

---

Plan-ID 2016-003 Reguleringsplan for Sentrumstomta - Nessjordet  
**REGULERINGSBESTEMMELSER**

---

Forslagsstiller:	Grande Eiendom		
Utarbeidet av:	Norconsult AS		
Planforslagets dato:	01.06.2015		
Saksbehandling:	1. gang Hovedutvalg Natur		20.06.2016
	Offentlig høring i perioden	25.06.2016 -	18.08.2016
	2. gang Hovedutvalg Natur		05.09.2016
Revisjoner:	Iht. vedtak i XXX XX.XX.201X		XX.XX.201X

---

## 1. GENERELT

Planbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankart. Reguleringsplanen erstatter deler av «Reguleringsplan for Nessjordet» vedtatt 21.06.2010. Planområdet utgjør totalt 15.5 daa.

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål jfr. PBL § 12-5: (SOSI-koder angitt i parentes)

### **§12-5 Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg:**

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)

Bolig/Forretning/Kontor (1802)

### **§12-5 Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Torg (2013)

Gatetun/gågate (2014)

Gang/sykkelveg (2015)

Parkeringsplasser (2082)

Annen veggrunn - grøntanlegg (2019),

### **§12-5 Nr. 3 Grønnstruktur:**

Kombinerte grøntstrukturformål (3800)

## 2. FELLESBESTEMMELSER

### 2.1. Byggehøyde og utnyttelsesgrad:

Angitt byggehøyde og grad av utnyttning beregnes i henhold til Tekniske forskrifter til plan- og bygningslovens kap. III.

### 2.2. Generelle krav til parkeringsdekning:

Ved etablering av ny bebyggelse gjelder følgende krav til parkeringsdekning:

Forretning og kontor:	2 plasser pr. 100 m <sup>2</sup> forretning/kontor.
Boligheter over 100 m <sup>2</sup> BRA:	2 plasser pr. boenhet.
Boligheter under 100 m <sup>2</sup> BRA:	1,5 plasser pr. boenhet.
Boligheter/hybel under 60 m <sup>2</sup> BRA:	1 plass pr boenhet.

### 2.3. Krav til uteoppholdsareal:

Areal for lek og uteopphold kan løses hovedsakelig som takhage. Fellesarealene skal minimum være 200 m<sup>2</sup> og økes med 10 m<sup>2</sup> pr boenhet over 10.

Det skal i tillegg etableres minimum 300 m<sup>2</sup> lekeareal/park på bakkenivå, som ligger innenfor gjeldende krav i forhold til støy, solforhold og sikkerhet.

### 2.4. Automatisk fredede kulturminner:

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jfr. Kulturminneloven § 3, § 4 og § 14, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene.

Tiltakshaver står ansvarlig for at rette kulturminnemyndighet varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker, om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

### 2.5. Helse, miljø og sikkerhet

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av bebyggelsen og utomhusarealer. Minimum 40 % av boenhetene skal oppføres med livsløpsstandard.

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

Avfall skal lagres innendørs, alternativt utføres som nedgravd, lukket løsning og tilpasset universell utforming. Løsningen kan være felles for flere eiendommer og skal ha lett og trafikk-sikker adkomst fra offentlig veg. Plassering innpasses i regulert byggeområde eller fellesareal.

### 2.6. 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.

Utomhusplan etter punkt 3.1 skal godkjennes av politisk utvalg før det gis byggetillatelse for bebyggelse i BB-1 eller B/F/K-2.

Det gis ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger før støykrav på o\_Utopphold/Park er ivarettatt.

Fellesareal og parkeringsareal for boliger må ferdigstilles i samsvar med utomhusplan senest i løpet av første vekstsesong etter at boliger eventuelt er gitt midlertidig brukstillatelse. Det gis ikke ferdigattest for boliger før tilhørende fellesareal og parkeringsareal er ferdigstilt i samsvar med utomhusplan.

Det skal ikke gis ferdigattest for bebyggelse i BB-1 eller B/F/K-2 før o\_Torg og o\_Utopphold/Park er ferdigstilt i samsvar med utomhusplan.

Det skal ikke gis ferdigattest for boliger i BB-1 før Gatetun og Fortau er ferdigstilt i samsvar med utomhusplan.

### **3. BYGGEOMRÅDER**

#### **3.1. Generelt**

Det skal legges stor vekt på estetikk ved utforming av fellesareal og bebyggelse.

Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for hele planområdet som viser utforming/møblering av o\_Torg, o\_Utopphold/Park, Gatetun, Fortau, P (parkering) og fellesarealer, med sykkelparkering og gjennomgående gangtrasé fra torg mot småbåthavn, samt midlertidig opparbeidelse og skjøtsel av arealer som inntil videre blir liggende ubebygde.

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).

For bebyggelse må det legges særlig vekt på at fasadene mot rv. 755 får en estetisk god utforming og at bebyggelsens utforming og plassering underbygger en naturlig tilknytning til gangvegssystemet via Meieribakken til gamle Straumen sentrum. Det skal ikke anlegges porter for inn/utlasting på fasadesiden mot fv. 755 eller tilrettelegges for parkering mellom bebyggelsen og fv. 755.

#### **3.2. Område B/F/K-1 (kombinert bebyggelse bolig/forretning/kontor) (Nessjordsenteret)**

Tomta skal bebygges med et kombinasjonsbygg med bolig/forretning/kontor.

Bygningenes første etasje skal benyttes til publikumsrettet virksomhet som detaljhandel, servicebedrifter, kontorfunksjoner og lignende. I etasjene over tillates boliger.

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

Området tillates bebygget med bygningshøyder inntil kote 22,5 (3 etg). Inntil 400 m<sup>2</sup> kan bebygges med høyde inntil kote 25 (4 etg) på nordligste del av tomte.

Området kan bebygges med inntil 90 % BYA.

Bebyggelsen skal inneholde minimum 2500 m<sup>2</sup> BRA forretningsareal (inkl. lager) og minimum 1800 m<sup>2</sup> BRA bolig.

### **3.3. Område B/F/K-2 (kombinert bebyggelse bolig/forretning/kontor)**

Tomta kan bebygges med inntil 90 % BYA.

Bebyggelsen skal inneholde minimum 1500 m<sup>2</sup> BRA forretning/kontor (inkl. lager).

Området tillates bebygget med bygningshøyder inntil kote 22,5 (3 etg).

Bygningens første etasje skal ligge på nivå med første etasje i område B/F/K-1 og benyttes til publikumsrettet virksomhet som detaljhandel, servicebedrifter, kontorfunksjoner og lignende.

I bygningens andre etasje kan det tillates boliger, forutsatt at kravet til minimum 1500 m<sup>2</sup> BRA forretning/kontor er oppfylt. Ved behov for kombinasjon av boliger og forretning/kontor i samme etasje, skal boligene legges samlet, adskilt fra forretning/kontor.

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

Arkitekturen skal tilpasses bebyggelse på område B/F/K-1 og BB-1.

### **3.4. Område BB-1 (Leilighetsbygg bolig)**

Området tillates bebygget med leilighetsbygg for boliger. Boligene skal bygges med parkeringskjeller. På grunnplan i bygget kan det tillates mindre innslag av forretning/næring under forutsetning av at tilfredsstillende kundeparkering løses.

Den delen av området som ligger langs fv.755 kan bebygges med høyde inntil kote 22,5. Den delen av området som ligger vinkelrett på fv.755 kan bebygges med høyde inntil kote 19,5.

Bygningene skal danne en harmonisk helhet med omkringliggende terreng, bebyggelse, torget og parken, og gulvhøyde i første etasje må ikke overstige kote 12,5.

Området kan bebygges med inntil 90 % BYA, og bebyggelsen skal minimum være 1500 m<sup>2</sup> BRA.

Arkitekturen, og spesielt fasaden mot fv. 755, skal tilpasses eksisterende bebyggelse på område B/F/K-1.

## **4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Plassering av avkjørselspiler angitt på plankartet er veiledende.

Krav i gjeldende vegnormal (pr dato Statens vegvesen Håndbok N100) gjelder for utforming av siktretkant i avkjøringer og vegkryss.

Gjennomgående gang-/sykkelveg (o\_Gang/sykkelveg) og torg (o\_Torg) er regulert som offentlige arealer.

Kjøreveg, gatetun, parkering og fortau i tilknytning boligområde BB-1 er regulert som private areal. Privat gatetun og fortau kan ikke avsperras og skal holdes åpen for allmenn gangtrafikk mellom torg og friområdene mot sjøen.

Gatetun må utformes slik at gangtrafikken gis prioritet og at det er tydelig hvor gangstien fortsetter nedover mot sjøen.

## **5. GRØNNSTRUKTUR**

### **5.1. Kombinert grøntstruktur, o\_Utopphold/Park**

Området skal opparbeides i sammenheng med torget og øvrige uteområder i henhold til godkjent utomhusplan jfr. pkt.3.1.

Området skal være en del av en sammenhengende gang-akse fra gamle Straumen via etablert undergang under fv. 755 og videre ned til småbåthavna ved Børgin.

Området skal opparbeides slik at parkens offentlige karakter og samhörigheten med torget og gangstien ned mot sjøen underbygges. Det skal etableres et opplevd, visuelt skille i grensen mellom o\_Utopphold/Park og BB-1 med beplantning eller enkel konstruksjon (f.eks. pergola) som har minimum 2 meters høyde.

Innen området skal det etableres lekeareal for boligene i BB-1, F/K/B-1 og F/K/B-2 i henhold til krav i pkt. 2.3.