

1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 TIDLIGERE PLANVEDTAK

Områdeplanen er en større revisjon av Reguleringsplan for Straumen sentrum, Plan-ID 2009001, vedtatt 04.05.2009 og gjelder i stedet for denne.

Reguleringsplanen opphever følgende tidligere planvedtak:

- Reguleringsplan for Nessjordet, Plan-ID 2010002, vedtatt 18.03.2013
- Reguleringsplan for Venna, Plan-ID 2010008, vedtatt med endring 13.10.2014
- Reguleringsplan for Årfall gang-/sykkelveg, Plan-ID 2007009, vedtatt 12.12.2007
- Reguleringsplan for Block Watne, Plan-ID 2008002, vedtatt 22.09.2008

1.2 UTFORMING (PBL § 12-7 NR. 1)

1.2.1 Estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger, og lignende, utformes på en slik måte at bygninger får en god arkitektonisk og estetisk utforming og at nærområdet fremstår med et helhetlig preg. Det skal tas hensyn til omkringliggende bebyggelse ved planlegging av nye tiltak.

Det skal legges vekt på god kvalitet ved estetisk utforming, detaljering og materialbruk for fellesarealer og offentlige grøntområder.

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 skiltplan skal det legges vekt på estetikk og tilpasning til bygningenes arkitektur.

1.2.2 Byggehøyde og utnyttingsgrad

Byggehøyde og grad av utnytting beregnes i henhold til Tekniske forskrifter til plan og bygningsloven.

1.3 VILKÅR FOR BRUK (§ 12-7 NR.2)

1.3.1 Byggegrenser

Byggegrense mot fylkesveg er vist i plankartet og kan kun fravikes etter godkjenning fra fylkeskommunen. Mindre bygninger som boder, søppelskur, carport o.l. kan plasseres inntil 15 m fra senterlinjen på fylkesveg så fremt det ikke hindrer sikt for sikker trafikkavvikling.

Byggegrense mot kommunal veg er 5 m fra regulert veg. Parkeringsplasser, skilt og tiltak beskrevet i byggesakforskriften § 4-1, kan plasseres uavhengig av byggegrense så fremt det ikke hindrer sikt for sikker trafikkavvikling.

Byggegrense mot regulert veg med annen eierform er 2 m fra veg såfremt annet ikke er oppgitt på plankart.

Byggegrense mot friområde eller sjø gjelder for større bygninger, inkludert tilbygg til slike, som kan virke privatiserende eller skjemmende på det nærliggende offentlige arealet. Mindre bygg under 15m² grunnflate og 3 m mønehøyde, som redskapsbod, lekestue og liknende kan tillates inntil 1 m fra eiendomsgrense mot friområde.

1.3.2 Fortetting

Fortetting innen eksisterende utbyggingsområder er tillatt såfremt det kan skje innenfor planens krav til grad av utnytting, byggegrenser og krav til utforming/estetikk.

1.4 MILJØKVALITET (§ 12-7 NR.3)

1.4.1 Støy

Anbefalte grenser i retningslinje for behandling av støy i arealplaner (T1442) gjøres gjeldende for planområdet.

Ved etablering av støyømfintlig bebyggelse eller leke-/oppholdsarealer nærmere FV755 enn 50 m skal det dokumenteres at støynivåene ikke overstiger de anbefalte grensene.

1.4.2 Forurensning

Det tillates ikke bedrifter som medfører lukt, røyk eller annen forurensning som virker negativt på områdets funksjon som sentrums- og boligområde.

1.5 FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV (§ 12-7 NR. 4)

1.5.1 Parkering

Følgende krav gjelder til parkeringsdekning:

Arealformål/type enhet	Krav til minimum parkeringsdekning
Forretningsbebyggelse - detaljhandel, service	2 p-plasser for bil og 2 p-plasser for sykkel per 100 m ² forretningsareal
Serveringssted	1,5 p-plasser for bil og 1 p-plass for sykkel per 100 m ² forretningsareal
Kontor	1,5 p-plasser for bil og 2 p-plasser for sykkel per 100 m ² forretningsareal
Industri, Verksted	1 p-plasser for bil per 100 m ² industriareal
Lager	0,5 p-plasser for bil per 100 m ² lagerareal
Skoler, Kulturhus	1 p-plass for bil og 1 p-plass for sykkel per 100 m ² bruksareal
Barnehager	2 p-plasser for bil og 1 p-plass for sykkel per 100 m ² bruksareal. I tillegg skal det være minimum 5 plasser for henting/bringing i umiddelbar nærhet.
Boligheter over 100 m ² BRA	2 p-plasser for bil og 3 p-plasser for sykkel
Boligheter fra 60 m ² til og med 100 m ² BRA	1,5 p-plasser for bil og 2 p-plasser for sykkel
Boligheter t.o.m. 60 m ² BRA	1 p-plasser for bil og 2 p-plasser for sykkel

For alle virksomheter som er åpen for publikum, arbeidsplasser og boligbygg med mer enn 4 boenheter, skal minimum 5 % av parkeringsplassene, og minimum 1 plass, være dimensjonert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal lokaliseres nærmest mulig inngang.

Generelt skal sambruk av p-arealer tilstrebes. Der maksimalbehovet for to virksomheter oppstår til ulik tid kan dette etter konkret vurdering redusere kravet til parkeringsdekning (f.eks. skole –idrett).

Innenfor hensynssone H570_1 (gamle sentrumskjerne) er det angitt egen bestemmelse for parkering.

1.5.2 Universell utforming

All utbygging i området skal forholde seg til prinsippene for universell utforming, med utgangspunkt i PBL § 12-7 nr. 4. Det gjelder både bebyggelse og utomhusarealer.

1.5.3 Overvann

Ved detaljregulering og søknad om tiltak skal bygninger og anlegg utformes slik at naturlige flomveier bevares og risikoen for overvannsfloer reduseres.

Overvannstiltak skal planlegges som bruks- og opplevelseselementer i utearealer.

Åpne strekninger for elv/bekk, vann og dammer skal opprettholdes.

1.6 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER (§ 12-7 NR.6)

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeide straks stanses og fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

1.7 ENERGIFORSYNING (§ 12-7 NR. 8)

I området skal det tilrettelegges for at ny bebyggelse kan forsynes med vannbåren varme, jf. PBL §27-5.

1.8 KRAV OM DETALJREGULERING (§ 12-7 NR. 11)

Det kreves detaljregulering for område «BBB2 og BBB3» på Nessjordet, samt for område B/N/T i Nessberga. (Nærmere krav angitt under beskrivelse av arealformål.)

1.9 KRAV OM NÆRMERE UNDERSØKELSER (§ 12-7 NR. 12)

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i nye utbyggingsområder og i områder hvor utbyggingstettheten øker, skal det foreligge geotekniske vurderinger av områdestabilitet, og fare for kvikkleireskred, på areal med marine avsetninger.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR.1)

2.1 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE BFS01 – BFS13, BFS21, BFS32-BFS33 OG KOMBINERT FORMÅL BARNEHAGE/FRITTLIGGENDE SMÅHUS BBH/BFS

Hovedbygg skal ha saltak med takvinkel 15-35 grader, pulttak med takvinkel 10-22 grader eller flatt tak. Mindre tilbygg underordnet hovedbygget tillates med annen takform. Takvinkel på nye bygninger skal tilpasses takvinkel på nærliggende bebyggelse i områder hvor dette har et enhetlig preg.

% BYA = 35 %

Maksimal møne- og gesimshøyde for bolighus er henholdsvis 8 m og 7 m.

Frittstående garasje/uthus kan bygges med T-BRA = 60 m². Det skal legges vekt på å tilpasse utseende til hovedbygget med tanke på takvinkel, materialbruk og fargevalg.

Maksimal møne- og gesimshøyde for garasje/uthus er henholdsvis 5,5 m og 4,5 m.

2.2 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE BFS14 – BFS18

Som hovedregel skal alle husene oppføres som trehus. Innslag av andre materialer kan tillates under forutsetning av at trematerialer er dominerende.

% BYA = 35 %

Hovedbygg skal ha saltak med takvinkel 15-35 grader, pulttak med takvinkel 10-22 grader eller flatt tak. Mindre tilbygg underordnet hovedbygget tillates med annen takform. Takvinkel på nye bygninger skal tilpasses takvinkel på nærliggende bebyggelse i områder hvor dette har et enhetlig preg.

Maksimal møne- og gesimshøyde for bolighus er henholdsvis 8 m og 7 m.

Frittstående garasje/uthus kan bygges med T-BRA = 50 m². Det skal legges vekt på å tilpasse utseende til hovedbygget med tanke på takvinkel, materialbruk og fargevalg.

Maksimal møne- og gesimshøyde for garasje/uthus er henholdsvis 5,5 m og 4,5 m.

For å ivareta utsikt fra Nessveet skal garasje/uthus i område BFS18 plasseres innenfor angitte byggegrenser med mindre det bygges som sokkeletasje under terreng eller terrasse.

2.3 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE BFS19, BFS20 (LEHNHAUGEN/HELGESENBAKKEN)

Områdene kan bebygges med eneboliger, jf. definisjon i veilederen «Grad av utnyttning – T-1459», med tilhørende anlegg.

% BYA = 26 %

Maksimal møne- og gesimshøyde for bolighus er henholdsvis 8 m og 7 m eller som eksisterende. Maksimal møne- og gesimshøyde for garasje/uthus er henholdsvis 5,5 m og 4,5 m.

Eiendommenes opprinnelige karakter som villabebyggelse med en større hageflekk skal ivaretas. Det skal legges vekt på å tilpasse utseende på garasje/uthus til hovedbygget med tanke på takvinkel, materialbruk og fargevalg.

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng ved bruk av grunnmur, sokkeletasje el og ikke ved oppfylling av masse til plant nivå.

2.4 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE BFS22 (ØVERGATA NORDVEST)

Området kan bebygges med eneboliger, jf. definisjon i veilederen «Grad av utnyttning – T-1459», med tilhørende anlegg.

Eiendommenes opprinnelige karakter med en større hageflekk ned mot Muustrøparken og Granaelva skal ivaretas.

% BYA = 26 %

Hovedbygg skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader. Mindre tilbygg underordnet hovedbygget tillates med andre takformer. Påbygg/tilbygg skal ikke forstyrre oppfattelsen av hovedbygningens form og volum.

Maksimal møne- og gesimshøyde for bolighus er henholdsvis 8 m og 6 m eller som eksisterende.

Det kan oppføres garasje/uthus med T-BRA= 50 m². Det skal legges vekt på å tilpasse utseende til hovedbygget med tanke på takvinkel, materialbruk og fargevalg.

Maksimal møne- og gesimshøyde for garasje/uthus er henholdsvis 5,5 m og 4,5 m.

2.5 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE BFS23 –BFS31 (ØVERGATA SØR, NERGATA SØR OG EINHAUGEN)

2.5.1 Bruk

Områdene **BFS 23-BFS 30** kan bebygges med eneboliger, jf. definisjon i veilederen «Grad av utnyttning – T-1459», med tilhørende anlegg.

Område **BFS31** kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse – eneboliger/tomannsboliger, med tilhørende anlegg.

2.5.2 Utforming

For BFS23 - BFS30 er maksimal BYA = 30 % eller i samsvar med eksisterende bebyggelse.

For BFS 31 er maksimal BYA = 35%.

Hovedbygg skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader.

Maksimal møne- og gesimshøyde for hovedbygg er henholdsvis 8 m og 6 m eller i samsvar med dagens bebyggelse.

Det kan oppføres frittstående garasje/uthus med T-BRA= 50 m².

Maksimal møne- og gesimshøyde for garasje/uthus er henholdsvis 5,5 m og 4,5 m.

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng ved bruk av grunnmur, sokkeletasje el og ikke ved oppfylling av masse til plant nivå.

2.6 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE – BKS01-BKS14

2.6.1 Boligbebyggelsen

Områdene kan benyttes til rekke- kjede- og småhusbebyggelse med tilhørende garasjer og anlegg. Bygningene skal ha saltak, flatt tak eller pulttak. Saltak kan ha takvinkel mellom 20 og 35 grader. Pulttak kan ha takvinkel mellom 10 og 22 grader. Hus i samme gruppe skal ha lik takvinkel.

% BYA = 40 %.

Maksimal gesimshøyde for bolig med saltak er 7 m.

Maksimal gesimshøyde for bolig med pulttak er 9 m.

Maksimal gesimshøyde for bolighus med flatt tak er 7 m.

2.6.2 Garasjer og øvrige anlegg

Garasjer, uthus, gjerder og skjermvegger skal i utforming, materialbruk og farger være tilpasset boligbebyggelsen.

Maksimal mønehøyde for garasje med saltak eller flatt tak er 4,5 m. Maksimal gesimshøyde for garasje med pulttak er 5,5 m.

2.7 FELLES LEKEPLASS F_BKL1 (ÅRFALLVN)

Område skal benyttes som felles lekeplass for beboere innenfor BKS02.

2.8 BLOKKBEBYGGELSE BBB1 (MUUSØRA)

Innenfor område kan det oppføres kjede/rekkehusbebyggelse eller lavblokker.

%-BYA= 60 % skal beregnes ut fra areal avsatt til boligformål.

Eksisterende bebyggelse angir maksimal byggehøyde. Det tillates ikke at bebyggelse oppføres med kjeller. Minimum høyde på inngangsparti settes til høydekurve 3,0 m.

Eventuelle nye forstøtningsmurer etc. skal oppføres i naturstein eller forblendes med naturstein og ha en enhetlig utførelse. Gjerder, støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av kommunen. Kommunen kan i nødvendig utstrekning kreve oppsetting av sikringsgjerde.

Ved søknad om byggetillatelse/melding skal utomhusplanen som er utarbeidet for området oppdateres med endringene og ligge ved søknad/melding

Bebyggelsen mot sjø (tidevannsstrøm) skal ha et variert fasadeuttrykk mot sjøkanten med variasjon mellom gavler og langsider mot sjøen. Takvinkel kan variere fra 0 til 35 grader.

Terrasse, veranda, balkong, le-vegg osv. skal ikke bygges utover regulert byggelinje. Slike tiltak skal i tillegg ikke stikke mer enn 2,5 m ut fra vegglinje på bygningene.

Faste installasjoner som utepeis, badeanlegg, sittegrupper, tørkestativ osv. skal ikke plasseres utenfor regulert byggelinje. Dette gjelder også for tiltak som ikke er søknadspliktige eller meldepliktige etter plan- og bygningsloven.

2.9 FELLES LEKEPLASS F_BKL2 (MUUSØRA)

Område skal benyttes som felles lekeplass for beboere innenfor BBB1.

2.10 FELLES PARKERINGSAREAL F_P1 (MUUSØRA)

På felles parkeringsareal kan det oppføres garasjeplasser og boder. Maksimal gesimshøyde settes til 3,5 m. Tak skal være utformet slik at det kan brukes til parkeringsplass, og med materialbruk som harmonerer med nærliggende boliger. I tilknytting til hver bolig skal det avsettes 1,3 p-plasser på felles parkeringsområde iberegnet garasjeplass.

2.11 FELLES FRIOMRÅDE F_GS (MUUSØRA)

Området f_GS skal gis en parkmessig bearbeiding. Det kan oppføres enkle bygninger og anlegg som har tilknytting til bruk av området som anlegg for lek. Maks høyde for innretninger settes til 3 m.

En gangvegtrase skal ligge langs planområdet, fra kommunal veg ved Muusbrua langs sjøsiden til Vangslivegen.

2.12 BLOKKBEBYGGELSE BBB2 OG BBB3 (NESSJORDET)

2.12.1 Generelt

I områdene kan det oppføres boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse.

For BBB2 er % BYA = 50 %, minimum BRA = 2200 m² og minimum antall boenheter er 20.

For BBB3 er % BYA = 40 %, minimum BRA = 3000 m² og minimum antall boenheter er 30.

2.12.2 Krav om detaljplan

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.

2.13 BLOKKBEBYGGELSE BBB4 (NESSJORDET OMSORGSBOLIGER)

Innenfor område kan det oppføres lavblokker.

%-BYA= 60 %

2.14 LAGER – BL (GAMLE TELESENTRALEN)

Området kan benyttes til lager og/eller tekniske anlegg.

Maksimal mønehøyde er 7,5 m og maksimal gesimshøyde er 5 m.

2.15 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING - BOP1, BOP2 OG BOP5 (AKSET, RÅDHUS OG SAKSHAUG BARNEHAGE)

Områdene kan benyttes til bebyggelse og anlegg for offentlig og privat tjenesteyting som undervisning, forsamlingslokale og administrasjon.

Område BOP1 skal ha MUA på minimum 7000 m².

Område BOP2 kan bygges med inntil 6000 m² BYA inkludert p-plasser.

For område BOP5 er % BYA = 30 %.

2.16 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING – BOP3 (SPIREN) OG BOP4

Områdene kan benyttes til bebyggelse og anlegg for offentlig og privat tjenesteyting som undervisning, forsamlingslokale og administrasjon.

% BYA = 40 %

Bebyggelse i BOP3 skal ha takvinkel mellom 22 og 35 grader. Mindre, underordnede tilbygg kan oppføres med annen takvinkel. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bygninger i farge, materialbruk og utforming.

Bebyggelse i BOP4 skal ha takvinkel mellom 22 og 35 grader eller flatt tak. Bygninger skal danne en harmonisk helhet med bebyggelse i BOP3 når det gjelder volum, materialbruk og farger.

2.17 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING – BOP6 (HELSEHUS)

Området kan benyttes til bebyggelse og anlegg for offentlig og privat tjenesteyting.

% BYA = 80 %

Det skal legges til rette for minimum 40 p-plasser i kjeller.

Maksimal gesims-/mønehøyde er 13 m.

Det skal legges vekt på å tilpasse bebyggelsen til omgivelsene og i særdeleshet til Klokkarstu, gravhaugen og Meieribakken. Dette skal illustreres i byggesaken. Det skal utarbeides helhetlig utomhusplan for området som viser Klokkarstu og SGT 2 også.

Bebyggelsen skal ikke være til hinder for fri sikt fra gravhaugen i H730_1 mot Børgin og mot gravhaugen på Strømnes.

2.18 NAUST

% BYA = 100 %

Det tillates ikke større vindusflater enn 0,5 m². For nye naust tillates kun ett vindu.

Det tillates ikke å innrede rom for overnatting eller å bygge utvendig platting eller altan i tilknytning til naustene.

2.19 FORSAMLINGSLOKALE BFL (PERS HUS)

Bygning kan benyttes til forsamlingslokale, utstillingslokale e.l.

Eksisterende grunnflate, takform, møne- og gesimshøyde, samt utforming er styrende for området.

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

3.1 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE/KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE – BKS/BFS 1 (SMIBERGET)

Området kan benyttes til frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse eller en kombinasjon av disse.

% BYA = 40 %

På området skal det etableres minst 6 boliger som har minimum 3 soverom i tillegg til oppholdsrom. For bebyggelse utover dette settes det ikke minimumskrav til antall soverom.

Fellesgarasjer/carporter skal ikke ha større grunnflate enn 60 m² per bygg og garasje på eneboligtomt skal ikke overstige 50 m².

Felles uteoppholdsareal på minimum 200 m² skal etableres lett tilgjengelig for alle beboere i området.

Det kreves felles utomhusplan for området. Denne skal minimum vise felles lekeområde og aktuelle tomtegrenser, og plassering av de bygninger og parkeringsplasser som det søkes byggetillatelse for.

3.2 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE/KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE – BKS/BFS 2 – BKS/BFS 4 (SANDVÅGEN)

Områdene kan benyttes til frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse eller en kombinasjon av disse.

% BYA = 30 %

Ved utforming av bebyggelse skal det legges vekt på å tilpasse volum, materialbruk, fasader og uteområder til omkringliggende bygningsmiljø. **Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng ved bruk av grunnmur, sokkeletasje el og ikke ved oppfylling av masse til plant nivå.** For konsentrert småhusbebyggelse skal det redegjøres for tiltakets estetiske kvaliteter i søknad om byggetillatelse.

Hovedbygg skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader. Mindre tilbygg underordnet hovedbygget tillates med annen takform.

Maksimal møne- og gesimshøyde er henholdsvis 8 m og 6 m målt til eksisterende terreng.

Det kan oppføres én stk frittstående garasje/uthus med T-BRA= 60 m² på hver tomt. Det skal legges vekt på å tilpasse utseende til hovedbygget med tanke på takvinkel, materialbruk og fargevalg.

Maksimal møne- og gesimshøyde for garasje/uthus er henholdsvis 5,5 m og 4,5 m.

3.3 BENSINSTASJON/FORRETNING/TJENESTEYTING - BV/ F/T (SHELL)

% BYA = 80 %

Maksimal møne-/gesimshøyde er 9 m fra planert terreng.

Detaljhandel tillates ikke.

Ved endringer/tilbygg skal det legges vekt på estetikk og grønne innslag/beplantning.

3.4 FORRETNING/KONTOR/TJENESTEYTING FKT1 – FKT4 (NEDRE VENNA)

3.4.1 Generelt

Det kan oppføres bygninger, anlegg og p-plasser til forretninger, offentlig og privat tjenesteyting og kontor, samt lager og fjernvarmeanlegg.

Mindre bygninger, boder, renovasjonsskur, carport ol kan plasseres inntil 15 m fra senterlinjen på fv761.

Ved endringer/tilbygg skal det legges vekt på estetikk og grønne innslag/beplantning.

3.4.2 Grad av utnytting

Område FKT1 har BYA = 3000 m²

Område FKT2 har BYA = 1600 m²

Område FKT3 har BYA = 4000 m²

Område FKT4 har %BYA = 80%

3.5 FORSAMLINGSLOKALE/TJENESTEYTING BFL/BT (RINGSTU)

% BYA = 100 %

Ringstu kan benyttes til forsamlingslokale og tjenesteyting.

Det er ikke kjøreveg til bygget og det er unntatt fra kravene til parkeringsdekning.

3.6 BOLIG/NÆRING/TJENESTEYTING – B/N/T (NESSBERGA)

3.6.1 Generelt

Maksimal % BYA = 70 %

I området kan det oppføres bygninger og anlegg for bolig, næring eller tjenesteyting, **med unntak av detaljhandel**. Nærmere avklaring av formål gjøres i detaljplan.

Dersom området skal benyttes til boligformål skal disse oppføres som blokk/terrassehus for best mulig utnytting av arealet.

Maksimal gesims-/mønehøyde på området nordre del er 15 m. Bebyggelsen skal senkes mot sør og ikke være høyere enn 9 m mot kommunal veg Nessveet og boligområde BKS13.

Krav om detaljplan

Før ny bebyggelse kan oppføres i området, kreves det detaljplan for området.

Detaljreguleringsplanen skal minimum vise:

- Plassering av bebyggelse med formålsangivelse
- **Angivelse av minimum antall boenheter ved regulering til boligformål**
- Bebyggelsens høyde og eventuelle møneretning
- Avgrensning 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:

- **Høy utnyttning; i form av antall boenheter dersom området skal benyttes til boligformål.**
- 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.

3.7 BOLIG, FORRETNING OG KONTOR – BFK1 (ØVERGATA 4)

Området kan benyttes til bolig, forretning og kontor, hvorav 1. og 2. etg skal forbeholdes forretning og kontor. En eventuell 4. etg skal være inntrukket på siden som vender mot Øvergata i vest.

% BYA = 80 %

Maksimal gesims-/mønehøyde er 12 m.

Ved endringer/tilbygg skal det legges vekt på estetikk og grønne innslag/beplantning.

3.8 FORRETNING, KONTOR OG INDUSTRI – FK1 (SLAKTERIET)

% BYA = 80 %

Maksimal gesims-/mønehøyde er 12 m for de deler som ligger nord for den eldste delen av komplekset og 9 m sør for denne. En eventuell 4. etg skal være inntrukket på siden som vender mot Øvergata i vest. Dette for å sørge for en nedtrapping av byggehøyder ned mot bebyggelsen på BFS22, FKT2, BFK2 og BFK3.

3.9 BOLIG, FORRETNING OG KONTOR – BFK2-BFK4 (NERGATA NORD)

Områdene kan brukes til bolig, forretning, kontor, bevertning, tjenesteyting og håndverkerbedrifter.

Eksisterende bygninger angir maksimal møne- og gesimshøyde for den enkelte tomt.

Varelager og anlegg for renovasjon skal være innendørs, nedgravd i bakken eller på overbygd areal. Skilt, lysarmatur og liknende utstyr skal tilpasses bygningsmiljøet.

Krav til parkering under punkt 1.5.1 gjelder kun som maksimumskrav innenfor disse områdene.

3.10 BOLIG, FORRETNING OG KONTOR – BFK5 (NILS AAS OG STRAUMEN PARK)

Området kan benyttes til bolig, forretning og kontor, hvorav 1. etg mot Øvergata skal forbeholdes forretning og kontor.

Eiendommen skal ha avkjørsel fra Øvergata.

% BYA = 80 %

Eksisterende bygninger angir maksimal møne- og gesimshøyde.

Ved endringer/tilbygg skal det legges vekt på estetikk og grønne innslag/beplantning.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 OFFENTLIG VEGAREAL

Fortau og kjøreveger skal anlegges med den bredde som er vist på plankartet. Arealet i en sone på 2m fra vegkant (asfaltkant) skal disponeres til veggrøft og snøoppsamling ved brøyting. I dette beltet skal det ikke gjenbygges eller beplantes uten avtale med kommunens vegmyndighet.

Område avsatt til annen veggrunn kan benyttes til plassering av avskjermende jordvoll, hekk eller gjerde så langt det ikke er til hinder for nødvendig sikt i trafikkavviklingen.

Større, sammenhengende arealer skal gis en parkmessig utforming.

4.2 OFFENTLIG GATETUN SGT1 OG SGT2

I områdene kan det legges til rette for sambruk av areal til kjøreveg, parkering, gang-/sykkeltrafikk og gatemøblering/oppholdssoner.

4.3 PARKERINGSPLASS P05 OG P08

Parkeringsfelt påtegnet i kartet er kun veiledende.

4.4 PARKERINGSPLASS P09

P09 kan benyttes som bussholdeplass frem til SKH er ferdig opparbeidet.

4.5 PARKERINGSPLASS P12

P12 skal benyttes som parkeringsplass for ansatte innenfor BOP6.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 GENERELT

I alle offentlige friområder, o_GF1 – o_GF10, kan det tillates bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdet og ikke er til hinder for områdets bruk av allmennheten.

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

Parkbelte langs FK11 skal være beplantet med busker/høystamma trær.

5.2 FRIOMRÅDE O_GF2 (NESSJORDET)

I området kan det tilrettelegges for ski/akebakke med større terrenginngrep, oppfylling, gjerding og belysning for å bedre sikkerheten og gjøre arealet egnet til formålet.

5.3 FRIOMRÅDER O_GF8 OG O_GF9 (STRANDSONE EINHAUGEN OG SANDVÅGEN)

Områdene kan benyttes til båttopptrekk på tilrettelagte steder og for anlegg til båttopptrekk for eksisterende og regulert naustbebyggelse. Områdene kan også benyttes til korttidsparkering for eiere av naust og andre rettighetshavere.

I området o_GF9 kan det tilrettelegges offentlig tilgjengelig gjestebrygge på inntil 36 m basert på flyteelementer. Utfylling i sjø tillates ikke.

5.4 PARK O_GP1 – O_GP3 (MUUSTRØPARKEN)

Muustrøparken skal fungere som kommunens hovedpark hvor aktivitetene kan variere fra turgåing, rasting og lek til opptredener, konserter med mer. Det tillates **toalett**, turveg med bruer, sitteplasser, amfi med scene, lekeapparater, skulpturer og liknende. Det tillates ikke annen motorisert ferdsel enn det som er nødvendig ved nyanlegg eller vedlikehold av området.

Granaelva skal bevares slik at den blir et sentralt element i Muustrøparken. Elveskråningene skal sikres på en naturvennlig måte hvor dette er nødvendig. Kantvegetasjon langs elva skal være tilstrekkelig til at god økologisk tilstand i henhold til Vannforskriften (FOR-2006-12-15-1446), kan nås for strekningen.

5.5 GRØNNSTRUKTURROMRÅDER G2 – G4

Områdene G2-G4 er helt eller delvis privat eid og skal fortsatt være det.

Kantvegetasjon langs elva skal være tilstrekkelig til at god økologisk tilstand i henhold til Vannforskriften (FOR-2006-12-15-1446), kan nås for strekningen.

5.6 TURVEGER O_GT1 – O_GT3

Turveger kan opparbeides i grus eller asfalt og det skal tilstrebes en universell utforming.

5.7 BADEPLASS O_GB

Dersom geoteknisk rapport tilsier at badeplass kan opparbeides, kan o_GB fylles ut med rene eller stedlige masser. **Tiltaket skal gjennomføres på en måte som også er gunstig for ærfuglen, herunder f.eks. fylling med store steiner ytterst og beplantning med stedegne vekster som skjærmer, i deler av strandsonen.**

Så fort som mulig etter oppfylling skal arealet opparbeides slik at det blir egnet til opphold og bading.

Innenfor området kan det oppføres offentlige toaletter, **bord, benker og liknende som har naturlig tilknytning til badeplassen og ikke er til hinder for allmenhetens bruk av området.**

6 SMÅBÅHAVN VS1-VS2 (NESS)

Område Vs1 kan benyttes til slipp, båtforeningshus, toalett, parkering ol som har naturlig tilhørighet med småbåthavna.

Område Vs2 kan benyttes til småbåthavn med flytebrygge, med tilhørende bølgebryter. Det tillates inntil 85 båtplasser.

7 PARK/SMÅBÅHAVN GP/VS (KØLHAGAN)

Området skal opparbeides med tanke på offentlig bruk og opphold.

På område mot sjøen kan det anlegges gjestebrygge, anlegg for båtutleie eller kaianlegg som er med på å underbygge og å gjenopprette Straumens historiske tilknytning til sjøen.

Det skal ikke fylles ut med masser i sjø i forbindelse med utforming av amfi og gjestebrygge.

8 HENSYNSSONER

8.1 SIKRINGS-, STØY OG FARESONER (§ 11-8 A)

I sikringszone for friskt i kryss må det ikke oppføres installasjoner, busker eller annet som er høyere enn 0,5 m over bakken. Oppstamma trær kan tillates.

8.2 BÅNDLEGGINGSSONER – H730-1 OG H730-2 (§§ 11-8 D OG 12-6)

H730-1 er en automatisk freda gravhaug, og Straumbrua i H730-2 er freda, etter lov om kulturminner.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på disse to kulturminnene er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes Riksantikvaren i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

8.3 HENSYNSSONE H570_1 (GAMLE STRAUMEN SENTRUM) (§§ 11-8 C OG 12-6)

Hensynssonen skal sikre bevaring av det eldre bygningsmiljøet i gamle Straumen. Det er viktig å ta vare på den tette bebyggelsesstrukturen, gateløp og mangfoldet i bygningsmiljøet (bolig, næring, sjørelaterte bygninger m.m.).

Muusbrua og det trange gateløpet i Nergata, Marenbakken og Jostubakken skal bevares, men det tillates nødvendig vedlikehold/gjenoppbygging for å sikre brua og gateløpene for fremtiden. Kølhagan skal bevares som et åpent område og kan ikke bygges igjen.

Bygninger bygd før 1945 skal bevares, og kan ikke rives. Bygningene kan settes i stand og få ny bruk, under forutsetning av at bygningens særpreg opprettholdes eller tilbakeføres. Dette gjelder fasadeutforming, takform, materialbruk og detaljer, samt tradisjonelle farger.

Eventuell ny bebyggelse skal i dimensjon, form, fasadeutforming, materialbruk og farger harmonere med den eksisterende trehusbebyggelsens særpreg og plasseres slik at en videreutvikler dagens gaterom.

Gjenoppbygging kan foretas i samsvar med dagens bebyggelse med hensyn til plassering og byggehøyde, uavhengig av PBL sine generelle krav om 4 m byggegrense mot naboeiendom.

Ved behandling av byggesøknader kan det kreves fasadeoppriss som også omfatter den tilstøtende bebyggelsen.

8.4 HENSYNSSONE H570_2 (GAMLE SENTRUM SØR OG EINHAUGEN) (§§ 11-8 C OG 12-6)

Hensynssonen skal sikre bevaring av gamle strandsitterstuer, naustmiljø og søndre deler av gamle Straumen sentrum/ Einhaugen som et villaområde.

8.4.1 Strandsitterstuer og naust

De tre strandsitterstuene Gnr/Bnr: 1/30, 1/121 og 1/76 ved Straumbrua skal bevares, og kan ikke rives. Bygningene kan settes i stand og få mindre tilbygg, under forutsetning av at bygningens særpreg opprettholdes eller tilbakeføres. Dette gjelder fasadeutforming, takform, materialbruk og detaljer, samt tradisjonelle farger. Uthusene kan rives, og det kan føres opp nye uthus. De nye uthusa skal harmonere med strandsitterstua både i volum og utforming.

Naustmiljøet rundt Einhaugen skal bevares. Naust kan rives forutsatt at det oppføres nytt naust på samme sted. Nye naust som bygges skal ha samme form og volum, materialbruk og fargebruk som eksisterende naust.

8.4.2 Utforming øvrig bebyggelse

Bygningstiljøet skal gi inntrykk av å bestå av eiendommer med ett hovedhus og ett garasjebygg, med tillegg av mindre uthus, lekestuer o.l.

Gjenoppbygging kan foretas i samsvar med dagens bebyggelse uavhengig av PBL sine generelle krav om 4 m byggegrense mot naboeiendom. Nye bygg skal ha en plassering, møneretning, form og dimensjon som harmonerer med omkringliggende bebyggelse og tradisjonell eldre byggeskikk i miljøet.

Hager kan ikke fradeles til nye tomter.

8.5 HENSYNSSONER H570_3 (LEHNHAUGEN), H570_4 (LEIRRINGEN 10) OG H570_5 (SAKSHAUG GAMLE SKOLEMILJØ) (§§ 11-8 C OG 12-6)

8.5.1 Hensyn

H570_3 skal sikre eiendommenes karakter og bygningene på Lehnhaugen.

H570_4 skal sikre den siste godt bevarte husmannsplassen i området (Leirringen 10).

H570_5 skal sikre de to eldste skolebygningene. For H570_5 gjelder kun første og andre ledd i punkt 7.5.2 under.

8.5.2 Utforming

Bygninger bygd før 1930 skal bevares, og kan ikke rives.

Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at bygningens særpreg opprettholdes eller tilbakeføres. Dette gjelder fasadeutforming, takform, materialbruk og detaljer, og tradisjonelle farger. Bygningene kan bygges på/til såfremt byggets særpreg og karakter opprettholdes. Påbygg/tilbygg skal ikke forstyrre oppfattelsen av hovedbygningens form og volum. Løsningene som velges skal harmonere med eksisterende utforming.

Hager kan ikke fradeles til nye tomter.

9 VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN (§§ 11-8 F OG 12-6)

Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde:

- Reguleringsplan for Sentrumstomta, Plan-ID 2016003, vedtatt 05.09.2016
- Reguleringsplan for område B1 på Nessjordet, Plan-ID 2012004, vedtatt 01.06.2015
- Reguleringsplan for område B5 på Nessjordet, Plan-ID 2011003, vedtatt 15.06.2011

10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7 NR. 10)

10.1

Senest samtidig med søknad om rammetillatelse for bebyggelse i område **BKS/BFS 1** og **BOP 6** skal det leveres felles utomhusplan for området.

10.2

Før det gis igangsettingstillatelse **for alle typer tiltak**, må områdestabilitet og støyforhold være dokumentert.

10.3

Før det gis tillatelse til utvidelse eller endring av bebyggelse eller virksomhet skal det sannsynliggjøres at det er tilstrekkelig parkeringsdekning for dette.

10.4

Fortau langs Årfallvegen fra FV761 til Sakshaug barnehage skal være etablert før bebyggelsen på **BKS/BFS 1** kan tas i bruk.

10.5

Fortau langs Nessveet fra Nessveet 5 til område BKS12 skal være etablert før bebyggelsen på **B/N/T** kan tas i bruk.

10.6

Før det gis ferdigattest for bebyggelse, må tilhørende atkomst, parkering og utomhusarealer være ferdig opparbeidet.