

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

DETALJREGULERING FOR RINGSEVJA 23, NOME KOMMUNE, GNR/BNR 12/70

KOMMUNE:	Nome kommune
SAKSNUMMER:	XXXXXX
DATO PLANFORSLAG:	04.05.2020
DATO FOR KOMMUNESTYRETS VEDTAK:	XX.XX.20xx
DATO FOR SISTE REVISJON:	26.06.2020

PLAN-ID 2020_01

§ 1 Formålet med reguleringsplanen

Reguleringsplanbestemmelsene gjelder for det området som er avgrenset med reguleringsplangrense på plankartet (datert 04.05.2020).

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av 6-9 boenheter med publikumsrettete virksomhet på 1.plan som tilfredsstiller Husbankens krav til areal og utforming, med tilhørende anlegg.

§ 1.1 Reguleringsformål (jf. Plan- og bygningsloven §12-5)

Området er regulert til følgende formål:

- **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)**
Bolig/forretning/kontor (BKB)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)**
Kjøreveg (Kjøreveg)
Fortau (Fortau)
Gang-/sykkelveg (G/S-veg)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
Parkeringsplasser (P)
- **Hensynssoner (PBL § 12-6)**
Flomsone (H320)

§2 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§2.1 Rekkefølgekrav

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse skal adkomst, parkering, vann og avløp, tilrettelegging av renovasjonsareal, energi- og kommunikasjonsanlegg samt øvrig infrastruktur være opparbeidet i tråd med bestemmelsene og godkjent utomhusplan.
- b) Før det kan gis brukstillatelse for tiltak må utearealene være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid skal utearealene opparbeides innen 31. mai påfølgende vår.

§2.2 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om byggetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

2.2.1 Situasjonsplan

Det skal utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal samordnes med plan for håndtering av overvann.

Planen skal inneholde:

- a) Tomtegrenser
- b) Plassering av bygg med møneretning og avstander til andre bygg, grenser og vegger
- c) Adkomstforhold og parkeringsplasser
- d) Disponering av uteareal, inkludert privat uteoppholdsareal, felles uteoppholdsareal og snøopplag
- e) Plassering av felles renovasjonsanlegg/miljøstasjon
- f) Terrengendringer med eksisterende og nye koter, samt eventuelle terrengmurer over 0,3m høyde, og gjerder

2.2.2 Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for infrastruktur og energiløsninger. Planene skal være i henhold til enhver tids gjeldende normer og krav.

Planene skal vise:

- a) Nytt og eksisterende vann- og avløpsnett, inkludert tilkoblingspunkter i samsvar med kommunens VA-norm.
- b) Plan for håndtering av overvann som viser prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet system, dimensjonering, overvannshåndtering og grønnstruktur
- c) Løsninger for el-forsyning og framføring/tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur

2.4.3 Plan for anleggsperioden

Det skal utarbeides en plan for hvordan anleggsperioden skal gjennomføres med tanke på støy, lagring/håndtering av masser, og trafiksikkerhet (god sikt i kryss og sikre ganglinjer).

§2.3 Byggegrenser

Byggegrenser er som vist på plankartet.

§2.4 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fellesarealer. Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesialløsninger i størst mulig grad unngås. Det er forskrifter og veiledninger til plan- og bygningsloven som til enhver tid gjelder, som skal være styrende for utforming av bygg og uteområder.

§2.5 Geoteknisk undersøkelse

Før det gis igangsettingstillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, må det av geotekniske fagkyndige dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet/stabilitet i grunnforholdene, både i byggefasen og permanent. Det må også dokumenteres hvordan eventuelle nødvendige avbøtende tiltak/hensyn skal gjennomføres. Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdiggodkjenning av tiltak før det foreligger dokumentasjon på at sikringsarbeidene er gjennomført etter den geotekniske planen.

Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurensset grunn skal ansvarlig myndighet varsles (jf. forurensningslovens §7).

§2.6 Kabler og ledninger

Nye høyspentlinjer, kabler for fordelingsnett og strømforsyning, og kabler for datakommunikasjon o.l. skal legges som jordkabler.

§2.7 Opparbeiding av uteareal

Eksisterende terreng skal tas hensyn til så langt det er hensiktsmessig. Skråninger og restareal skal tilsås.

§2.8 Meldeplikt etter kulturminneloven

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

REGULERINGSFORMÅL

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

§3.1 Bolig/forretning/kontor (BKB)

3.1.1 Arealbruk

Innenfor formålet BKB er det tillatt å oppføre bebyggelse med bolig, forretning og/eller kontor med tilhørende anlegg (1.plan skal ha publikumsrettete virksomhet).

3.1.2 Utforming av bebyggelse og anlegg

Ny bebyggelse og utomhusanlegg skal plasseres og utformes slik at den får god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Ny bebyggelse skal når det gjelder volum, materialbruk, detaljer og fargesetting, utformes slik at det harmonerer med eksisterende struktur og bebyggelse i området.

3.1.3 Byggehøyder

Bebyggelse kan ha gesimshøyde inntil 9,5 m, og maksimal mønehøyde inntil 12 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates takterrasser, trapp og heismaskinrom på tak så lenge disse bidrar positivt til byggets volumoppbygging og arkitektur. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

3.1.4 Takform

Bygningenes hoveddel skal ha skråtak med takvinkel 5 - 30 grader. For øvrige deler av bygningen tillates flate, pult eller saltak.

Bebyggelsen skal ha skrå takflater mot Ringsevja.

3.1.5 Grad av utnyttning

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 70%.

3.1.6 Uteoppholdsareal

Privat og felles uteoppholdsareal skal til sammen være minst 30 m² (MUA) per boenhet.

Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for variert lek og opphold og ha gode klima- og solforhold.

Opparbeidelse av felles uteoppholdsareal skal fremgå i situasjonsplanen.

3.1.7 Adkomst

Plassering av avkjøringspiler er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomte skal ha adkomst er bindende. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten med bl.a. krav til stigningsforhold og frisisiktsarealer.

3.1.8 Parkering

Areal til parkering telles med i BYA i hht. Teknisk forskrift.

Det skal anlegges minimum 1,0 parkeringsplass pr. boenhet.

I tillegg skal det avsettes minimum 1,0 parkeringsplass til mennesker med nedsatt funksjonsevne, i nærheten av inngang.

Det skal anlegges minimum 1,0 sykkelparkeringsplass pr. boenhet.

3.1.9 Renovasjon

Innenfor regulert tomt skal det avsettes tilstrekkelig plass til renovasjonsbeholdere i nærheten av offentlig veg. Beholdere skal plasseres og skjermes på en slik måte at det ikke virker skjemmende for omgivelsene.

Løsningen skal vises i situasjonsplan.

3.1.10 Radon

Det skal utføres radonforebyggende tiltak som tilfredsstiller krav i Teknisk forskrift, og som sikrer at bygg for varig opphold har en konsentrasjon under grenseverdien som er angitt i gjeldende statlig regelverk.

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

Areal som skal disponeres til vegformål kan fravikes noe fra det som fremgår av formålsgrensene i plankartet. Areal som ikke brukes til vegformål forutsettes benyttet som tilstøtende formål. Utforming av kjøreveg, gang- og sykkelveg, fortau og parkering skal opparbeides i tråd med Statens vegvesens vegnormal N100. Avkjøringspilene er retningsgivende og kan justeres.

§4.1 Kjøreveg (o_Kjøreveg)

Kjøreveg markert o_Kjøreveg er offentlig kjøreveg og hovedadkomstveg til planområdet.

§4.2 Fortau (o_Fortau1-2)

Formålet fortau (o_Fortau) skal nyttes til offentlig fortau langs Ringsevja og Kaldekjeldevegen.

§4.3 Gang-/sykkelveg (o_G/S-veg)

Formålet gang-/sykkelveg (o_G/S-veg) skal nyttes til offentlig gang- og sykkelveg.

Den skal opparbeides med fast dekke og ha gatelys.

Gang- og sykkelveg skal være tilgjengelig for funksjonshemmede.

Minimum bredde for gang- og sykkelveg er 3,0 m.

§4.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)

Formålet annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) skal nyttes til vegskulder, grøft og snøopplegg.

Annen veggrunn skal opparbeides og tilplantes.

§4.5 Parkeringsplasser (o_P)

Formålet parkeringsplasser (o_P) skal nyttes til offentlig parkeringsplasser langs Ringsevja.

Parkeringsplasser skal opparbeides med fast dekke. Biloppstillingsplasser skal merkes opp.

§5 Bestemmelser til hensynssoner

§5.1 Sikrings-, støy og faresoner (sone H320_ – flomfare)

Bebyggelsen må sikres mot vanninntrenging dersom byggets gulvhøyde legges lavere enn 19,3 m.o.h.