

Reguleringsplan for Noresund Nord

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID <XXXXXXX>

Saksnummer <xxxxxx>

1. Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er først og fremst å legge til rette for sentrumsnære leiligheter i Noresund. Samtidig skal planen legge til rette for framtidig næringsvirksomhet mv. i den søndre delen av planområdet.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1 1. Byggeskikk og estetikk

Bygninger skal ha form, volum, høyde, materiale- og fargevalg og takform som harmonerer med strøket og som fremmer gode gate- og uterom. Utforming av nye bygg og anlegg skal basere seg på bruk av varige materialer.

2.1 2. Terrengbehandling

Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding og utbedring av veier og liknende skal utføres på en skånsom måte. Veier skal tilpasses terrenget og vegetasjonen, slik at vegskjæringer og fyllinger begrenses mest mulig. Fylling over 1,5 meter tillates ikke.

2.1 3. Avkjørsler

Plassering av avkjørslene (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg tomte skal ha atkomst, er bindende. Det skal i byggesak dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten med bl.a. krav til stigningsforhold og frisktarealer.

2.1 4. Kabler, ledninger og energianlegg

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

2.2. Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

2.2.1 Avstand naboeiendom

Bebbyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene angitt på plankartet, med unntak av parkeringsplasser og garasjer/carporter og mindre bygninger slik som boder og uthus. Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jf. PBL § 29-4) kan oppføres inntil eiendomsgrense eller over eiendomsgrenser dersom to garasjer sammenføres, men likevel ikke nærmere annet vegformål enn 3 meter. Dette er angitt på plankartet med byggegrense. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg skal denne avstanden økes til 6 meter fra formålsgrense annet vegformål.

2.2.2 Byggegrense mot fv. 280

Det er angitt 20 m byggegrense fra senter fv. 280. Det kan likevel etableres støyskerm nærmere veien etter nærmere søknad.

2.3. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.3.1 Støy

Gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

2.4. Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 4)

2.4.1 Vann og overvann

Ved byggesøknad skal det redegjøres for løsninger knyttet til overvann. Med overvann forstås overflateavrenning, takvann og drensvann. Overvann skal ikke medføre skade på bygg og anlegg.

2.5. Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

2.5.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8 2.ledd.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a) Uteoppholdsareal (MUA)

Alle boliger skal sikres et minimum privat uteoppholdsareal av god kvalitet, også ved ombygging/bruksendring. Bygg med 4 boenheter eller flere, skal i tillegg ha et minimum felles uteoppholdsareal. **Lekeplass kan inngå i felles MUA.**

Inntil 50 % av privat og felles uteoppholdsareal kan løses på veranda eller åpen terrasse.

Minimumskrav for privat MUA for boliger

Type bolig	MUA
Firemannsboliger og leilighetsbygg med 4 eller flere boenheter	10m2 pr boenhet
Andre boliger med flere enn 1 boenhet(tomannsbolig, rekkehus, kjeda hus)	50m2 pr boenhet
Eneboliger over 100m2	100m2 pr boenhet
Eneboliger under 100 m2	50m2 pr boenhet

Minimumskrav for felles MUA for boliger

Type bolig	MUA
Boliger med flere enn 4 boenheter	Minimum 100 m ² samla for 4 boenheter, deretter 5 m ² tillegg pr boenhet.

b) Parkering

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabellene og retningslinjene under. Antall plasser rundes opp til nærmeste hele plass der hele tiltaket ses under ett. Parkering kan løses på annen tomt, i felles p-hus eller i parkeringskjeller.

Krav til parkeringsplasser for bil:

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Min. plasser
Eneboliger		3,0
Leiligheter med mer enn 3 rom		2,0
Leiligheter med 1-2 rom		1,5
Kontor	Pr 100m2 BRA	2,0
Forretning og tenesteyting	Pr 100 m2 BRA	2,0

Retningslinjer for parkeringsplasser for sykkel:

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Min. plasser
Boliger	Pr 75 m2 BRA	1
Kontor	Pr 100m2 BRA	0,75
Forretning og tenesteyting	Pr 100 m2 BRA	0,75

Det skal etableres oppstillingsplass for sykkel nær inngangsparti i alle tiltak hvor det etableres, kontor og forretning. Ved etablering av boliger kan sykler plasseres i rimelig avstand fra inngangen. Som rettesnor skal minimum halvparten av sykkelplassene være overdekte.

c) Renovasjon

Ved etablering av nye tiltak, må det sikres tilstrekkelig plass for renovasjon og god lokalisering av oppstillingsplasser.

Containere og andre anlegg for felles avfallshåndtering skal fortrinnsvis bygges inn som en del av bygningen, alternativt bygges inn med samme formspråk som bygningen den/de tilhører eller på annen måte fremstå ryddig for omgivelsene.

3.1.2 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

a) Krav til byggesøknaden

Ved rammesøknad skal det legges frem en overordna situasjonsplan som redegjør for hovedprinsippene ved tiltaket slik som plassering av bygg og anlegg, parkeringsplass, adkomst mv. Ved igangsettelsestillatelse må det fremgå flere detaljer, jfr. Byggesaksforskriften (sak10). Tegningene skal være målsatt i egnet målestokk og koordinatfestet. Terreng høyder skal fremgå av koter og evt punkthøyder. Det skal nyttes kartgrunnlag av nyere dato.

Det skal redegjøres for plassering av overskuddsmasser og mellomagring av masser der dette er aktuelt.

Nabobebyggelse bør vises på terrengsnitt, evt slikt den er vist på illustrasjonsplanen på reguleringsplanen

3.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse BKS

a) Type bebyggelse og utnyttelsesgrad

Innenfor område avsatt til konsentrert småhusbebyggelse kan det føres opp kjeda eneboliger, eller boliger i rekke. Alternativ 4- eller 6-mannboliger med tilhørende garasje/carport og bod.

Tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 40%.

b) Byggehøyder og takform

For bolig med plate på mark er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen 7,5m. Maks tillatt mønehøyde er 5 meter for uthus (garasje/carport/bod). I terreng brattere enn 1:4 skal bolig etableres med underetasje.

For bolig med underetasje er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 9,0 m.

c) Utforming

Takform og fargevalg på bolig, uthus og garasje skal være den samme.

d) Universell utforming og tilgjengelighet

Det skal legges vekt på utforming av gode og funksjonelle leiligheter for alle. Min 30% av boligene skal være universelt utformet.

e) Planlegging og fradeling

Området skal planlegges samlet ved rammesøknad/ søknad om igangsettelsestillatelse. Tomtene kan fradeles etter godkjent rammesøknad/igangsettelsestillatelse.

3.1.4 Sentrumsformål BS1-BS2

a) Type bebyggelse og utnyttelse

Innenfor område avsatt til sentrumsformål kan det føres opp bebyggelse tilrettelagt for forretningsvirksomhet, tjenesteyting, boliger(leiligheter) og kontorer. Tjenesteyting omfatter: Helsetjenester, velværetjenester, treningssenter, konsulentvirksomhet og serveringstilbud. Nødvendig trafikkareal og grøntområder inngår i sentrumsformålet. For område BS2 er det også tillatt å etablere vaskehall.

For område BS1 gjelder: Maks tillatt bebygd areal (BYA) = 80%

For område BS2 gjelder: Maks tillatt bebygd areal (BYA) = 60%

b) Høyde, utforming, farge og materialbruk

Det tillates et moderne formspråk/arkitektur der tiltaket på en god måte tilfører, eller tar vare på stedes karakter.

Den ubebygde delen av tomta skal opparbeides slik at den fremstår ryddig og ikke nyttes til utendørslagring.

For område BS2 gjelder: Første etasje ut mot offentlig gate skal nyttes til forretning eller annen publikumsretta virksomhet.

c) Byggehøyder

For bygninger med plate på mark er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen 9,5m. I terreng brattere enn 1:4 skal bygg etableres med underetasje.

For bygg med underetasje er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 12,0 m.

d) Universell utforming og tilgjengelighet

For område BS2 gjelder: Det skal legges vekt på utforming av gode og funksjonelle leiligheter for alle. Min 30% av boligene skal være universelt utformet.

e) Lekeplasser for område BS1 og BS2

Alle nye boliger skal sikres tilgang til lekeareal for ulike aldersgrupper. Ved byggesøknad skal det redegjøres for hvordan lekeareal er sikra opparbeidet/sikra tilgjengelig i prosjektet.

For hver bolig skal det sikres småbarns-/sandlekeplass på minimum 3 m² men plassen skal likevel aldri være mindre enn 50 m². Plassen/plassene skal ligge maks 50 m fra boligen målt langs veg/ganglinje. Unntak fra avstand kan vurderes utfra stedes helhetsbilde. Småbarnslekeplassen/plassene skal minimum inneholde huske og sandkasse, samt sittemøbler. **Småbarnslekeplass kan inngå i felles MUA.**

Ved utbygging av 10 eller flere enheter skal det i tillegg til småbarnslekeplassen etableres lekeplass for eldre unger dersom dette ikke er tilstrekkelig etablert i nærområdet fra tidligere (ref. formål lek). Det skal avsettes min 5 m² pr bolig.

f) Planlegging og fradeling

Område BS1 skal planlegges samlet ved rammesøknad/ søknad om igangsettelsestillatelse. Område BS2 skal planlegges samlet ved rammesøknad/søknad om igangsettelsestillatelse. Tomtene kan fradeles etter godkjent rammesøknad/igangsettelsestillatelse.

3.1.5 Lek BLK

Område for lekeplass skal sikres i form av gjerde mot kjøreveg SKV3.

Lekeplassen skal som minimum inneholde huske, sandkasse og ett lekeapparat for barn i aldergruppen 7-13 år.

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanleggene skal opparbeides med utforming og bredder som vist på plankartet dersom ikke annet er oppgitt i bestemmelsene. Ved opparbeidelsen av samferdselsanleggene kan det foretas justering av grensene mellom de ulike samferdselsformålene. Annet vegareal tilhører den vegen det ligger inntil.

4.1.2 Veg SKV4

Total reguleringsbredde er 6 m. Vegen er offentlig.

4.1.2 Veg SKV3 og SKV2 med tilliggende sideareal.

Total reguleringsbredde for samleveg SKV2 og SKV3 er 11,25 m.

Dette omfatter kjørebanebredde 5,5 m inkludert skulder + ensidig fortau 2,75 m og 2x 1,5 m grøft/snøopplag. Øvrig skråningsutslag reguleres som del av tomtearealer.

Vegformålene er offentlige.

4.1.3 Parkering

Innenfor formålet er det tillatt å etablere parkeringsplasser. Det kan også anlegges renovasjonsløsninger og felles postkassestativ innenfor formålet.

4.2 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.2.1 Grønnstruktur G

Område kan nyttes til rekreasjonsområde, der det er tillatt å gjøre enkle opparbeidingstiltak slik som etablering av bord og benker.

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

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone x, x)

5.1.1. Sikringssone/frisiktlinje - Frisikt H140

Denne frisiktlinjen er vist med svart stiplet strek på plankartet. Hensynssonen skal ivareta behovet for frisikt i kryssområder. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten kan tillates.

5.1.2. Støysone – Gul støysone H220

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen er basert på beregning av støy 4 m over terreng, og viser hvor det for denne høyden er behov for dokumentasjon / tiltak etter pk. 2.3.1.

5.1.3. Støysone – Rød støysone H210

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen er basert på beregning av støy 4 m over terreng, og viser hvor det for denne høyden ikke er tillatt å etablere støyfølsom bebyggelse slik som bolig.

5.1.4. Faresone – Høyspent H370

Denne hensynssonen er vist med rød skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen skal sikre boligbebyggelse fra magnetisk stråling i henhold til grenseverdier. Det er ikke tillatt å etablere boligbebyggelse innenfor sonen.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettelsestillatelse

6.1.1 Geotekniske undersøkelser

Det skal gjennomføres geotekniske undersøkelser av skrånninga innenfor område BS2 i forbindelse med rammesøknad. Undersøkelsen skal gi svar på stabilitet og evt nødvendige sikringstiltak.

6.2 Før igangsettelsestillatelse

6.2.1. Krav til veger, vann- og avløpsledninger

Før det kan gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann-, overvanns- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen eller statens vegvesen der fylkeskommunen er vegmyndighet.

6.2.2 Energiforsyning

Før det kan gis tillatelse til tiltak for energiforsyning og belysning, skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen.

6.2.3 Krav til byggetiltak innenfor område BS

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor område BS, skal veg SKV2 med sideareal (fortau) være etablert.

6.2.4 Krav til byggetiltak innenfor område BKS

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor område BKS, skal veg SKV3 og SKV4 med sideareal(fortau) være etablert.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

6.3.1 Krav til veier, vann- og avløpsledninger

Før det gis brukstillatelse for utbyggingsformål innenfor de ulike feltene skal det være gitt brukstillatelse for hovedledninger for vann og avløp, samt el-forsyning frem til bebyggelse i aktuelle felt.

6.3.2. Krav til støyskjerming

Før støyfølsom bebyggelse tas i bruk skal nødvendige støytiltak være etablert både i forhold til boligen og boligens uteoppholdsarealer der dette er påkrevd.

6.3.3. Krav til utearealer og lekeplasser

Før det gis ferdigattest for tiltak på enkelttomter, skal tilhørende utearealer og lekeplasser være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene og lekeplassene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.

Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder og VA-grøfter istandsettes og terrenginngrep tilsås/ tilplantes.

6.3.4. Krav til avkjørsler

Ved etablering av nye tiltak innenfor område BS1, skal adkomst fra eiendom 188/21 til fv. 280 strenges i tråd med plankartet.

Ved sanering eller ombygging av eksisterende bygning på eiendom 188/107 skal adkomst til fv. 280 strenges i tråd med plankartet.