

## NES KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til  
**Detaljreguleringsplan for byggeområde BB2 i  
Områdereguleringsplan for Drognesjordet.**

(gnr. 169 bnr. 312 og del av 311)  
PlanID : 023617023

Reguleringskart er datert 08.11.2018  
Reguleringsbestemmelser er datert 29.06.2018, revidert 14.11.2018  
Planbeskrivelse er datert 29.06.2018, revidert 27.11.2018

Oppstartsmøte	12.01.2017
1. gangs behandling i formannskapet	11.09.2018
Offentlig ettersyn	26.09.2018 – 14.11.2018
2. gangs behandling i formannskapet	29.01.2019
Vedtak i kommunestyret	05.02.2019



### Formål med detaljreguleringsplanen.

Formålet med detaljreguleringsplanen er å detaljregulere byggeområdet BB2 innenfor områdereguleringsplan for Drognesjordet med egne reguleringsbestemmelser for blokkbebyggelse.

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 08.11.2018.

### § 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål :

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

- |                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse | BBB1.1, BBB1.2, BBB1.3, BBB1.4 |
| - Renovasjonsanlegg                 | f_BRE1                         |
| - Uteoppholdsareal                  | f_BUT1, f_BUT2, f_BUT3, f_BUT4 |
| - Lekeplass                         | f_BLK1, f_BLK2, f_BLK3         |

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- |                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| - Kjøreveg                    | o_SKV1, f_SKV2 |
| - Fortau                      | o_SF1          |
| - Gatetun/gågate              | f_SGT1, f_SGT2 |
| - Annen veggrunn – grøntareal | o_SVG1, f_SVG2 |

- Sykkelparkering	f_SPP1, f_SPP2, f_SPP3, f_SPP5, f_SPP6
- Parkeringshus/-anlegg	f_SPH1, f_SPH2, f_SPH3
<b>GRØNNSTRUKTUR</b>	
- Grønnstruktur	G1
<b>BESTEMMELSEOMRÅDER</b>	
- vilkår for bruk/utforming	#1, #2, #3
<b>HENSYNSSONER</b>	Sikringszone - frisikt Høyspenningsanlegg

### § 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

#### 3.1 Tekniske anlegg.

Utbygging av BB2 kan ikke finne sted før tekniske anlegg som er nødvendig for utbyggingen er etablert. Dette gjelder anlegg for elektrisitetsforsyning, veganlegg, avløpsanlegg, vannforsyningsanlegg og anlegg for overvannshåndtering for bebyggelsen i planområdet.

#### 3.2 Godkjenning av tekniske anlegg.

Før utbygging av tekniske anlegg kan igangsettes i planområdet, skal byggeplaner for veg- og VA-anlegg være godkjent av kommunen.

#### 3.3 Utredning av trafikkstøy.

Trafikkstøy skal utredes i henhold til retningslinje T-1442/2016 og vedlegges planen. Det skal være dokumentert at det er utført støyskjermingstiltak som sikrer at støynivå utenfor vinduer til alle soverom og stuer og støynivå på balkonger (privat uteareal) og felles uteareal er Lden 55 dB eller lavere før kommunen kan gi brukstillatelse/ferdigattest for boliger som ligger i gul støysone.

#### 3.4 Geoteknisk kontroll.

Før bygningsmessige anlegg kan igangsettes i planområdet, skal geotekniker kontaktes for kontroll av byggeplanene.

#### 3.5 Massehåndtering.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innen planområdet, skal det utarbeides en plan for massehåndtering. Planen skal beskrive hvordan matjord i planområdet skal bevares og evt. gjenbrukes innen planområdet, alternativt vise omplassering utenfor planområdet.

#### 3.6 Felles lekearealer for BB1, BB2 og BK9.

Det skal opparbeides to felles lekeareal for BB1, BB2 og BK9. Disse lekeområdene skal i areal til sammen være minimum 1,2 daa, og skal plasseres med 0,5 daa som vist med LK3 innenfor gjeldende detaljreguleringsplan for BB1, samt som nytt felles lekeareal, f\_BLK3, som vist innenfor detaljreguleringsplan for BB2. f\_BLK3 skal opparbeides samtidig med bebyggelsen innenfor BK9.

#### 3.7 Leke- og uteoppholdsarealer.

Leke- og uteoppholdsarealer innen BB2 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet. Felles lekeareal f\_BLK3 skal dog først opparbeides samtidig med bebyggelse for BK9.

#### 3.8 Høyspentkabler i planområdet.

Før det igangsettes tiltak innenfor hensynssoneområdet høyspenningsanlegg, skal eksisterende to høyspentlinjer legges ned som jordkabel.

## § 4 FELLESBESTEMMELSER

### 4.1 Plankrav.

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 som viser detaljutforming for opparbeidelse av alle ubebygde arealer med høydeangivelser, nye og gamle koter, overflatetyper, parkeringsplasser, kjøreveger/avkjørsler og gangarealer med stigningsforhold, lekeplasser og andre uteoppholdsarealer med utstyr, samt beplantning.

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske og landskapsmessige utformingen.

### 4.2 Utnyttelsesgrad.

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %BYA=80% inkl. markparkering innenfor planområdet.

### 4.3 Uteoppholdsarealer.

Innenfor planområdet avsettes minimum 25 m<sup>2</sup> leke- og oppholdsarealer som kan fordeles på balkongarealer, nærlekeplasser og felles uteoppholdsarealer, samt takterrassearealer.

### 4.4 Byggehøyder.

Maksimal gesimshøyde over gjennomsnittelig ferdig planert terreng er 15,75 meter, makshøyden gjelder ikke for trapp- og heishus.

Maksimal høyde for leveggløsninger tilknyttet takterrassearealer skal ikke overstige 2,0 meter over gesims. Trappe- og heishus innenfor BBB1.2 og BBB1.4 tillates med nødvendig høyde for å gi tilgjengelighet til takterrassearealene.

### 4.5 Byggegrense.

Byggegrenser er angitt i plankartet.

Balkonger kan ligge inntil 2 meter utenfor byggegrensen.

### 4.6 Bebyggelsen.

Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming. Hovedmaterialer i fasader er teglforblending, trepaneler og platekledninger.

Bebyggelsen skal ha flate tak.

### 4.7 Parkering.

Som parkeringsnorm for planområdet skal gjelde minimum 1 biloppstillingsplasser pr. leilighet, av disse skal 5% være tilrettelagt som HC-parkering. Parkeringsarealet skal løses i felles parkeringskjeller og i sokkeetasje i BBB1.4.

Av det totale antall parkeringsplasser, skal det for hver fjerde leilighet avsettes 1 gjesteparkingsplass. Minimum 3 gjesteplasser skal være HC-tilpasset.

Det skal avsettes 2 sykkelparkeringer pr. boenhet, hvorav en av plassene løses innenfor eget bodareal. Øvrig sykkelparkering skal tilretteslegges i tilknytning til bebyggelsens inngangssoner.

### 4.8 Universell utforming.

Alle uteområder og adkomstforhold skal tilfredsstillende kravet til universell utforming, og sikre tilgjengelighet for alle.

#### **4.9 Renovasjon.**

Det skal etableres en felles renovasjonsløsning for planområdet basert på et nedsenkbart containersystem.

#### **4.10 Kulturminner.**

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal melding om funn straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jmf. Lov om kulturminner §8, annet ledd.

#### **4.11 Nettstasjon.**

Det er ikke avsatt spesifikt areal til nettstasjon da dette tillates å ligge innenfor byggesaksbehandlingen for tiltak i planområdet. For plassering av nettstasjonen skal gjelde følgende : Nettstasjonen tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense og med 5 meters byggegrense rundt nettstasjonen. Nettstasjonen tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og regnes ikke inn i BYA for planområdet.

### **§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **5.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BBB1.1, BBB1.2, BBB1.3, BBB1.4.**

Bebyggelsen utgjør 4 separate blokker med felles parkeringskjeller, og med trapp- og heishus i hver blokk.

#### **5.2 Renovasjonsanlegg, f\_BRE1.**

Renovasjon anlegges innenfor formål for renovasjonsanlegg f\_BRE1, og er felles for planområdet.

#### **5.3 Uteoppholdsareal, f\_BUT1, f\_BUT2, f\_BUT3, F\_BUT4.**

f\_BUT1, f\_BUT2, f\_BUT3 og f\_BUT4 er felles uteoppholdsarealer for planområdet. Arealene skal opparbeides parkmessig, og beskrives i Utomhusplan ved søknad om tiltak i planområdet.

#### **5.5 Lekeplass, f\_BLK1, f\_BLK2.**

f\_BLK1 og f\_BLK2 er felles lekeplasser for planområdet og skal utformes med hovedvekt på mindre barn med lekeutstyr tilpasset denne aldersgruppen. Deler av lekeapparatene skal kunne benyttes av barn med nedsatt funksjonsevne.

#### **5.6 Lekeplass, f\_BLK3.**

f\_BLK3 er felles lekeplass for alle tomter/boenheter innenfor Områdereguleringsplanen for Drognesjordet.

Lekeplassen kan regnes som del av felles leke- og uteoppholdsareal som skal avsettes for boenhetene. Området skal opparbeides med nødvendig planering og tilsåing. I tillegg skal det minimum oppsettes sandkasse og huske eller sklie. Området skal istandsettes og skjøttes på en parkmessig måte.

### **§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **6.1 Kjøreveg, f\_SKV1 og o\_SKV2.**

f\_SKV 1 inngår i planen som felles adkomstveg.

o\_SKV2 inngår i planen som offentlig adkomstveg.

## **6.2 Parkeringshus/-anlegg, f\_SPH1, f\_SPH2 og f\_SPH3.**

f\_SPH1 og f\_SPH2 er felles kjørearealer til parkeringshus og parkeringsanlegg. Del av kjøreareal for f\_SPH1 tillates å ligge utenfor byggegrensen.

f\_SPH3 er felles parkeringshus i kjeller med nedkjøringsadkomst fra f\_SPH1. f\_SPH3 er vist i reguleringsplankartet som Vertikalnivå 1.

## **6.3 Gatetun, f\_SGT1 og f\_SGT2.**

f\_SGT1 og f\_SGT2 opparbeides som gatetun med tillatt kjøring for vare- og flyttetransport, samt gang- og sykkeltrafikk. f\_SGT1 tillates å ha mindre møbleringssoner, beplantninger og lekesoner, og skal fungere som adkomst for utrykningskjøretøy til G1. Arealene skal opparbeides med god materialkvalitet, og beskrives i Utomhusplan ved søknad om tiltak i planområdet.

## **6.4 Sykkelparkering, f\_SPP1, f\_SPP2, f\_SPP3, f\_SPP4, f\_SPP5 og f\_SPP6.**

f\_SPP1-6 er felles sykkelparkering for planområdet. Oppstillingsmåte skal vises i Utomhusplan ved søknad om tiltak i planområdet.

## **6.5 Fortau, o\_SF1.**

o\_SF1 er offentlig fortau langs o\_SKV2.

# **§7 GRØNNSTRUKTUR**

## **7.1 Grønnstruktur, G1**

Felles grønnstruktur skal være felles for alle tomter/eiendommer/boenheter innenfor Områdereguleringsplan for Drognesjordet, og skal fungere som grøntforbindelse og stiforbindelse mellom de ulike delområdene, som fellesarealer mellom internt vegnett og til aktuelle målpunkter utenfor området.

Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring og lignende er ikke tillatt. På deler av arealet skal det tillates etablering av bæredyktige soner for tilkomst av utrykningskjøretøy. Disse sonene skal framstå visuelt som grønnstrukturen for øvrig.

# **§ 8. BESTEMMELSESOMRÅDER**

## **8.1 Bestemmelsesområdet #1-Parkeringsareal.**

Det er avsatt parkeringsareal i sokkeletasjen i BBB1.4 med adkomst fra f\_SPH2.

## **8.2 Bestemmelsesområdet #2 og #3 – Tilknytningspunkt til gang-/sykkelveg.**

Det er avsatt to tilknytningspunkter for interne gang-/sykkelforbindelser ut mot offentlig gang-/sykkelveg langs Fv 478, Øvre Hagaveg. Gang-/sykkelforbindelsene skal vises i Utomhusplan ved søknad om tiltak i planområdet.

# **§ 9. HENSYNSSONE**

## **9.1 Frisiktsone**

Frisiktsone ved påkjøring fra f\_SKV1 skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktsone skal det ikke være sikthindrende elementer med høyde over 50 cm over tilstøtende vegs planum.

## **9.2 Høyspenningsanlegg**

Det tillates ikke bygningsmessige anlegg innenfor hensynsområdet. Nødvendige sikkerhetstiltak i anleggsfasen skal avklares med netteier. Hensynssonen bortfaller når linjene er lagt om/kablet.