

OVERHALLA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SKAGE SENTRUM

Datert: 16.08.2004

Sist revidert: 29.11.2004

Kommunestyrets vedtak: 20.12.2004 rev. i hht k.sak 097/04

**Kommunestyrets vedtak: 26.6.2007 rev. i hht k.sak 25/07
reguleringsendring av del av plan (revisjon av tekst er merket med kursiv)**

§ 1. GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- 1.2 Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggelinjer.
- 1.3 Planområdet som er beskrevet i planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:
 - Byggeområde
 - Boliger
 - Forretning
 - Industri
 - Offentlige bygninger
 - Landbruksområde
 - Jordbruk
 - Offentlige trafikkområde
 - Kjøreveg
 - Gang- og sykkelveg
 - Parkering
 - Annet trafikkareal
 - Friområde
 - Park/ turveg/ lekeplass
 - Fareområde
 - Høgspant
 - Spesialområde
 - Bevaring/ jordbruk
 - Bevaring
 - Klimavernsone
 - Kirkegård
 - Kommunaltekniske anlegg (renseanlegg)
 - Friluftsområde i vassdrag
 - Frisiktssone veg
 - Fellesområde
 - Felles avkjørsel
 - Kombinert formål
 - Forretning/ bolig

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Ved behandling av byggesøknad /-melding skal en påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til takvinkel og materiale. Situasjonsplan i M 1:500 skal vedlegges byggesøknad /-melding og vise plassering av bebyggelse og hvordan ubebygd del av tomta skal benyttes
- 2.2 Ubebygd areal skal gis en tiltalende utforming og beplantning.
- 2.3 Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg må i størst mulig utstrekning unngås.
- 2.4 For bebyggelse langs RV 17 skal innendørs trafikkstøy ikke overstige byggeforskriftenes krav (52:32). Støynivå bestemmes ved målinger. For eksisterende bygninger kan det kreves utført tiltak for å redusere innendørs støy.
- 2.5 Maksimal tomteutnyttelsesgrad % BYA (bebygd areal) skal være i h.h.t. de enkelte formålsbestemmelser.
- 2.6 Avkjørsler skal anlegges som vist på reguleringskartet.

§ 3. BYGGEOMRÅDER

3.1 Boliger

- a) I området kan oppføres bolighus med tillatt maksimal utnyttelsesgrad BYA (bebygd areal) = 30% i inntil 2 etasje med tilhørende garasje/carport. Maksimal mønehøyde målt fra planert terreng skal ikke overstige 9 m. *For område A, B og C vist i reguleringsendring datert 19.4.07, gjelder den grad av utnytting som er vist på plankartet.*
- b) Terrengutforming skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknad/ -melding.
- c) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje/carport samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasje/carport oppføres i tilknytning til bolighuset eller hvor forholdene tilsier det som frittliggende garasje. Plassering skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknad/ -melding for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.
- d) Bygninger skal ha saltak.
Det kan kreves at bygninger i samme gruppe skal ha samme takform og lik takvinkel.
- e) Bebyggelsesplan skal utarbeides for område F 1 og F 3. Bebyggelsesplan skal sendes fylkeskommunen på høring.
- f) Før utbygging i området F 1 og F 3 skal planer forelegges Vitenskapsmuseet som avgjør dispensasjon fra fredning av kulturminner som er påvist i området. Før

området kan bebygges skal det gjennomføres arkeologiske undersøkelser. Kostnadene dekkes av tiltakshaver, jf. KML § 10.

3.2 Forretningsbebyggelse og andre serviceanlegg

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med en maksimal utnyttelsesgrad på BYA = 50%. Maksimal mønehøyde målt fra planert terreng skal ikke overstige 10 m.
- b) Med byggesøknad /-melding skal innsendes plan som viser hvorledes den ubebygde del av tomte skal utnyttes. I planen skal angis adkomst og parkeringsplasser og terrengbehandling.
- c) 2. etasje kan tillates innredet til boligformål, når denne har direkte tilknytning til virksomheten.
- d) Hver bedrift skal ha tilstrekkelig plass for bil- og sykkelparkering, samt på- og avlesning.
Inntil annen vedtekt skjerper eller reduserer kravene, skal følgende beregningsmåte for antall parkeringsplasser for biler legges til grunn:
1 bilplass pr. 50 m² brutto forretningsareal.
1 bilplass pr. 100 m² kontor-, industri- og lagerareal.
1,5 bilplass pr. boligenhet.
Parkering skjer på felles parkeringsplass og egen tomt.

3.3 Industriområde

- a) Bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper henvises til bestemte deler av arealet, eller til andre industristrøk. Det tillates ikke etablert bedrifter som vil være til vesentlig ulempe for beboere i omkringliggende boligområder, ved støy, andre forurensninger eller trafikk.
- b) Bebyggelsen skal ha takvinkler på mellom 20 - 40 grader og maksimal bygningshøyde skal ikke overstige 9 meter.
Tillatt maksimal utnyttelsesgrad BYA = 50 %.
- c) I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg.
- d) Området I 1 nyttes til riggområde i anleggstiden og endres fra trafikkformål til industriformål når gang- og sykkelveg er ferdig.
- e) Området I 2 nyttes til deponering av overskuddsmasser fra anlegget. Området skal planeres ut til industriformål når anlegget er ferdig.

3.4 Offentlig bebyggelse

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Maksimal mønehøyde målt fra planert terreng skal ikke overstige 11 m. Det kan kreves bebyggelsesplan for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles. *Kravet om bebyggelsesplan gjelder for alle områder formålsregulert til offentlig bebyggelse.*

- b) Med byggesøknad/ -melding skal innsendes plan som viser hvorledes den ubebygde del av tomte skal utnyttes. I planen skal angis adkomst og parkeringsplasser og terrengmessige behandling.
- c) Vanlig boligbygg tillates ikke. Dog tillates innredet boliger som er nødvendig for driften, som vaktmesterleilighet o.l.
- d) Tillatt maksimal utnyttelsesgrad BYA = 30 %

§ 4. FRIOMRÅDER

- 4.1 Områdene skal benyttes til lekeområder, park og turområde.
- 4.2 Bygninger tillates ikke oppført i friområder. Unntak kan gjøres når det gjelder mindre bygninger som naturlig hører til med bruken av områdene.
- 4.3 Områdene skal gis en parkmessig behandling.

§ 5. TRAFIKKOMRÅDER

- 5.1 Avkjørsler til Rv17, Fv434 og kommuneveger skal utformes i henhold til normer for Statens vegvesen.
- 5.2 Parkeringsarealene skal gis en parkmessig behandling. Det forlanges beplantning av en slik karakter at det oppnås med annet visuell avskjerming til gang- og kjørearealer.
- 5.3 Det er forbudt uten etter avtale med jernbanens eier å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje.
- 5.4 Før utbygging i området F 3 skal planer forelegges Vitenskapsmuseet som avgjør dispensasjon fra fredning av kulturminner som er påvist i området. Før området kan bebygges skal det gjennomføres arkeologiske undersøkelser. Kostnadene dekkes av tiltakshaver, jf. KML § 10.

§ 6. FELLESOMRÅDER

- 6.1 Felles avkjørsel er knyttet til eiendommene med gnr. og bnr som vist på reguleringsplanen. Adkomst til felles avkjørsel skal være som vist med pil på kartet.

§ 7. SPESIALOMRÅDER.

7.1 Kirkegården

På den delen av kirkegården som ligger innenfor gjerdet og er av middelaldersk opprinnelse kan det ikke foretas inngrep i grunnen, annet enn for fortsatt gjenbruk av eksisterende graver, uten etter særskilt tillatelse etter KML § 8, 1.ledd.

7.2 Bevaring

Området inneholder automatisk freda kulturminner etter KML § 3-4. Området skal ivareta hensikten bak KML § 6. Inngrep uten tillatelse etter KML § 8.1 eller § 8.4 er forbudt.

7.3 **Bevaring /landbruk**

7.4 **Kommunaltekniske anlegg**

Renseanlegg.

7.5 **Klimavernsone**

7.6 **Friluftsområde i vassdrag**

7.7 **Frisiktsone veg**

Innen frisiktsarealet i vegkryss skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegarmers planum.

§ 8 KOMBINERT FORMÅL

8.1 Bolig/ forretning

- a) Når forretningsvirksomhet opphører i sin nåværende form på eiendommen gnr. 13 bnr. 2 og festenummer 3, og gnr. 13 bnr. 100, skal arealet gå over til boligformål.
- b) Tillatt maksimal utnyttelsesgrad BYA = 40 %

8.2 Forretning/ bolig

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med en maksimal utnyttelsesgrad på BYA = 40 %. Maksimal mønehøyde målt fra planert terreng skal ikke overstige 9 m. Bygningene skal ha forretnings- kontorvirksomhet i 1.etasje, og minimum 50 % av 2. etasje skal nyttes til boligformål.
- b) Med byggesøknad /-melding skal innsendes plan som viser hvorledes den ubebygde del av tomte skal utnyttes. I planen skal angis adkomst og parkeringsplasser og terrengbehandling.
- c) Hver bedrift skal ha tilstrekkelig plass for bil- og sykkelparkering, samt på- og avlesning.
Inntil annen vedtekt skjerper eller reduserer kravene, skal følgende beregningsmåte for antall parkeringsplasser for biler legges til grunn:
1 bilplass pr. 50 m² brutto forretningsareal.
1 bilplass pr. 100 m² kontor-, industri- og lagerareal.
1,5 bilplass pr. boligenhet.
Parkering skjer på felles parkeringsplass og egen tomt.

Reguleringsbestemmelser vedtatt den 22.09.97 blir erstattet av ovennevnte bestemmelser i sin helhet.