

SURNADAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSAR TIL REGULERINGSPLAN FOR

SKEI SENTRUM

GODKJENT AV SURNADAL KOMMUNESTYRE 27. APRIL 1989, SAK K 34/89.

Sist revidert 29.06.2006

**SURNADAL KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSAR TIL
REGULERINGSPLAN FOR SKEI SENTRUM.**

I REGULERINGSOMRÅDET

Desse reguleringsføresegnene gjeld innanfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet, datert 11.3.1988, revidert 25.5.89, og vedtatt i kommunestyret i møte den 29.6. 1989. Bestemmelsane er seinare revidert sist vedtatt av hovedutval for teknikk og miljø _____.

II REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgjande formål:

Byggeområde

Bustader

Forretningar, kontor

Offentlege formål

Reiseliv / Campingplass (Spesialområde)

Almennyttige formål

Blanda formål: Bustader / Forretningar
 Bustader / Offentlege formål
 Offentlege formål / Forretningar / Kontor
 Industri / Forretningar / Kontor

Landbruksområde

Offentlege trafikkområde

Køyreveg

Parkering

Gang- og sykkelveg

Friområde

Park

Leikeplass

Spesialområde

Frisiktsone

Naturvern

Fjernvarmeanlegg

Fellesområde

Avkjørsel, parkering

III BESTEMMELSER FOR DEI ENKELTE REGULERINGSFORMÅL.

1. BYGGEOMRÅDE

1.1 Generelt

- 1.1.1 **Byggegrenser.** Bygningane skal plasserast innanfor dei viste byggegrensene.
- 1.1.2 **Krav til utforming.** Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemelding sjå at bygningane får ei god form og materialbehandling og at bygningar får ei harmonisk utforming med omsyn til takvinkel, materialbruk og farge.
- 1.1.3 **Trafokioskar.** Nødvendige trafokioskar skal plasserast i samråd med bygningsrådet.
- 1.1.4 **Krav om utbyggingsplan.** Bygningsrådet kan bestemme at før det kan settast i gang utbyggingstiltak innanfor reguleringsområdet skal det utarbeidast utbyggingsplanar godkjende av bygningsrådet i samsvar med paragraf 28.2 om bebyggelsesplan i ny plan- og bygningslov.

Utbyggingsplanane skal fastlegge arealbruk og bygningane si utforming og skal vise:

- Bygningane si plassering, etasjetal, høgde og takform.
- Eksisterande og framtidig terreng.
- Parkeringsplassar, garasjar
- Uteopphaldsareal
- Ny og eksisterande vegetasjon som skal takast vare på
- Plass for evt. framtidig utviding.

1.2 Område for boligbygging, felt B1 – B20.

- 1.2.1 **Formål.** I område B1 – B20 kan det berre førast opp boligar med tilhøyrande garasje. Område B17 skal nyttast til boligar for eldre. (B18 utgått).
- 1.2.2 **Eksisterande bygningar** som er vist på plankartet går inn i planen.
- 1.2.3 **Grad av utnytting.** Tillate utbygd areal (jfr. byggeforskriftene av mai 1987, kap. 22.2) skal ikkje overstige 30% av tomta sitt netto areal* for område B1-B16 og B19-B20, som skal byggast ut med frittliggjande småhus. For område B17 skal det førast opp rekkehus/hus i kjede/frittliggjande småhus. Tillate utbygd areal skal ikkje overstige 40%.

* Netto areal = den delen av tomta som er regulert til byggeformål.

- 1.2.4 **Maksimal høgde** frå terreng til gesims skal ikkje overstige 6 m.
- 1.2.5 **Takform m.m.** Bygningsrådet kan fastsette husa si takform, møneretning og takvinkel. Dermøneretning og husplassering er fastsett i utbyggingsplan skal dette vere retningsgivande.

- 1.2.6 **Situasjonsplanen** som følger byggemeldinga for bolighuset skal vise plassering av garasje, utvendige boder og uthus, sjølv om desse ikkje skal førast opp samtidig.
- 1.2.7 **Parkering.** Vanlege bolighus skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter for 2 bilar pr. bolig.
- 1.2.8 **Garasje.** Der det kan førast opp garasje skal denne tilpassast bustadhuset med omsyn til materialval, form og farge. Garasje kan førast opp i ein etasje og med grunnflate ikkje over 40 kvm. Innanfor ramma i byggeforskriftene kan denne plasserast med ein vegg i nabogrense.
- 1.2.9 **Støyskjerming.** For område B17 skal det plantast eit belte med tett bar- og lauvskog mellom boligane og riksvegen som skal tene som demping av trafikkstøy.

1.3 Område for forretningar, kontor. Felt FK1 – FK7.

- 1.3.1 Felt FK1 – FK7 skal nyttast til publikumsretta serviceverksemd.
- FK7 skal nyttast til legesenter og tilhørande verksemd. Vaktmesterbolig kan leggjast til 2. etg.
- 1.3.2 **Grad av utnytting.** Tillate bruksareal (jfr. byggeforskriftene av m ai 1987, kap. 22:2) skal ikkje overstige tomta sitt netto areal.
- 1.3.3 **Etasjetal.** Bygningane kan førast opp i inntil 2 etasjer. Der terrenget ligg til rette for det kan bygningsrådet tillate at det blir bygd sokkeletasje.
- 1.3.4 **Maksimal høgde** frå terreng til gesims skal ikkje overstige 10 m.
- 1.3.5 **Bustadformål.** Bygningsrådet kan tillate at 2. eventuelt 3. etasje kan nyttast til bustadformål. Reine bustadhus kan ikkje førast opp i dette området. På eigedomen 35/92 og 206 i område FK3 kan 2. etg. nyttast til bustader.
- 1.3.6 **Parkering.** Kvar bedrift skal på eigen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlesning nødvendig for eigedomen sin bruk etter bygningsrådet sitt skjønn. Normalt bør det vere ein parkeringsplass pr. 50 kvm. næringsareal. For bustadarealet skal det gjennomsnittleg vere 1,5 parkeringsplass pr. bustadeining.
- 1.3.7 **Sjenerande verksemd.** Bygningsrådet kan forby verksemd som etter rådet sitt skjønn er sjenerande for naboar eller til ulempe for den offentlege ferdsel.

1.4 Område for offentleg formål. Felt O1 – O7.

- 1.4.1 Områda O1 skal nyttast til institusjonar innanfor helse- og sosialsektoren, som aldersheim, sjukeheim. O5 skal nyttast til barnehage m.m. O6 skal nyttast til ungdomsklubb m.m. O7 skal nyttast til kulturhus. (O2, O3 og O4 utgått.)
- 1.4.2 **Grad av utnytting.** Tillate bruksareal for O1 - O6 skal ikkje overstige 40% av tomta sitt areal. For O7 120 % av tomtas areal.

- 1.4.3 **Etasjetal.** Bygningane i kan førast opp i 3 etasjer inklusive sokkel.
- 1.4.4 **Maksimal høgde** frå terreng til gesims skal ikkje overstige 10 m for O1 - O6. For O7 er max. gesimshøgde 12 m.
- 1.4.5 **Utbyggingsplan.** Bygningane sin art og utforming skal godkjennast av bygningsrådet i samband med handsaming av utbyggingsplanen.
- 1.4.6 **Parkering.** Som pkt. 1.3.6.
- 1.4.7 **Sjenerande verksemd.** Som pkt. 1.3.7.

1.5 Område for reiseliv og campingplass. Felt R1 og R2.

- 1.5.1 Områda R1 og R2 skal nyttast til formål i tilknytning til reiseliv og turisme.
- 1.5.2 Felt R1 skal nyttast til hotellformål. I hotellbygningen kan det også innreiast mindre forretningar.
- 1.5.3 **Grad av utnytting.** Tillate bruksareal skal ikkje overstige 120% av tomtas areal.
- 1.5.4 **Maksimal høgde** frå terreng til gesims skal ikkje overstige 12 m.
- 1.5.5 **Etasjetal.** Bebyggelsen kan førast opp i inntil 4 etasjar.
- 1.5.6 **Parkering.** Det skal på eigen grunn settast av plass til 0,3 parkeringsplassar pr. rom for hotellet sine gjestar og 0.3 plassar pr. tilsett i hotelldrifta.
- 1.5.7 **Sjenerande verksemd.** Som pkt. 1.3.7.
- 1.5.8 Område R2 skal nyttast til campingplass og enklare turistanlegg med tilhøyrande anlegg som campinghytter, motell, sanitærhus og ekspedisjonsbygg eventuelt med kiosk.
- 1.5.9 **Grad av utnytting.** Tillate utbygd areal skal ikkje overstige 10% av tomta sitt areal. Bebyggelsen skal førast opp i maksimalt 1 etasje med høgste tillate gesimshøgde frå terreng på 3 m.
- 1.5.10 **Takform.** Pkt. 1.2.5 gjeld.

1.6 Område for blanda formål, bustader/forretningar. Felt BF1 – BF4.

- 1.6.1 Områda skal nyttast til publikumsretta serviceverksemd samt bustader. 1. etasje skal nyttast til publikumsretta serviceverksemd. På eigedomen 35/211 kan 1. etasje nyttast til boligar. Ved utnytting av 1. etg. til boligar skal etasjehøgda vera min. 2,8 m.
- 1.6.2 **Grad av utnytting.** Tillate bruksareal skal ikkje overstige 60% av tomta sitt areal. For eigedomen 35/211 er tillatt utnyttingsgrad BYA=80%

1.6.3 **Etasjetal.** Bygningane kan førast opp i inntil 3 etasjar inklusive sokkeletasje. På eigedomen 35/211 kan det førast opp inntil 4 etasjar inklusive sokkeletasje.

1.6.4 **Maksimal høgde** frå terreng til gesims skal ikkje overstige 10 m. For eigedomen 35/211 er maksimal gesimshøgde 11 m.

1.6.5 I tillegg kjem pkt. 1.2.5, 1.2.6, 1.3.6 og 1.3.7.

1.7 Område for blanda formål, offentlege formål/forretningar/kontor. Felt OFK2 – OFK3.

1.7.1 Områda skal nyttast til publikumsretta offentlege formål og privat publikumsretta serviceverksemd. (OFK1, OFK4 og OFK5 utgått.)

1.7.2 **Bustadformål.** Bygningsrådet kan tillate at 2. eventuelt 3. etasje kan nyttast til bustadformål. Reine bustadhus kan ikkje førast opp i dette området.

1.7.3 **Grad av utnytting.** For felt OFK2 og OFK3 skal maksimalt bruksareal vere 80%.

1.7.4 **Etasjetal.** Bygningane kan førast opp i inntil 3 etasjar inklusive sokkeletasje. Elles gjeld pkt. 1.2.5.

1.7.5 **Maksimal høgde** frå terreng til gesims skal vere 10 m.

1.8 Område for blanda formål, industri/forretningar/kontor. Felt IFK1 – IFK2.

1.8.1 Områda skal nyttast til industri og publikumsretta serviceverksemd.

1.8.2 **Sjenerande verksemd.** Det kan ikkje etablerast ny industriverksemd eller verkstadverksemd som etter bygningsrådet sitt skjønn fører til ulempe eller sjenanse for omgivnadene.

1.8.3 **Grad av utnytting.** Tillate bruksareal skal ikkje overstige 60% av tomta sitt areal.

1.8.4 **Etasjetal.** Bygningane kan førast opp i inntil 3 etasjar.

1.8.5 **Maksimal høgde** terreng til gesims skal ikkje overstige 10 m.

1.8.6 I område IFK2 skal det ved etablering av industri setjast strenge krav når det gjeld forureining.

1.9 Område for allmennyttige formål, A1

1.9.1 Området skal nyttast til barnehage.

1.9.2 **Grad av utnytting.** Tillatt bruksareal skal ikkje overstige 30 % av tomtas areal.

1.9.3 **Etasjetal.** Bygningane kan førast opp i 2 etasjer.

1.9.4 **Maksimal høgde** frå terreng til gesims skal ikkje overstige 6 m.

1.9.5 **Parkering.** Det skal på eigen grunn settast av plass til parkering for ansatte og til bringing/henting av barn. krava er 0,5 plasar pr. barn i barnehagen.

1.10 Område for blanda formål, offentlege bygningar og boligar, BO1

Områda BO1 skal nyttast til offentlege bygningar og boligar for eldre.

Grad av utnytting. Tillate bruksareal skal ikkje overstige 40% av tomta sitt areal.

Etasjetal. Bygningane i kan førast opp i 3 etasjer inklusive sokkel.

Maksimal høgde frå terreng til gesims skal ikkje overstige 10 m.

Utbyggingsplan. Bygningane sin art og utforming skal godkjennast av det faste planutvalet i samband med handsaming av utbyggingsplanen.

Parkering. Som pkt. 1.3.6.

Sjenerande verksemd. Som pkt. 1.3.7.

2. LANDBRUKSOMRÅDE

2.1 I område regulert til landbruksområde er det berre tillate å føre opp bygningar som har direkte tilknytning til tradisjonell jord-og skogbruksdrift.

3. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

3.1 I trafikkområdet skal det byggast køyreveggar, parkeringsplassar, fortau eller gang- og sykkelveggar, busshaldeplassar og torgplass.

3.2 **Terrenginngrep** i samband med veganlegg skal skje mest mogeleg skånsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal handsamast og tilsåast på ein tiltalande måte.

3.3 Gang- og sykkelvegen aust for meieriet kan også nyttast som **kjøreadkomst** til privat parkeringsplass framfor meieriet.

3.4 Ved opparbeiding av vegområde som omfattar området for gatebruksplanen for Skei sentrum skal prinsippet om **miljøprioritert gjennomkjøring** leggast til grunn. Dei planelementa som er vist på reguleringsplankartet skal vere retningsgivande ved utbygginga.

3.5 **Jordbruksavkjørselen** i vestenden av Amfisenteret skal kunne stengjast med bom som blir plassert nord for gang-/sykkelvegen. Den skal berre nyttast som jordbruksveg.

4. FRIOMRÅDE

- 4.1 Felt Fr1 og Fr2 skal nyttast til **park**.
- 4.2 Felt Fr3 og Fr6 skal nyttast til **leikeplass**.
- 4.3 Felt Fr4 og Fr5 skal nyttast som **grøntdrag** utan anna opparbeiding enn gang- og sykkelsti.
- 4.4 I områda er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp andre bygningar eller anlegg som ikkje har tilknytning til desse formåla. Eventuelle byggverk skal godkjennast av bygningsrådet.

5. SPESIALOMRÅDE

- 5.1 **Frisiktssone.** I området mellom frisiktlinja og vegformål (frisiktssona) skal det ved kryss og avkøyrslar vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande vegbanar i samsvar med føresegnene i veglovas paragraf 31.
- 5.2 **Naturvern.** Området skal fungere som buffersone mellom Grimsmo naturreservat og område IFK2. Inngrep som kan forringe verneverdien i reservatet skal ikkje skje.
- 5.3 **Fjernvarmeanlegg.** Området S1 skal nyttast til utbygging og drift av fjernvarmesentral.
- 5.3.1 **Sjenerande verksemd.** Det kan ikkje etablerast ny verksemd som etter det faste planutvalet sitt skjønner fører til ulempe eller sjenanse for omgivnadene.
- 5.3.2 **Grad av utnytting.** Tillate bebygd areal skal ikkje overstige 90% av reguleringsformålens flateareal.
- 5.3.3 **Maksimal høgde** terreng til gesims skal ikkje overstige 10 m.
- 5.3.4 I område S1 skal det ved etablering av verksemd setjast strenge krav når det gjeld forureining.

6. FELLESOMRÅDE

- 6.1 **Felles avkøyrslar, parkering.** Trafikkområde skal nyttast som felles adkomst og parkering til eigedomane som er vist med pilar på plankartet.

IV FELLESFØRESEGNER

- 1. **Gjerde** høgare enn 0,90 m skal godkjennast av bygningsrådet.
- 2. **Eksisterande vegetasjon** skal så langt råd er vernast.

3. **Mindre vesentlege unntak** frå desse føresegnene kan når serlege grunnar ligg føre tillatast av bygningsrådet innanfor ramma av føresegnene i plan- og bygningslova og bygningsvedtektene.
4. Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er stadfesta kan det ikkje opprettast **privatrechtslege avtalar** som er i strid med planen og føresegnene til planen.

29.06.2006

Godkjent av Hovedutval for
teknikk og miljø, sak 0066/06
29.06.06

Surnadal Kommune
Bygg og miljø

Surnadal 5 juli 06
Bjørnvein Børke

