

REGULERINGSPLAN FOR NESSJORDET

REGULERINGSBESTEMMELSER

Bestemmelsene sist revidert 24.06.2010

1. Fellesbestemmelser.

1.1. Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§12-5 pkt 1)

- Boliger
- Sentrumsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 pkt 2)

- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Energinett - strømforsyning.

Grøntstruktur (§12-5 pkt 3)

- Anlegg for lek, turdrag og friområder.

Bruk og vern av sjø og vassdrag (§12-5 pkt 6)

- Friluftsområde i sjø
- Småbåthavn, sjø og landdel

1.2. Tidligere planvedtak:

Reguleringsplanen gjelder foran følgende tidligere reguleringsvedtak:

- Bebyggelsesplan for Ness (Nessveet), vedtatt 10.09.2002.
- Deler av reguleringsplan for Straumen sentrum, vedtatt 03.05.2009

1.3. Automatisk fredede kulturminner:

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeide straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommune varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.

1.4. Byggehøyde og utnyttelsesgrad:

Angitt byggehøyde og grad av utnytting beregnes i henhold til Tekniske forskrifter til plan- og bygningslovens kap III. Utnyttingsgrad er angitt på plankartet.

1.5. Trafikkstøy:

Anbefalte støygrenser gitt i Retningslinje for behandling av støy i arealplaner (T1442) gjøres bindende for planområdet.

Ved etablering av støyømfintlig bebyggelse eller leke/oppholdsarealer nærmere rv. 755 enn 50 m skal det dokumenteres at støynivåene ikke overstiger de anbefalte grensene.

1.6. Byggegrenser:

Byggegrensen mot kommunal veg og regulert privat veg er som vist på plankartet.

Som retningslinje for dispensasjonsbehandling kan garasje uavhengig av byggegrense plasseres inntil 5 meter fra veg- eller gangvegkant. Garasje plassert parallelt med vegen kan plasseres inntil 2 m fra veg- eller gangvegkant såfremt plassering ikke hindrer sikt for trafikkavviklingen.

Byggegrensen mot riksveg er som vist i plankartet og kommunen kan kun fravike denne etter godkjenning fra Statens vegvesen.

Byggegrense mot friområde eller sjø gjelder for større bygninger som kan virke privatiserende eller skjemmende på det nærliggende offentlige arealet. Mindre bygg under 15 m² grunnflate og 3 m mønehøyde som redskapsbod, lekestue og lignende kan tillates.

1.7. Krav til parkeringsdekning:

Ved etablering av ny bebyggelse gjelder følgende krav til parkeringsdekning:

Forretningsbebyggelse:	2 plasser pr 100 m ² forretningsareal
Boligheter over 100 m ² BRA	2 plasser pr boenhet.
Boligheter under 100 m ² BRA	1, 5 plasser pr boenhet
Boligheter/hybel under 60 m ² BRA	1 plass pr boenhet.

1.8. Oppvarming:

All bebyggelse skal ha vannboren varme (retningslinje).

1.9. Rekkefølgebestemmelser

I samsvar med anbefaling i geoteknisk rapport fra 19.11.2008, skal planer for større bebyggelse/anlegg (annet enn småhus/eneboliger) forelegges geotekniker for kontroll og vurdering av behov for supplerende grunnundersøkelser før det gis byggetillatelse.

Det skal ikke gis brukstillatelse til nye bygninger innen område angitt som "Sentrumsområdet" før følgende infrastrukturprosjekt er etablert:

- Gangvegforbindelse på nordsiden av Rv. 755 fra Leiringen til Nessjordet.
- Godkjent kryssløsning på Rv. 755 som vist i planen
- Ny fotgjengerundergang mellom Nessjordet og Straumen som vist i planen.

2. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL:

2.1. Sentrumsområdet

Området tillates bebygget med bygningshøyder inntil kote 22,5 (3 etg.) Inntil 400 m² kan bebygges med 4 etasjer - inntil kote 25, fortrinnsvis mot fylkesvegen.

Bygningenes første etasje forbeholdes vanlig publikumsrettet virksomhet som detaljhandel, servicebedrifter og kontorfunksjoner og lignende. I etasjene over tillates boliger.

Større produksjons- eller distribusjonsanlegg som medfører mye tungtrafikk, støy eller annen forurensing tillates ikke. Det tillates ikke forretninger med særlig plasskrevende varer som biler, båter, landbruksmaskiner etc.

Varelager og anlegg/containere for renovasjon skal være innendørs eller på overbygd areal.

Det skal legges stor vekt på at estetikk ved utforming av fellesareal og bebyggelse. Det skal utarbeides utomhusplan som viser utforming av torg, parkering og grøntareal.

Det tillates ikke oppsetting av reklame eller virksomhetsskilt før det er godkjent en helhetlig skiltplan for området. Ved behov for endret skilting skal hele skiltplanen revideres. Ved utforming av skiltplanen skal det legges vekt på estetikk og tilpasning til bygningenes arkitektur.

Utomhusplan og skiltplan skal godkjennes av politisk fagutvalg (pr nå Hovedutvalg Natur).

Det må legges særlig vekt på at fasaden mot rv. 755 får en estetisk god utforming og at bebyggelsens utforming og plassering underbygger en naturlig tilknytning til gangvegsystemet som tilrettelegges via Meieribakken til Straumen sentrum.

Det skal ikke anlegges porter for inn/utlasting på fasadesiden mot rv. 755 eller tilrettelegges for parkering mellom bebyggelsen og rv. 755.

Areal for lek og uteopphold for boliger kan løses hovedsakelig som takhage. Fellesarealene skal minimum være 200 m² og økes med 10 m² pr boenhet over 10. Innreding/møblering av disse fellesarealer skal vises i byggesøknaden og det gis ikke brukstillatelse til boliger før fellesarealer er ferdigstilt i samsvar med søknad.

Det skal i tillegg etableres minimum 300 m² lekeareal/park på bakkenivå innenfor området som er avsatt til sentrumsformål.

Det skal være universell utforming av bebyggelse, uteareal/veger og skilting.

2.2. Område avsatt til frittliggende boliger

Området kan bebygges med maksimal mønehøyde 7,5 m målt til planert terreng, hvor det ikke er angitt maksimal kotehøyde på plankaret.

Som hovedregel skal alle husene oppføres som trehus. Innslag av andre materialer kan tillates under forutsetning av at trematerialer er dominerende. Variasjon mellom stående og liggende trepanel tillates, mens det på alle takflater skal benyttes ensartet taktekkingsmateriale med takstein i rød farge.

Garasje og bolig skal ha samme materialvalg.

Bygningenes hovedmøneretning skal ligge som eksisterende bebyggelse eller som vist med symbol på plankartet.

For å ivareta utsikt fra Nessveet skal garasje/uthus i område B6 plasseres innenfor angitte byggegrenser med mindre det bygges som sokkeletasje under terreng eller terrasse.

Byggegrense mot veg gjelder tilsvarende som pkt 1.6.

Maksimal kotehøyde (mønehøyde) for bebyggelsen i område B6 er angitt på plankartet.

2.3. Område B-1, B-2, B-3 og B-5 (tett bebyggelse)

Før områdene kan bebygges skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan for de enkelte delområdene.

Detaljreguleringsplanen skal minimum vise:

- Plassering av bebyggelse og byggehøyde.
- Høydeangivelse av bebyggelse, målsatt ved inngangsparti.
- Bebyggelsens høyde og møneretning
- Avgrensing av tomter og fellesarealer
- Interne lekearealer, parkeringsløsninger og annen disponering av ubebygde deler av private- og fellesarealer, herunder terrengplanering, forstøtningsmurer med mer.
- Plassering av renovasjonsanlegg.

Det skal legges særlig vekt på:

- Estetisk utforming av bebyggelsen med god terrengtilpasning og god tilpasning til øvrig bebyggelse.
- At det tilrettelegges for gode interne fellesareal for lek og opphold. Fellesarealene skal minimum være 200 m² og økes med 10 m² pr boenhet over 10. Fellesarealer skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse til nye boliger.

2.4. Offentlig veg

Fortau og kjøreveger skal anlegges med den bredde som er vist på plankartet. Det kan gjøres mindre justeringer i veglinjer og bredder hvor senere detaljprosjektering viser behov for dette.

Arealet i en sone på 2 m på hver side av vegkant (asfalkant) skal disponeres til veggrøft og snøoppsamling ved brøyting. I dette beltet skal det ikke gjenbygges eller beplantes uten etter avtale med kommunens vegmyndighet.

2.5. Grøntstruktur – friområder

Områder avmerket som lekeplass kan opparbeides og bebygges med lekeapparat og anlegg som naturlig hører med til den angitte bruken av området.

I området som er avmerket som ski/akebakke kan gjøres større terrenginngrep, oppfylling, gjerding og anlegges belysning som bedre sikkerheten og gjøre arealet egnet til formålet.