

Saksnr.
08/127-20Arkivkode
L12Sted
RandabergDato
11.07.2011

OMRÅDEREGULERING - RANDABERG SENTRUM

Vedtatt i Kommunestyret xx.xx.xxxx, sak xx/xx

REGULERINGSBESTEMMELSER

Utarbeidet i samarbeid med Asplan Viak AS

Sist revidert: 08.06.2011 – Innstilling til 1. gangs behandling

Som retningslinjer til planen gjelder Kvalitetsprogram for Randaberg

Godkjent:

Sist revidert:

§ 1 FORMÅL

FORMÅL	FELTNAVN	FUNKSJON
Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, nr 1)		
Sentrumsformål	S1 – S5	Privat/ offentlig
	S6 – S8	Privat
Bolig/ tjenesteyting	BT	Privat/offentlig
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	OPT	Offentlig
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, nr 1)		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		Offentlig
Kjøreveg		
Fortau		
Torg		
Parkeringa		
Gangareal		
Grønnstruktur (Pbl § 12-5, nr 1)		
Park		Offentlig

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1 Krav om detaljregulering

- Alle områder for bebyggelse og anlegg må detaljreguleres før tiltak etter Pbl § 20-1 kan finne sted. Detaljregulering skal minimum omfatte hele delfelt i denne planen.
- Detaljregulering skal bl.a.:
 - Redegjøre for hvordan planlagt bebyggelse og anlegg forholder seg til kvalitetsprogrammet.
 - Redegjøre for tiltakets påvirkning og samhörighet for alle omkringliggende bygge- og oppholdsområder.

§ 2-2 Bestemmelser som gjelder hele planområdet

- Krav om universell utforming skal legges til grunn for planlegging av offentlige områder, felles utearealer og adkomstsoner. Alle leiligheter skal ha universell utforming.
- Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.
- Oppholds- og gangarealer skal utformes på slik måte at det oppnås god sosial kontroll.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3 -1 Generelle bestemmelser til fasade:

- For å fremme gode gate- og uterom skal nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, utformes slik at en sikrer et variert og mangfoldig fasadeuttrykk.
- Lukkede fasader mot eksisterende gater er ikke tillatt.

§ 3-2 Parkeringskrav:

Det skal legges til rette for felles parkeringsanlegg, fortrinnsvis under bakken. Boliger kan etablere parkering på egen tomt, men med krav om parkering under bakken.

Offentlige parkeringsanlegg skal fortrinnsvis plasseres under bebyggelsen i S4, S5, S6 og torg med tilstøtende vegareal.

I OPT kan parkeringsanlegg over bakken tillates.

På S6 kan inntil 20 parkeringsparkeringsplasser over bakken tillates. 5 av disse skal være HC parkeringsplasser.

Andelen HC parkering i øvrige områder er 5 %.

Innenfor planområdet legges følgende faste parkeringsnorm til grunn;

- Detaljhandel; 2,4 pr. 100 kvm BRA.
- Kjøpesenter; 2,9 pr. 100 kvm BRA.
- Kontor
 - Ved 4 arbeidsplasser pr 100 kvm BRA, kan det etableres 2,1 parkeringsplasser
 - Ved 5 kontorplasser pr. 100 kvm BRA, kan det etableres 2,5 parkeringsplasser
 - Annen kontortetthet tilpasses overnevnte nivå.
- Boliger; 1,0 pr. bolig

Det skal etableres min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 kvm BRA, fortrinnsvis i låsbare klimabeskyttede anlegg.

§ 3-3 Byggehøyder:

Det tillates en gesimshøyde mot gate på inntil 8,5 meter over gatenivå. I tillegg kan det legges en loftsetasje, fortrinnsvis i skråtak eller i tilbaketrasket loftsetasje med maks mønehøyde på 13 meter. Tekniske anlegg på tak skal ligge innenfor byggehøyden, og som en innebygd del av bygningskroppen.

§ 3-4 Grad av utnytting

Område:	Areal (m ²)	Utnyttelsesgrad (m ² BRA):	% fordeling annen sentrumsbebyggelse/bolig	Kommentarer
S1	5793	7100	40/60	• Bruksareal inklusiv parkeringsareal helt eller delvis under terreng medregnes ikke.
S2	2629	4500	40/60	
S3	1142	2100	70/30	
S4	4193	7500	80/20	
S5	11127	15000	40/60	
S6	10076	13000	60/40	
S7	1749	2200	30/70	
S8	4169	5800	30/70	
BT	1563	2000	20/80	
OPT	8255	10000	100/0	
Sum	50756	69200		

Fordelingen av annen sentrumsbebyggelse/bolig knytter seg til bygningsmassen. Ev. BRA tilknyttet andre parkering etc. regnes ikke med. Høyere næringsandel kan tillates ved detaljregulering.

§ 3-5 Utendørsareal

Alle boliger skal ha min. 3,2 m² privat areal pr. boenhet på balkong eller terrasse.

Innenfor hvert felt skal det opparbeides MUA, minste uteoppholdsareal, på 30 m² for hver boenhet, i tillegg til private utearealer. $\frac{3}{4}$ av uteoppholdsarealet skal ligge på terreng, resten kan være på tak eller felles terrasse.

Min 50% av uteoppholdsarealet skal være solbelyst ved vårjevndøgn klokken 15.00.

Felles uteoppholdsarealer skal gis en bruksmessig og estetisk utforming av høy kvalitet, og en plassering som sikrer gode lokalklimatiske forhold. Parkering, kjøreareal, renovasjon etc. inngår ikke i uteoppholdsarealet.

§ 3-6 Sentrumsformål (områdene S1 – S8)

Innenfor formålet tillates privat og offentlig tjenesteyting, kontor, forretning og bolig med tilhørende uteområder og parkering.

- Der annet ikke er nevnt skal alle 1. etasjer i ny bebyggelse ha en minimumshøyde i forhold til tilstøtende gate på 4,2 meter brutto (ok terreng til ok etasjeskille).
- Fasader mot gate skal tilrettelegges slik at 1. etasje skal ha publikumsrettede virksomheter, med minimum 1 vindu/inngang for hver 10. m fasadelengde.
- Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende landsbybilde.
- Innenforliggende deler av S5, uten eksponering mot offentlig gate, kan etableres som bolig.
- I S6 skal bakeriet bevares. Integrering av bakeriet i utbyggingen avklares i detaljreguleringsplanen for området.

§3-7 Bolig / tjenesteyting

1. etasje i ny bebyggelse skal ha en minimumshøyde i forhold til tilstøtende gate på 4,2 meter brutto (øk terreng til øk etasjeskille).

§ 3-8 Annen offentlig og privat tjenesteyting (OPT)

Innenfor området tillates offentlig bebyggelse, med parkeringsanlegg. Videre tillates næring tilknyttet områdets hovedfunksjon.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4-1 Fellesbestemmelser:

Alle områder skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av vegmyndigheten. Teknisk plan skal redegjøre for hvordan planlagte anlegg forholder seg til kvalitetsprogram for områdereguleringsplanen.

§ 4-2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Området kan stenges for biltrafikk, og gågate kan etableres. Før fysiske tiltak i gatebildet gjennomføres skal det foreligge en utomhusplan/ gatebruksplan som viser beplantning og møblering i tilknytning til ny trafikksituasjon.

§ 4-3 Kjøreveg

Etablering av åpen/lukket løsning for vannføring kan vurderes i tilknytning til vegarealet inn mot torget.

§4-4 Gangareal

- Områdene skal opparbeides med høy estetisk og funksjonell verdi. Området kan beplantes.
- Områdene kan benyttes til tidsbegrenset servicetrafikk i nødvendig utstrekning.

§ 4-5 Torg

Før opparbeidelse skal det utarbeides en utomhusplan som vurderer torg, vannveg og gågatefunksjonen samlet. Planen skal godkjennes av Randaberg kommune. Området kan benyttes til felles utoppholdsareal for bebyggelse etter avtale med kommunen i detaljreguleringsplanen.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5-1 Park

Områdene skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Randaberg kommune. Området kan benyttes til felles utoppholdsareal for bebyggelse etter avtale med kommunen i detaljreguleringsplanen.

§ 6 HENSYNSONER

§ 6-1 Sikringssone - frisiktsoner

Innenfor frisiktsonene tillates ikke anlegg, beplantning eller installasjoner i høyde fra 0,5 til 3,0 m over tilstøtende veiers nivå. Frisiktsonene kan fravikes ved etablering av gågater.

§6-2 Hensynssone – krav om infrastrukturtiltak

I området skal det framføres en løsning for gangatkomst. Løsningen tilpasses øvrig infrastruktur etc. ved endring/ tilrettelegging.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Krav om opparbeidelse

1. Før utbygging av boliger finner sted skal det foreligge dokumentasjon på at skolekapasitet for området er tilstrekkelig.
2. Før etablering av gågate/ torg ved torget og kirken, skal ny vegforbindelse mellom Randabergveien og Torvmyrveien, øst for kirken, etableres.
3. Før utbygging av S6 og BT skal ny Jon Torbergssons vei etableres.
4. Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan for sentrum. Planen kan ha en annen avgrensning enn denne reguleringsplanen.
5. Det skal utarbeides et kvalitetsprogram som skal ligge til grunn for detaljregulering av området. Kvalitetsprogrammet skal godkjennes av kommunen.
6. Det skal foreligge dokumentasjon/ grunnundersøkelser som redegjør for eventuell forurensing i bakken, og hvordan denne skal håndteres før rammesøknad kan gis.