

Planbestemmelser

319-29 – ØSTREM, TOMT FOR NY BARNESKOLE – JUSTERING AV VEG

Arkivsak: 99/1678
Arkivkode: PLANR 319-6
Sakstittel: PLAN 319-6 - REGULERINGSPLAN FOR ØSTREM - TOMT FOR
NY BARNESKOLE

Godkjent 25.11.1999

- endret 18.03.04, delegert vedtak, sak 0190/04 – plan 319-17

- endret 24.01.17 delegert vedtak, sak 77/17 – plan 319-28

HØRINGSUTKAST, 19.05.20.

Forslag til endring er vist med rød skrift.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

I. Byggeområder

- a. Boliger
- b. Boliger innefor områder merket som A
- c. Område for konsentrert boligebyggelse
- d. Offentlige bygninger
- e. Område for allmennnyttige formål
- f. Naust

II. Trafikkområder

- a. Kjøreveger
- b. Gang- og sykkelveger
- c. Annet trafikkareal
- d. Område for støytiltak

III. Friområder

- a. Friområde/park

IV. Spesialområde

- a. Område for tekniske anlegg
- b. Frisiktsoner

V. Fellesområder

- a. Felles avkjørsel

- b. Felles lekeplass

VI. Fellesbestemmelser

I. BYGGEOMRÅDER

a. Boliger

- § 1. Bortsett fra garasjer til boligene, tillates bare boligbebyggelse oppført.
- § 2. Boligarealene skal nyttes til frittliggende boliger i 1 etasje, med maksimal utnyttelsesgrad $U = 0,15$. Ved nybygg og hovedombygninger innenfor området skal boligene utformes slik at det oppnås innendørs støynivå på 35 dBA eller lavere. Utendørs oppholdsplass skal anlegges slik at de støyskjermes. Ved byggemelding skal det vises støyskjermingstiltak for utendørs oppholdsareal som holder støyen under 55 dBA, enten ved plassering på den skjermede siden eller med tiltak som oppføres samtidig med boligen.
- § 3. Tomt tillates bare utskilt i henhold til tomteinndelingsplan godkjent av kommunen.
- § 4. Gesimshøyde skal ikke overskride 3,5 m fra tilstøtende terrengs høyeste punkt for frittliggende boliger og ikke over 6 m for sammenhengende småhusbebyggelse. Bebyggelse skal ha sadeltak eller valmatak med ikke under 15° og ikke over 30° takvinkel. Kommunen kan for grupper av hus fastlegge en annen takform.
- § 5. Ved byggemelding skal garasje henholdsvis garasjeanlegg vises på situasjonsplanen med 1 garasjeplass pr. boligenhet selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen. Det skal i tillegg avsettes $1/2$ gjesteparkeringsplass pr. boligenhet for sammenhengende småhusbebyggelse og 1 for frittliggende bolighus. Snuplass på egen grunn skal likeledes vises på situasjonsplanen.

Før ferdigattest og endelig brukstillatelse kan gis for bolig på gnr. 66 bnr. 237, skal parkeringsplass innenfor område for teknisk anlegg (TI1) og tilgrensende friareal mot gnr. 66 bnr. 237 opparbeides ihht. illustrasjon i planbeskrivelsen for planendring med plan-id 319-29. Arealet overdras vederlagsfritt til kommunen.

b. Boliger innenfor områder merket som A og B1

- § 6. Det tillates frittliggende eneboliger. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende omkringliggende bebyggelse med hensyn til utforming, material- og fargevalg. Den skal plasseres på tomten slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Det skal legges særlig vekt på den landskapsmessige tilpasningen.
- § 7. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50 % av tomtas nettoareal, medregnet garasje/ carport og bod.

- § 8. Bebyggelsens høyeste punkt skal ikke overstige 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- § 9. Ved nybygg og hovedombygginger skal prinsipper om universell utforming inngå i planlegging av bebyggelse, atkomstforhold og utearealer.
- § 10. Det skal tilrettelegges for bærekraftige løsninger, energieffektive bygg samt alternative energiformer.

c. Område for konsentrert boligbebyggelse

- § 11. Områdene skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus/ kjedehus eller lignende.
- § 12. Bebyggelsen skal ha saltak. Byggehøyder skal være maksimum 6 meter til gesims og 9 meter til møne. Takvinkel skal være mellom 15-30 grader. Kommunen kan for grupper av hus fastlegge en annen takform.
- § 13. Utnyttelsesgraden inklusive carporter/ garasjer skal være BYA= 35%.
- § 14. Garasjer/ carporter kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjer. Det skal avsettes min. 1,5 parkeringsplass pr. enhet for de enkelte byggeområdene.
- § 15. Garasjer/ carporter skal anmeldes sammen med boligene, selv om disse bygges senere. Garasjer og carporter skal tilpasses boligene i form og farge, og skal vises på situasjonsplanen ved byggemeldning.
- § 16. Bebyggelsen på område BK 1 og 2 skal plasseres slik at den tar mest mulig hensyn til henholdsvis sørenforliggende/ østenforliggende bebyggelse med tanke på å beholde en viss avstand og luft rundt eksisterende bebyggelsen.
- § 17. For områdene BK1 og BK2 skal det anlegges støyskjerm som vist på plankartet. For støyskjerm skal det søkes om tillatelse til tiltak. Ved utforming av støyskjerm skal der legges vekt på tilpasning til omgivelsene og bruk av varige materialer. Høyde på støyskjerm skal tilpasses terreng, og sikre at ingen bebygde arealer får høyere utendørs støynivå enn 55 dBA.

d. Offentlige bygninger

- § 18. I området tillates oppført bebyggelse for skoleformål og idrettshall. Før utbygging kan starte, skal det foreligge en utbyggingsplan for området. Denne planen skal vise:
- Bygningers plassering
 - Bygningers høyde og takform

- Terrengbehandling
- Parkeringsarealer
- Disponering av øvrig ubebyggt areal

Planen skal godkjennes av kommunen og ved godkjenningen vil det bli lagt vekt på utbyggingsplanenes tilpasning til den eksisterende bebyggelse. I tilknytning til utarbeidingen av utbyggingsplanen skal det gjøres støyvurderinger og foreslås tiltak som gir et støynivå på utendørs oppholdsarealer og ved bygningers fasader som ikke overstiger de gjeldende retningslinjer. De foreslåtte tiltak kan enten være innenfor utbyggingsområdet eller ved støykilden.

e. Område for allmennyttig formål – barnehage

- § 19. I området kan det oppføres barnehage med tilhørende anlegg. BYA =20%.
- § 20. Bebyggelsen skal ha saltak. Gesimshøyde inntil 6,5 meter. Mønehøyde inntil 9,0 meter. Takvinkel skal være mellom 22-30 grader.
- § 21. Bebyggelsen skal være på to etasjer og gis en helhetlig utforming tilpasset terrenget, med hensyn til form, materialbruk og farge.
- § 22. I forbindelse med søknad om tiltak skal det foreligge detaljert situasjonskart som viser; plassering av bygning, parkeringsplasser, bruk av utomhusarealer m.m., terrengbehandling skal vises med koter eller relatert til eksisterende terreng og planert terreng.
- § 23. Det skal opparbeides 0,5 bilplass pr. ansatt og 0,1 bilplass pr. barn.
- § 24. Før bygningen kan tas i bruk skal utearealene og parkeringsplassen være ferdig opparbeidet.

f. Naust

- § 25. I området kan det oppføres naust med tilhørende anlegg. Naust skal bygges ved sjøen og kun benyttes til oppbevaring av mindre båter og utstyr for bruk av sjøen i rekreasjonssammenheng. Naust skal ikke nyttes til overnatting eller varig opphold, og skal ikke ha innlagt vann.
- § 26. Naust kan oppføres i 1. etg. pluss loft. Bebyggt grunnflate skal ikke overstige 30 m². Mønehøyde skal ikke overstige 5 m.
- § 27. Naust skal gis en enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger karnapper eller andre fasadeelementer. Naust i samme område skal tilpasses hverandre i utforming, materialvalg og farge.

- § 28. Ved plassering av naust skal det legges særskilt vekt på terrengetilpasning. Naustene skal ikke plasseres slik at de hindrer ferdsel i strandsonen. Større utsprenning- /utfyllingsarbeider tillates ikke.
- § 29. I område for naust kan det også oppføres brygger uten tilhørende naust. Størrelsen skal tilpasses bryggas primærfunksjon som fortøyningsplass for båt med tilhørende adkomstareal.
- § 30. Tiltak i sjø som faller inn under bestemmelser i Lov om havner og farvann skal godkjennes av Havnemyndighetene. Arbeid og tiltak skal ikke gjennomføres før avklaringer og evt. tillatelser etter Forurensningsloven er gitt.
- § 31. Innenfor område vist til naust skal det ved fradeling eller oppføring av nybygg fremvises dokumentasjon på tilstrekkelig parkeringsdekning.

II. TRAFIKKOMRÅDER

- § 32. Før skolen beliggende innenfor planområdet tas i bruk, skal det viste fortau langs Østrembruvegen være realisert.

I tilknytning til utbyggingen av skoleområde skal det utarbeides reguleringsplan for trafiksikringstiltak langs FV851 fram til Skår.

a. Kjøreveger (A, B, C, D)

- § 33. Området skal nyttes til kjøreveger med tilhørende anlegg. Alle veganlegg skal legges skånsomt i terreng med minst mulig skjæring og fylling.

b. Gang- og sykkelveger (A, B, C)

- § 34. Området skal nyttes til gang-/ og sykkelveger med tilhørende anlegg. Alle veganlegg skal legges skånsomt i terreng med minst mulig skjæring og fylling.

- § 35. Gang- og sykkelveger skal opparbeides samtidig med veganlegget for øvrig.

c. Annet trafikkareal (A)

- § 36. Annet trafikkareal er rabatter og restarealer i tilknytning til veganlegg. Rabatter og arealer for øvrig skal opparbeides og isåes/ beplantes samtidig med veganlegger for øvrig.

d. Område for støytiltak

- § 37. Støyvoll skal anlegges samtidig med byggemodning av barnehagetomta. Voll skal konstrueres i henhold til støyberegninger, og for øvrig som vist i planen. Ingen bebygde arealer skal ha høyere utendørs støynivå enn 50 dBA.

III. FRIOMRÅDER

a. Friområde

- § 38. I friområdene tillates ikke bebyggelse, dog kan kommunen tillate oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til området og som ikke vil være til hinder for fortsatt bruk. Hvor det kan innpasses uten å sjenere, kan bygningsrådet også tillate oppførelse av trafokiosker.
- § 39. Området skal være åpent for fri ferdsel. Det skal nyttes til rekreasjon, sport og fri lek. Nødvendige anlegg for dette (stier, gangveger, sitteplasser, skilt mv.) kan tillates etter kommunens skjønn.

IV. SPESIALOMRÅDE

a. Område for teknisk infrastruktur (TI1)

- § 40. **Innenfor området skal det etableres anlegg for teknisk infrastruktur.**

Byggegrense mot sjø samsvarer med formålsgrense.

b. Frisiktsoner (H140_1)

- § 41. Det skal etableres frisiktsoner på 4 x 24 meter. Frisiktzone må beholdes fri for sikthindrende gjenstander og vegetasjon som rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå.

V. FELLESOMRÅDER

a. Felles avkjørsel

- § 42. Adkomstvei skal opparbeides i tråd med planen og vedlikeholdes av eiendommer som avkjørselen betjener, fram til offentlig veg.

b. Felles lekeplass

§ 43. Felles lekeplasser og øvrige felles oppholdsarealer skal opparbeides samtidig med byggemodning av boligene innenfor hvert delfelt. Plan over dette skal utarbeides i henhold til kommunal lekeplassnorm, og godkjennes av kommunen.

VI. FELLESBESTEMMELSER

§ 44. Det tillates ikke private avkjørsler direkte til riksveg og til forutsatte omlegginger av disse. I de på planen viste frisikttriangler skal det være uhindret sikt ned til 50 cm over kryssende vegers planum.

§ 45. Gjerde skal ikke være høyere enn 0,8 m over vegplanum; i skjæring og fylling kan kommunen fastsette en annen høyde. Hvor kommunen finner å kunne godkjenne forstøtningsmurer, kan de fastsette høyde, utforming og utførelse.

§ 46. Terrengnivå må ikke forandres mer enn 1,0 m uten kommunens tillatelse. Som slike forandringer regnes nedskjæringer, terrasseringer, forstøtningsmurer, fyllinger m.v.

§ 47. Når særlige grunner taler for det kan kommunen gjøre unntak for disse bestemmelser innenfor ramme av bygningslovgivingen.

§ 48. Eksisterende steingjerder skal bevares i størst mulig grad (BK1-4). I område BK 4 skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares i størst mulig grad.