



NESBYEN KOMMUNE

Dato: 01.03.2024

Dato for siste endring: 18.07.2024

Reguleringsplan for Østenfor panorama

DETALJREGULERING

PlanID: 01202303

Saksnummer:2023/565

Plan- og bygningslova § 12-7 er hjemmelen for reguleringsbestemmelser. Sammen med plankartet er bestemmelsene et juridisk bindende dokument. Bestemmelsene utdyper og utfyller arealbruken fastsatt i plankartet.

1 PLANENS HENSIKT

Reguleringsplan for Østenfor panorama legger til rette for boligformål med tilhørende infrastruktur og uteareal, samt hotell/overnatting.

PLANOMRÅDET BESTÅR AV FØLGENDE FORMÅL:

- Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr.1)
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)
 - Hotell/overnatting (HO)
 - Renovasjonsanlegg (RA)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur (§12-5 nr.2)
 - Veg (f_V1)
 - Annen veggrunn (AVG)
 - Gang- og sykkelveg (o_GS)
- Grøntstruktur (12-5 nr.3)
 - Turveg (TV1)
 - Friområde (FRI)
- Hensynssoner (§12-6)
 - Støysoner (§11-8 a.2)
 - Gul sone (H220)
 - Faresoner (§11-8 a.3)
 - Flomfare (H320)

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNER.

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatiske fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskommunens kulturvernavdeling må varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marken gjøres kjent med denne bestemmelse.

2.2 UBEBYGD AREAL.

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig. Fyllinger og skjæringer skal på best mulig måte tilpasses eksisterende og omkringliggende miljø. Alle inngrep i form av fyllinger og skjæringer skal tildekkes og tilsåes så snart som mulig etter avsluttet byggearbeid. Dette gjelder f.eks. vegskråninger, vegskjæringer, grøfter for tekniske anlegg og annet areal som blir berørt. Ubebygde areal skal gis en tiltalende behandling og holdes i god stand.

2.3 STRØM/VANN/AVLØP/OVERVANN.

Alle typer kabler skal legges i bakken. Overvann skal håndteres lokalt. **Takvann fordrøyes på egen grunn og ikke føres ut av tomta. I tilfelle takvann ledes bort, kan dette bare skje via synkekummer med overløp.** Drensvann og takvann skal ikke tilknyttes spillvannsanlegg.

Øvrig overvann innenfor planområdet skal håndteres i tråd med VA-planen.

2.4 ANLEGGSTRAFIKK.

Innenfor planområde kan tyngre anleggstrafikk/virksomhet kun foregå på hverdager mellom 07.00 og 19.00. Med hverdager menes mandag til fredag. Gjelder ikke vareleveranse. Tyngre anleggstrafikk/virksomhet skal ikke foregå på såkalte «røde dager». Det samme gjelder for virkedagene mellom jul og nyttår (romjulen), og virkedagene mellom palmehelg og påske (påskeuka).

2.5 UNIVERSELL UTFORMING

Ved utbygging av veger, fellesarealer m.m. skal dette i størst mulig grad utformes slik at disse kan brukes på like vilkår for flest mulig. Dette styres av TEK17 i forbindelse med byggesøknad.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BB, HO, RA)

- BYGGESØKNAD.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan som også viser plassering av framtidige bygg, biloppstillingsplasser og hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Det skal også foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

- BYGNINGERS PLASSERING.

Byggegrense er vist på plankartet. Boder/carporter/garasjer kan bygges utenfor byggegrensen (dvs. inntil 1 meter fra tomtegrense), gjelder også utendørs p-plasser. Boder/carporter/garasjer kan plasseres mellom leilighetsbyggene og Stasjonsvegen utenfor byggegrensen, men ikke nærmere Stasjonsvegen enn 15 meter fra midt veg.

- BYGNINGERS UTFORMING.

Bebyggelsen innenfor planområdet skal ha et moderne og helhetlig preg i seg selv og i forhold til omgivelsene.

- PARKERING

- Leilighetsbygg: 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet
- Hotell. 1 p-plass pr. 3. hotellseng

Areal til parkering regnes inn i utnyttelsesgraden med 18 m² pr. plass. Dette gjelder uavhengig av om parkeringsbehovet dekkes ved parkering innomhus, oppføring av garasjeanlegg og carport, eller om parkering skjer på terreng uten overbygging. Nødvendig parkeringsareal skal ikke medregnes flere ganger i grad av utnytting.

- ESTETISK KVALITET PÅ BYGG OG UTOMHUS AREAL

Planområdet skal ha en helhetlig utforming og et moderne og bymessig preg. Ubygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og utforming.

Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme er tillatt. Det må brukes svarte solpanel, ikke panel som gir en blåaktig farge. Hvis rammer for innfesting vises, skal disse være mørke (svarte) og matte.

- KLIMA OG ENERGI

I forbindelse med utbygging av nye byggeområder skal det legges til rette for bærekraftige energiløsninger og et forsyningsnett basert på vannbåren varme ol. Med tilrettelegging blir det her ment at det skal settes av areal til traseer for ledninger og eventuell varmesentral.

3.1.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1)

Område for blokkbebyggelse, %BYA = 35%, maks mønehøyde og gesimshøyde er 21,0 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det kan bygges inntil 39 enheter innenfor området.

Leilighetsbebyggelsen skal deles opp i tre selvstendige bygninger og det skal være minimum 10 meter avstand mellom bygningene. Dette for å sikre lysinnslipp for bakenforliggende områder.

70 % av BB1 kan bebygges med totalt inntil 7 etg. og 30 % av BB1 skal ikke bebygges med mer enn totalt inntil 5 etg.

Uteoppholdsareal (MUA):

Minste felles uteoppholdsareal (MUA) skal være 20 m² pr. boenhet. For boenheter på over 100 m² skal MUA være minimum 20% av BRA.

For terrassert bebyggelse og annen bebyggelse i bratt terreng, kan inntil 30% av uteoppholdsarealet dekkes ved terrasse/balkong som ligger i bakkeplan.

Kvalitetskrav til arealer som kan regnes med i MUA:

- Areal avsatt til lek og rekreasjon skal ha en hensiktsmessig lokalisering og utforming for ulike bruk for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsdyktighet.
- Areal avsatt til lek og rekreasjon skal som hovedregel ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng enn angitt må ha særskilte kvaliteter, for eksempel at et avgrenset område er egnet som akebakke.
- Uteoppholdsareal skal ligge i tilknytning boligkompleks.
- Sandlekeplass og nærlekeplass kan inngå som del av MUA.
- Fellesareal inngår i utregningen av MUA.
- Arealene skal ha en utforming som gjør de egnet til formålet. Smale striper med få meters bredde medregnes ikke.
- Arealene skal opparbeides med god og varig kvalitet og skal ferdigstilles samtidig med boligbebyggelsen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.

Lekeareal:

Totalt lekeareal skal være minimum 10 m² pr. leilighet/boenhet. Lekeareal kan omfatte areal på dekke over overbygget etasje på kjellerplan, dersom det har adkomster som gir forskriftsmessig tilgjengelighet.

Følgende krav skal tilfredsstilles:

- Lekearealet skal være tilrettelagt for aldersgruppen 1-5 år som «sandlekeplass». Arealet skal være minimum 50m² og ligge innen en avstand på 50 meter fra boenhetene.

- Resten av lekearealet skal være tilrettelagt for aldersgruppen 5-13 år som «nærlekeplass», dvs. være egnet for aktiviteter som for eksempel ball lek, skating, sykling, aking og ligge innen en avstand på 150 meter fra boenhetene.
- Lekearealer skal være opparbeidet før det blir gitt brukstillatelser for nye boenheter.

3.1.3 Hotell/overnatting (HO1)

Område for hotell/overnatting, %BYA = 100%, maks mønehøyde og gesimshøyde er 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

3.1.4 Renovasjonsanlegg (RA1)

Område for avfallshåndtering. Innenfor området skal det kunne oppføres installasjoner i forbindelse med avfallshåndtering. I tillegg kan også andre tekniske anlegg som trafoer, ledningstraseer, osv. etableres innenfor området.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

3.1.5 Veg. (f_V1)

ADKOMST

Regulert med 6 meters bredt vegformål inklusiv skulder og grøfter. Adkomsten er felles eid av BB1 og HO1.

ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL (AVG)

Areal avsatt til annen veggrunn – grøntareal forutsettes tilsådd eller bevart grønt.

FRISIKTSONE

Er vist med stiplet linjer i plankartet. I frisiktsonen skal det være frisikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt. Snøopplag må ikke være til hinder for frisiktsonen

3.1.6 Gang- og sykkelveg. (o_GS1)

Eksisterende gang- og sykkelveg (o_GS1). Denne er offentlig eid.

3.3 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)

3.1.7 Turveg (T1)

Eksisterende offentlig turveg. Reguleringsbredde 2,5 meter, jf. tinglyst avtale med kommunen datert 19.01 1989.

3.1.8 Friområde

Område for allmenn ferdsel. I friområdet kan det etableres brygger, fiskeplasser, grillsteder, hvileplasser/benker m.m. Tekniske anlegg som trafo, fordelingskap, ledningstraseer, pumpehus, osv. kan etableres innenfor området. Det kan lages gangstier gjennom området for å sikre alternative gangruter for beboerne.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

4.1 FARESONE FLOMFARE (§ 11-8 A) (H320)

Innenfor faresonen kan det ikke oppføres bebyggelse.

4.2 STØYSONER (§ 11-8 A) (H220)

- GUL SONE (H220)

Innenfor gul støysone (beregnet 4 m over markhøyde) skal støy dokumenteres i søknad om byggesøknad. Før det blir gitt bruksløyve skal tilfredsstillende støyverdier dokumenteres. Boligenheter skal ikke ha støyverdier som overstiger $L_{den} = 55$ dB utenfor vindu i støyutsatt fasade, jf. (til enhver tid gjeldende) T1442. Det samme gjelder for uteområdene og lekeplasser innenfor planområdet. Det er ikke tillat å etablere ny støyende virksomhet.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før det er utført grunnundersøkelse og vurdering av fundamentering for bygninger.
- Teknisk detaljplan av avkjørselen skal godkjennes av Buskerud fylkeskommune før det kan gis igangsettelsestillatelse for tiltak innenfor planen.
- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse på bygninger i området før det foreligger godkjent tilknytning til offentlig vann, avløpsnett og renseanlegg.
- Det kan ikke gis brukstillatelse på bygninger før veg, vann, avløp og strøm er ferdig utbygd til bygning.
- Det kan ikke tillates nye tilknytninger til avløpsanlegg før det kan dokumenteres at det aktuelle avløpsanlegget har kapasitet og driver i henhold til vilkår gitt i tillatelse og forurensningsregelverket.
- Det kan ikke gis brukstillatelse på bygninger i området før tilstrekkelig brannvann er sikret i tråd med godkjent VA-plan.
- Det kan ikke gis brukstillatelse på bygninger i området før tilfredsstillende støyverdier dokumenteres.
- Det kan ikke gis brukstillatelse på bygninger for boligformål før tilstrekkelig uteoppholdsareal og lekeplasser er ferdig opparbeidet.
- Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse før det er gitt midlertidig brukstillatelse for veg, vann, avløp og strøm frem til tomten. Før det gis ferdigattest for boliger skal ferdigattest for overnevnte infrastruktur være gitt.