av planutvalget:

Vedtatt av kommunestyret i møte den:

Under K.sak nr.

BESTEMMELSER

§1 **Områdeavgrensning.**

Bestemmelsene gjelder for området som er avmerket med plangrense på plankartet med plan-ID 2019002

§2 **Reguleringsformål.**

Området skal reguleres til:

PBL § 12-5.

- 1 Bebyggelse og anlegg, offentlig eller privat tjenesteyting, energianlegg, øvrig kommunalteknisk anlegg, kombinert formål for forretning og kontor.
- 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, fortau, gang/sykkelveg og parkering.
- 3 Grøntstruktur, friområde
- 4 Hensynssone, Faresone

§3 **Generelle bestemmelser.**

3.1 Kulturminner

Hvis det under arbeid i marken kommer frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes Fylkeskommunens kulturvernavdeling/ Sametinget omgående. Jf.Lov av 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §8.

3.2 Fyllinger / større endringer i terrenget/skjæringer

Alle fyllingskanter og større endringer i terrenget skal bearbeides slik at de fremstår som en naturlig del av terrenget rundt med en profil som er tilrettelagt for godt vedlikehold. Fyllingskanter/skjæringer skal tilsåes, støttes opp med støttemur eller plastres med stein/mur eller annet bestandig materiale. Sprengstein, grove bærelag og tekstilduk skal ikke være eksponert etter at anlegget er tatt i bruk.

Terrenget skal når anlegget står ferdig fremstå med naturlige avgrensninger mot naturområdet rundt. Det skal legges vekt på å beholde naturlig vegetasjon/ trær så nært inn mot bebyggelse og anlegg som mulig.

§4 Bebyggelse og anlegg.

4.1. Offentlig eller privat tjenesteyting

4.1.1 Plassering på tomten

Bygning(er) skal plasseres innenfor byggegrensen som er angitt på plankartet. Mindre bygg som busskur, boder etc kan plasseres inn mot formåls grensen (utenfor byggegrensen) der dette er hensiktsmessig og ikke utgjør en risiko med tanke på sikt, brøyting etc, og der det avtales med berørte naboer.

4.1.2 Universell utforming

Bygning(er), adkomst og parkeringsareal skal utføres i henhold til krav om universell utforming. Dette gjelder også fra parkeringsplass frem til inngang på bygget.

4.1.3 Materialbruk og takform

Bygg for offentlig og privat tjenesteyting skal ha rettskjært stående eller liggende kledning i tre som hovedmateriale. Panel kan stå ubehandlet eller beises/males. Det tillates benyttet både saltak og pulttak.

4.1.4 Utnyttelsesgrad/ byggehøyde

Innvendig golv i sokkeletasje skal ligge så nært mot terreng som mulig av hensyn til universell utforming.

Maksimalt bruksareal for bebyggelse (BRA) er 1000m² eksklusivt areal som er avsatt til parkering.

4.1.5 Maksimal høyde

Maksimal høyde (mønehøyde eller høyeste punkt på pulttak) på bygningen er 7,5 meter målt fra overkant innvendig golv ved inngangspartiet i første etasje.

4.1.6 Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer skal være tilpasset bygningens bruk. Hvis bygningen skal benyttes til skole skal det tilrettelegges for variert lek tilpasset de ulike funksjonsnivåene. Deler av uteoppholdsarealene kan opparbeides til og tilpasset undervisning som kunst og håndverk eller andre fag. Deler av uteoppholdsarealene innenfor området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting skal ha grønn karakter og skal ikke ha fast dekke som grus, betongstein eller asfalt. Spesialdekke for sikring mot fallskader tillates brukt i forbindelse med lekeapparater. I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides en situasjonsplan som viser hvordan uteoppholdsarealene skal opparbeides og bygninger, sykkelparkering, avfallshåndtering, snødeponi etc skal plasseres.

4.1.7 Andre bygg og innretninger.

I tillegg til bygning tilrettelagt for offentlig og privat tjenesteyting tillates det bygd utstyrsbod, busskur, avfallsbod, tak over sykkelparkering og installert skilt, lekeapparater og undervisningsinnretninger innenfor området avsatt til formålet. Andre bygg skal tilpasses bygning for offentlig eller privat tjenesteyting og ha tre som hovedmateriale.

4.2 Kombinert formål for forretning og kontor

4.2.1 Plassering på tomten

Bygning skal plasseres innenfor byggegrensen som er angitt på plankartet. Byggegrense mot Fv 17 er 30 meter fra midtlinje vei.

4.2.2 Maksimal høyde

Maksimal høyde på bygningen skal ikke overskride 7,5 fra målt fra eksisterende terreng rundt bygningen.

4.2.3 Utforming

Bygning (nybygging og utbedring) skal utformes på en god estetisk måte og skal så langt som mulig ha samme type kledning, overflatebehandling og takteking på hele bygningen. Skilting skal i størst mulig grad underordnes fasaden i farge og utforming og plasseres slik at skilt ikke virker dominerende. Hvis flere virksomheter er samlokalisert skal skilt så langt som mulig samles på ett sted i fasaden.

4.2.4 Universell utforming

Bygning(er), adkomst og parkeringsareal skal utføres i henhold til krav om universell utforming.

4.2.5 Parkering

Det skal settes av tilstrekkelig plass til parkering for ansatte og besøkende i henhold til den/de virksomheten(e) som er i bygningen. Kommunen kan kreve at krav til parkering skal følge den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm i kommuneplanens arealplan følges.

Parkeringsområde skal være adskilt slik at det ikke er til hinder for kjøring rundt bygningen bla med buss og lastebiler brukt til vareleveranse.

4.3 **Energianlegg**

Det tillates etablert trafo innenfor området avsatt til energianlegg.
Trafo skal ikke ligge nærmere enn 5 meter fra bebyggelse.

§5.0 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

5.1 Utforming av fortau og gang/sykkelveg.

Fortau skal ha en bredde på 2,0 meter eksklusiv eventuell kantstein mot kjøreveg. Det skal legges til rette for kjøring over fortau slik plankartet viser. Der kjøretøy må krysse fortau skal det være en markert fotgjengerovergang eller en markering av fortau ved bruk av nedsenket kantstein. Fortauet skal markeres tydelig/ være adskilt fra trafikken slik at de myke trafikantene kan bevege seg trygt og med fortrinnsrett.

Der det er avsatt plass til gang og sykkelvei kan denne opparbeides som grusvei. Ved avkjøring til gang/sykkelvei langs FV17 skal det være god sikt i begge retninger.

5.2 Parkering

Parkeringsanlegg opparbeides innenfor det angitte formålet på plankartet. Det skal som et minimum avsettes plass til 14 biler hvorav minst 2 parkeringsplasser skal være universelt utformet.

Det skal legges til rette for sykkelparkering innenfor området.
Det tillates bygd skur/tak over sykkelparkering.

§6 **Grønnstruktur, friområde**

- 6.1 Det tillates bygd/installert skilt, lekeapparater, gjerder, mindre skur/takoverbygg/gapahuk (inntil 20m² i størrelse) og trimapparater i området avsatt til friområde.
Området skal så snart det tas i bruk som et aktivt friområde være tilstrekkelig opplyst for bruk gjennom hele året.
Stier og gangveger i friområdet skal ha fast grusdekke, asfalt eller lignende.

- 6.2 Byggegrense
Byggegrense mot Fv er 20 meter målt fra midtlinje på veg.
- 6.3 Mot elva kan det settes opp gjerde på inntil 1,8 meter. Gjerde mot elva skal ikke være helt tett slik at kontakten med elva som naturelement reduseres.
Mot veien kan det etter behov og i dialog med vegmyndighetene også monteres gjerde innenfor byggegrensen der det er viktig å skille friområdets aktiviteter mot veien. Gjerde skal ikke bygges helt tett med tanke på sikt, snølagring etc.

§7 Hensynssoner, RpFaresone

- 7.1 Hensynssone
Innenfor område avsatt til RpFaresone kan det i utgangspunktet ikke oppføres bygg eller andre faste installasjoner. Hvis det kan dokumenteres spesielt at mindre avvik er forsvarlig og vurdert spesielt i forhold til bygningens vekt, fundamentering og generelle utforming kan deler av bygningen plasseres i RpFaresone.

§8 Rekkefølgebestemmelser

- 8.1 Fortau fra FV17 og frem til område avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting skal være ferdigstilt før bygningen kan tas i bruk til undervisning. Fortau skal være adskilt fra kjøreveg enten med grøft eller med kantstein slik at det fremstår som en tydelig trygg og adskilt gangsoner som ikke oversvømmes av vann fra veien. Fortau kan etableres inne på område avsatt til vegformål i eksisterende reguleringsplan for Neverdal-Selstad (vedtatt 2013) men utforming skal skje i dialog med vegmyndighetene.

Også fortau adskilt fra kjøreveg med fortauskant og avsatt til henting og levering fra buss og bil i overgangen mellom kombinert formål forretning og kontor/ offentlig eller privat tjenesteyting skal være etablert før bygning i området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting kan tas i bruk til undervisning.

- 8.2 Gatebelysning.
Alle fortau innen planområdet inklusive område avsatt til henting og levering av unger, gangs/sykkelveg og parkeringsområde skal være tilstrekkelig opplyst med gatebelysning/parkbelysning. Belysning av alle fortau skal være etablert før bygningen kan tas i bruk til undervisning.