

REGULERINGSBESTEMMELSER, PlanId 201702

Plankartets dato: 07.09.2022 Bestemmelsenes dato: 07.09.2022
Sist revidert: 26.10.2022 Sist revidert: 26.10.2022

§ 1

GENERELT

1.01 Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Boligbebyggelse, Boligbebyggelse, B1 – B3
- Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse BFS1
- Annen næring, Ladestasjon, tømrestasjon, vann, bil og bobiloppstilling, BAN1
- Lekeplass, f_BLK1
- Kombinert bebyggelse og anlegg, Bolig/Forretning/Kontor, BKB1-BKB2
- Kombinert bebyggelse og anlegg, Forretning/Kontor/tjenesteyting, BKB3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjørevei, o_SKV1 – o_SKV7, SKV8 - SKV9
- Fortau, o_SF1 – o_SF2
- Gangareal, SGG1
- Annen veigrunn – tekniske anlegg, o_SVT1
- Annen veigrunn – grøntareal, o_SVG
- Holdeplass/plattform, o_SH1 og o_SH2

Hensynssoner (Pbl § 12-6)

- Flom, H320_1

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

- 2.01 Bebyggelsen skal tilknyttes kommunalt vannforsynings- og avløpsanlegg.
- 2.02 Trafo, nettstasjoner, pumpe- og trykkøkningsstasjoner tillates oppført innenfor planområdet etter godkjenning fra kommunen. Slike installasjoner inngår ikke i beregning av tillatt utnyttelsesgrad, og har 5 meter byggegrense, unntatt kjøre og manøvreringsareal eller om de er integrert i planlagte bygg.
- 2.03 Situasjonsplan i målestokk 1:500 skal legges ved byggesøknad. Denne skal vise plassering og kotehøyder på ferdig opparbeidet byggetomt, vei, bygninger og andre konstruksjoner, adkomst, parkering, snuareal/hammer, forstøtningsmurer, plassering av renovasjonsløsning og uteoppholdsarealer, samt dokumentasjon/plan for håndtering av overvann.

- 2.04 Det er tillatt å etablere infiltrasjons- og fordrøyningsbasseng for overflatevann innenfor alle arealformålene innenfor planavgrensningen.
- 2.05 Dersom det under arbeider i marka avdekkes automatisk fredede kulturminner, gjenstander eller andre tegn fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Vestfold og Telemark Fylkeskommune, Kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, 2. ledd.
- 2.06 Innenfor frisktlinjene til vei skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn tilstøtende vegers nivå. Det er ikke tillatt med beplantning, busker eller trær i siktsone.
- 2.07 I område BKB2 – BKB3 er det til sammen ikke tillatt med et større bruksareal (BRA) til forretning, kontor og tjenesteyting enn 15.000 m². BRA skal beregnes uten tillegg for tenkte plan.
- 2.08 I område BKB1 – BKB3 skal det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner på bakkeplan. Bygningers størrelse, form og lokalisering skal ha som mål å bidra til å skape gode uterom, torgplasser og områder for ulike aktiviteter.
- 2.09 Ved søknad om tillatelse til oppføring av nye byggverk, skal det prosjekteres med hensyn på setninger basert på supplerende undersøkelser i henhold til rapport Geoteknisk områdestabilitetsvurdering, Nomevegen/Hovedgata, 3825 Lunde, Nome kommune, datert 16.06.2022, Utarbeidet av Geoteknikk AS.
- 2.10 Utvendig støy ved boenhet og lekeplass skal dokumenteres og tiltak gjennomføres slik at støy ikke overskrider Lden= 55dB (Gulstone ihht T-1442/2021).
- 2.11 Innvendig støy for boliger skal dokumenteres og tiltak gjennomføres slik at innvendig støy tilfredsstiller gjeldende teknisk forskrift. Alle boenheter skal ha en stille side.
- 2.12 Mer enn 50% av oppholdsrommene, inkludert minst ett soverom, skal vende mot stille side.
- 2.13 Boenheter skal ha tilgang til utearealer som tilfredsstiller grenseverdien Lden max = 55dB.
- 2.14 I områdene BKB1 og BKB3 tillates oppføring av støyskjermingstiltak, forstøtningsmurer, fyllinger, skjæringer, levegger, gjerder, adkomst, parkering, kjøre- og manøvreringsareal mellom byggegrensen og o_SVG til hhv. fylkesvei 3310 og 359, samt opparbeidelse av uteoppholdsareal i område BKB1.
- 2.15 Ved utførelse av tiltak skal Lupin (plantematerialet) og vekstjordlaget i området denne lever levers til godkjent deponi, eller graves ned og pakkes inn i fiberduk, minst 2 meter under bakkenivå.

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse, B1 – B3

- 3.01 I område B1 – B3 skal det føres opp boligbebyggelse med mer enn 2 boenheter. Maksimalt bebygd areal pr. område er BYA = 60%.
- 3.02 Før utbygging kan finne sted skal det legges frem en situasjonsplan som krevd i punkt 2.03 ovenfor. Det skal i tillegg utarbeides en faglig beskrivelse og visualisering av

planlagte tiltak av arkitekt eller firma/person med tilsvarende kompetanse. Denne skal vise adkomst, parkering, bygningsplassering og utforming, plassering og utforming av felles renovasjonsanlegg og uteoppholdsareal med ulik grad av opparbeidelse (gangarealer, plener, trær, møteplasser mv.). I område B3 skal det sikres adkomstmulighet/gjennomgang til f_BLK1 fra offentlig veg o_SKV5 og/eller BKB2.

- 3.03 Maksimal tillatt møne- og gesimshøyde er 12 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.
- 3.04 Hver boenhet skal ha minimum 1,5 parkeringsplass for bil og 1 parkeringsplass for sykkel.
- 3.05 Det er krav om et minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet på 50m².

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, BFS1

- 3.06 I område BFS er det tillatt å oppføre eneboliger og/eller tomannsboliger med maksimalt bebygd areal (BYA): BYA = 40%.
- 3.07 Bygninger med flate tak skal ha maksimal gesimshøyde 7 meter. Bygg med skråtak (pulttak, valmtak, saltak), skal ha maksimal mønehøyde 9 meter.
- 3.08 Hver bolig/boenhet skal ha minimum 2 p-plasser for personbil, 2 for sykkel og egnet plass for oppstilling av renovasjonsutstyr på egen tomt.
- 3.09 Det er ikke tillatt med høyere synlig mur eller skråning enn 2 meter på tomta, men man kan kombinere mur og skråning og lage en synlig nivåforskjell på inntil 3 meter i forhold til eksisterende terreng pr. tiltak. Unntatt fra dette er støttemur for å ta opp høydeforskjell på bygg med underetasje.
- 3.10 Det er krav om et minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet på 100 m² i enebolig og tomannsbolig. 50 m² til pr. leilighet/hybel.

Annen næring, Ladestasjon, tømmestasjon, vann, bil og bobiloppstilling, BAN1

- 3.11 I BAN1 er det tillatt å opparbeide korttidsparkering for bil og bobil, samt ladestasjon. Maksimalt bebygd areal (BYA) er: BYA = 100 %. Tiltak skal utformes etter prinsipper for UU. Minst 1 oppstillingsplass skal utformes etter kravene til handikapparkering.

Lekeplass, f_BLK1

- 3.12 f_BLK1 er område for felles lekeplass. Området skal gis en parkmessig opparbeidelse med ulikt dekke (gress, asfalt, grus), beplantning, benker, bord, sitteplasser og minst tre (3) lekeapparater, hvorav ett (1) funksjonsåpent. Lekeapparatene skal være tilpasset barn under skolealder. Mellom lekeinstallasjoner skal gangveger ha fast dekke. Området skal skjermes for støy over angitt grenseverdi, og sikres forsvarlig og om nødvendig gjerdes inn.

Kombinert bebyggelse og anlegg, Bolig/Forretning/Kontor, BKB1 – BKB2

- 3.13 I område BKB er tillatt å oppføre boligbebyggelse, forretningsbygg og kontorlokaler eller å kombinere disse formålene. Maksimalt bebygd areal (BYA) er: BYA = 70%.
- 3.14 Før utbygging kan finne sted skal det legges frem en situasjonsplan som krevd i punkt 2.03 ovenfor. Det skal i tillegg utarbeides en faglig beskrivelse og visualisering av planlagte tiltak av arkitekt eller firma/person med tilsvarende kompetanse. Denne skal vise adkomst, parkering, bygningsplassering og utforming, plassering og utforming av

felles renovasjonsanlegg og uteoppholdsareal med ulik grad av opparbeidelse (gangarealer, plener, trær, møteplasser mv.).

- 3.15 Maksimal tillatt møne- og gesimshøyde er 12 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Det er tillatt med synlige murer med høyde inntil 3 meter på 1-3 vegger dersom bygning har underetasje/p-kjeller.
- 3.16 Hver boenhet skal ha minimum 1,5 parkeringsplass for bil og 1 for sykkel. Forretning uten dagligvarer skal ha minimum 0,3 parkeringsplass pr ansatt pr. 100 m² BRA, 1 besøksparkeringsplass pr. 100 m² BRA og 1,5 sykkelparkeringsplass pr 100 m² BRA. Forretning med dagligvarer skal ha minimum 0,5 parkeringsplass pr ansatt pr. 100 m² BRA, 2 besøksparkeringsplasser pr. 100 m² BRA og 1,2 sykkelparkeringsplass pr 100 m² BRA. Til kontor skal det være minimum 0,75 parkeringsplass pr. ansatt.
- 3.17 Det er krav om et minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet på 50 m². Det er tillatt med MUA på tak og terrasser.

Kombinert bebyggelse og anlegg, Forretning/Kontor/Tjenesteyting, BKB3

- 3.18 I område BKB3 er det tillatt å oppføre forretning, kontor, bevertning ol. Maksimalt bebygd areal (BYA) er: BYA = 70 %.
- 3.19 Før utbygging kan finne sted skal det legges frem en situasjonsplan som krevd i punkt 2.03 ovenfor. Det skal i tillegg utarbeides en faglig beskrivelse og visualisering av planlagte tiltak av arkitekt eller firma/person med tilsvarende kompetanse. Denne skal vise adkomst, parkering, bygningsplassering og utforming, plassering og utforming av felles renovasjonsanlegg og uteoppholdsareal med ulik grad av opparbeidelse (gangarealer, plener, trær, møteplasser mv.).
- 3.20 Maksimal tillatt møne- og gesimshøyde er 12 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Det er tillatt med synlige murer med høyde inntil 3 meter på 1-3 vegger dersom bygning har underetasje/p-kjeller.
- 3.21 Forretning uten dagligvarer skal ha minimum 0,3 parkeringsplass pr ansatt pr. 100 m² BRA, 1 besøksparkeringsplass pr. 100 m² BRA og 1,5 sykkelparkeringsplass pr 100 m² BRA. Forretning med dagligvarer skal ha minimum 0,5 parkeringsplass pr ansatt pr. 100 m² BRA, 2 besøksparkeringsplasser pr. 100 m² BRA og 1,2 sykkelparkeringsplass pr 100 m² BRA. Til kontor skal det være minimum 0,75 parkeringsplass pr. ansatt. Til formålet tjenesteyting skal det lages en oppstilling av forventet parkeringsbehov som følger byggesaken og der parkering og adkomst til denne er vist i situasjonsplanen.
- 3.22 Matjord i område BKB3 skal gjenbrukes på eksisterende dyrka eller annen dyrkbar mark i nærområdet.
- 3.23 Ved søknad om tillatelse til å sette opp byggverk skal byggetegninger og reklame visualiseres og sendes veimyndigheten til uttale, før kommunen gir tillatelse til å føre opp bygning.
- 3.24 Ved opparbeidelse av biloppstilling, manøvrerings og kjøreareal mellom byggegrensen og annet veiareal mot fv. 359 skal biloppstillingen plasseres nærmest byggegrensen (lengst bort fra fylkesveien).

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjørevei, o_SKV1 – SKV9

4.01 o_SKV1 – o_SKV7 er offentlig vei og SKV8 – SKV9 er private avkjørsler. Offentlige veier skal asfalteres og ha gatelys.

Fortau, o_SF1 – o_SF2

4.02 o_SF 1 – o_SF2 er regulert til område for offentlig fortau. Fortau skal asfalteres.

Gangareal, SGG1

4.03 SGG1 er regulert til område for privat gangareal til felles lekeplass f_BLK1.

Annen veigrunn, tekniske anlegg, o_SVT1

Ingen bestemmelser.

Annen veigrunn, grøntareal, o_SVG og SVG

4.04 Langs 359 og 3310 er det tillatt å sette opp støyskjermingstiltak i område o_SVG.

Holdeplass/plattform, o_SH1 og o_SH2

Se pkt. 6.02.

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

Naturområde, GN1 og GN2

5.01 GN1 og GN2 skal opparbeides til grønne naturområder. I område GN1 skal skråningen mot fylkesveien skjøttes, delvis beplantes og det skal settes igjen noen trær slik at området får et grønt preg sett i fra fylkesveier og B3, BKB2, BKB3 og o_SKV5. De flate delene av GN1 skal opparbeides parkmessig og ha plen. Eventuelle terrenginngrep i GN1 skal forelegges fylkeskommunen for godkjenning. GN2 skal være et grønt område tilpasset bruken av området ved Bua brygge.

§ 6

HENSYNSSONER

Faresone, flom, H320_1

6.02 Alle tiltak i H320_1 skal oppnå tilfredsstillende sikkerhet mot flom og bygges på grunn med minimum høyde kote +67,6. Veier skal ha ferdig dekke minimum kote +67. Dersom flomberegning viser at flomsonen med sikkerhetsmargin/klimapåslag er lavere enn kote +67,6 kan slikt nivå legges til grunn, men ikke lavere enn kote +65.

§7

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.01 o_SKV5, o_SH1, o_SH2, o_SF1 og o_SF2, med tilhørende frisiktsoner, skal være opparbeidet og overtatt av kommunen og fylkeskommunen før det kan gis brukstillatelse til bolig eller virksomhet i B3, BAN1, BKB2 og BKB3.

7.02 Før bygging av avkjøring/kryss (o_SKV5) ved fylkesvei 3310 og holdeplass og fortau (o_SH1, o_SH2, o_SF1 og o_SF2), skal det være inngått gjennomføringsavtale med veimyndigheten.

- 7.03 Felles lekeplass f_BLK1 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse til bolig i B1-B3.
- 7.04 Før det gis tillatelse til byggetiltak skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann, avløp og overvann, samt dokumenteres tilstrekkelig slokkevannskapasitet.
- 7.05 Veg, vann og avløp skal være ferdigstilt og gitt brukstillatelse før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse.
- 7.06 Utforming av sikkerhetssone med tilhørende tiltak langs fylkesvei, må fremgå av prosjekterte planer og byggetegninger før det gis tillatelse til tiltak i område BKB3.