

Reguleringsplan for Prestfoss Nord

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering

PlanID 2018001

Saksnummer 18/554

1. PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for et attraktivt sentrum med gode møteplasser, allsidig tjenestetilbud og varierte boområder.

I denne planen er følgende områder/del av områder unndratt rettsvirkning i påvente av ras- og erosjonsvurderinger:

Del av BFS1, del av BFS2, del av BFS3, BS1, BS2, BS3, del av BIN, BOP, BKB1, del av BKB3, del av G1 og del av G5. I tillegg er tilgrensende samferdselsformål unndratt.

Områder unndratt rettsvirkning er angitt med bestemmelsesområde #8 i plankartet.

Planbestemmelser for disse aktuelle områdene er tonet ned og er ikke juridiske gjeldende før avklaringer rundt ras- og erosjonsvurderinger har funnet sted.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1. **Funksjons- og kvalitetskrav**

2.1.1. **Byggeskikk og estetikk**

Nye bygg og anlegg, og endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med form og karakter i omgivelsene. Bygninger skal ha form, volum, høyde, materiale- og fargevalg og takform som harmonerer med strøket, fremmer gode gate- og uterom og tar vare på eksisterende landskapsbilde. Utforming av nye bygg og anlegg skal basere seg på bruk av varige materialer.

Byggverk i kommunes regi skal alltid vurderes utført i KL-tre eller reisverk av trematerialer og skal fremgå av anbudsgrunlaget.

2.1.2. **Terrengbehandling**

Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding og utbedring av veier og liknende skal utføres på en skånsom måte. Veier skal tilpasses terrenget og vegetasjonen, slik at vegskjæringer og fyllinger begrenses mest mulig.

2.1.3. **Avkjørsler**

Plassering av avkjørslene (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg tomta skal ha atkomst, er bindende. Det skal dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt

med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten med bl.a. krav til stigningsforhold og frisiktarealer.

2.1.4. Kabler, ledninger og energianlegg

Høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

2.2. Verneverdier kulturmiljø

Tiltak etter plan- og bygningslovens (PBL) § 20-5 som i utgangspunktet er unntatt søknadsplikt kan være i konflikt med vernehensyn (kulturminne). Før slike tiltak kan gjennomføres innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570_1 må kommunen kontaktes for å gjøre ei vurdering. Dersom kommunen vurderer at tiltaket er i strid med vernehensyn gitt i denne eller annen plan, gjelder søknadsplikten i PBL § 20-1.

2.3. Byggegrenser

2.3.1. Avstand naboeiendom

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene angitt på plankartet, med unntak av parkeringsplasser og garasjer/carporter og mindre bygninger. Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jf. PBL § 29-4) kan oppføres inntil eiendomsgrense eller over eiendomsgrenser dersom to garasjer sammenføres, men likevel ikke nærmere annet vegformål enn 2 meter. Dette er angitt på plankartet med byggegrense. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg skal denne avstanden økes til 6 meter fra formålsgrense annet vegformål.

2.4. Miljøkvalitet

2.4.1. Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, skal legges til grunn for gjennomføring av planen. Grenseverdier i forhold til støy angitt i tabell 3 skal overholdes.

2.5. Samfunnssikkerhet

2.5.1. Vann og overvann

Ved detaljregulering og i byggesøknader bør terreng, overflateutforming og grønnstruktur vises og håndteres for å sikre gode løsninger for overvann. Overvann skal ikke medføre skade på bygg og anlegg. Med overvann forstås overflateavrenning, takvann og drens vann.

Bygg og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Flomvei innenfor bestemmelsesområde #3 skal sikres ved utbygging innenfor område BKB5.

2.6. Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen

2.6.1. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8 2.ledd.

3. KRAV OM DETALJREGULERING

3.1. Krav om detaljregulering for angitte tiltak (B1, BS1-BS5, BKB1-BKB5)

For felt/områder angitt i pk 3.1.1 kan det ikke utføres tiltak før området inngår i detaljregulering dersom tiltaket er over en viss størrelse.

3.1.1. Arealstørrelse som utløser detaljregulering og vilkår for detaljreguleringen

Fellesbestemmelsene jf. kapittel 2, 4.1.1 og 4.1.2 i denne planen er førende for detaljreguleringen.

a) Boligformål (felt B1):

Ved tiltak som omfatter 6 eller flere boenheter kan det ikke søkes tillatelse før området inngår i en detaljreguleringsplan.

b) Sentrumsformål (felt BS1-BS5)

Felt BS1, BS2, BS3 er unndratt rettsvirkning.

Ved tiltak som omfatter 6 eller flere boenheter eller tiltak som omfatter et bruksareal (BRA) på over 1000 m² kan det ikke søkes tillatelse før området inngår i en detaljreguleringsplan. I dette arealet inngår evt boliger.

c) Kombinert formål bolig/tjenesteyting (felt BKB1-BKB3)

Felt BK1 og del av felt BK3 er unndratt rettsvirkning

Ved tiltak som omfatter 6 eller flere boenheter eller tiltak som omfatter et bruksareal (BRA) på over 800 m² kan det ikke søkes tillatelse før området inngår i en detaljreguleringsplan. I dette arealet inngår evt boliger.

d) Kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting (felt BKB4)

Det kan ikke søkes tillatelse for nye tiltak som omfatter et bruksareal (BRA) på over 1000m² før området inngår i en detaljreguleringsplan.

e) Kombinert formål forretning/bolig (felt BKB5)

Det kan ikke søkes tillatelse for nye tiltak for plasskrevende varer som omfatter et bruksareal (BRA) på over 250 m² før området inngår i en detaljreguleringsplan. Tilsvarende kan det ikke søkes tiltak for formål som omfatter bolig før området inngår i en detaljreguleringsplan.

4. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

4.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1. Fellesbestemmelser

a) Beregningsgrunnlag for grad av utnytting

Der bygningen har underetasje og avstanden mellom himling i underetasje og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m, inngår 50 % av bruksarealet (BRA) i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.

Parkeringsplasser, parkeringskjellere eller parkering i underetasje regnes ikke med i grad av utnyttning (BRA)

b) Uteoppholdsareal (MUA)

Alle boliger skal sikres et minimum privat uteoppholdsareal av god kvalitet, også ved ombygging/bruksendring. Bygg med 4 boenheter eller flere, skal i tillegg ha et minimum felles uteoppholdsareal. **Småbarnslekeplass kan inngå i felles MUA.**

Innen områder for sentrumsformål kan inntil 100% av privat uteoppholdsareal løses på veranda eller åpen terrasse. Tilsvarende gjelder for felles uteoppholdsareal så lenge de er universelt tilgjengelige. For de andre områdene gjelder tilsvarende for inntil 50% av privat og felles uteoppholdsareal.

Minimumskrav for privat MUA for boliger

Type bolig	MUA
Boliger/leiligheter innenfor sentrumsformålet	5m2 pr boenhet
Firemannsboliger og leilighetsbygg med 4 eller flere boenheter utenfor sentrum	10m2 pr boenhet
Andre boliger med flere enn 1 boenhet(tomannsbolig, rekkehus, kjeda hus)	50m2 pr boenhet
Eneboliger over 100m2	100m2 pr boenhet
Eneboliger under 100 m2	50m2 pr boenhet
Omsorgsboliger som ligger innenfor formål offentlig eller privat tjenesteyting.	5m2 pr boenhet

Minimumskrav for felles MUA for boliger

Type bolig	MUA
Boliger med flere enn 4 boenheter, også omsorgsboliger	Minimum 100 m ² samla for 4 boenheter, deretter 5 m ² tillegg pr boenhet.

c) Lekeplasser

Alle nye boliger skal sikres tilgang til lekeareal for ulike aldersgrupper. Ved byggesøknad skal det redegjøres for hvordan lekeareal er sikra opparbeidet/sikra tilgjengelig i prosjektet.

For hver bolig (unntak omsorgs- og aldersboliger innenfor formål tjenesteyting) skal det sikres småbarnslekeplass på minimum 5m2 pr bolig, men likevel aldri være mindre enn 50m2.

Plassen/plassene skal ligge maks 100m fra boligen målt langs veg/ganglinje. Unntak fra avstand kan vurderes utfra stedes helhetsbilde. **For eneboligtomter og tomannsboliger kan småbarnslekeplass løses på egen eiendom og inngå i uteoppholdsarealet.** Småbarnslekeplassen/plassene skal minimum inneholde huske og sandkasse, samt sittemøbler. **Småbarnslekeplass kan inngå i felles MUA.**

Ved utbygging av 10 eller flere enheter skal det det i tillegg til småbarnslekeplassen etableres lekeplass for eldre unger dersom dette ikke er tilstrekkelig etablert i nærområdet fra tidligere. Nærlekeplassen skal ligge maks 500 m fra boligen målt langs veg/ganglinje. Unntak fra avstand kan vurderes utfra stedes helhetsbilde. Nærlekeplassen skal minimum inneholde et lekeapparat for barn i aldersgruppen 7-13 år og kan ligge inntil sandlekeplassen.

- Ved utbygging av 10- 20 enheter skal det avsettes min. 12 m² pr enhet til nærlekeplass.
- Ved utbygging av 21-40 enheter skal det avsettes min 10 m² pr enhet til nærlekeplass.
- Ved utbygging over 40 enheter skal det avsettes min 8 m² pr enhet til nærlekeplass. Lekeklassen skal i tillegg inneholde en ballbane til fotball/håndball/volleyball.

For boliger innenfor sentrumsformål kan krav til småbarnslekeplass utelates fra prosjekter som omfatter 4 eller færre boenheter.

Lekeklassene skal tilfredsstillere kravene til universell utforming for adkomst. I tillegg skal lekeklassene

- Ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng enn angitt må ha særskilte kvaliteter, som for eksempel at et avgrenset område er egnet som akebakke
- Ha tilgang på både sol og skygge
- Være skjermet fra trafikkfare og visuell støy utover barnelek
- Tilfredsstillere nasjonale normer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensing

d) Parkering

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabellene og retningslinjene under. Antall plasser rundes opp til nærmeste hele plass der hele tiltaket ses under ett. For andre arealkategorier enn de som er angitt i tabellen under må det utøves skjønn. Også når det gjelder omsorgsboliger. Parkering kan løses på annen tomt, i felles p-hus eller i parkeringskjeller.

Ved feltutbygging skal det vurderes plass for elbil, gjesteparkering og HC-plass.

Ved utbygging til helse- og omsorgstjenester må parkering og adkomst for ambulanse vurderes særskilt.

Krav til parkeringsplasser for bil:

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Min. plasser
Boliger	Under 75m ² BRA	1,5
Boliger	Over 75 m ² BRA	2,0
Boliger innenfor sentrumsformål	Under 75m ² BRA	1,0
Boliger innenfor sentrumsformål	Over 75 m ² BRA	1,5
Kontor	Pr 100m ² BRA	2,0
Forretning og tenesteyting	Pr 100 m ² BRA	2,0

Retningslinjer for parkeringsplasser for sykkel:

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Min. plasser
Boliger	Pr 75 m ² BRA	1
Kontor	Pr 100m ² BRA	0,75
Forretning og tenesteyting	Pr 100 m ² BRA	0,75

Det skal etableres oppstillingsplass for sykkel nært inngangsparti i alle tiltak hvor det etableres, kontor, forretning og offentlig eller privat tenesteyting. Ved etablering av boliger kan sykler plasseres i rimelig avstand fra inngangen. Som rettesnor skal minimum halvparten av sykkelplassene være overdekte.

e) Renovasjon

Ved etablering av nye tiltak, må det sikres tilstrekkelig plass for renovasjon. Oppstillingsplassen skal plasseres:

- Lett tilgjengelig for renovatør
- Slik at det ikke oppstår hygieniske ulemper eller omgivelsene blir sjenert
- Slik at konsekvensene av evt. brann blir små
- Slik at det ikke oppstår skade på andre gjenstander

Containere og andre anlegg for felles avfallshåndtering skal fortrinnsvis bygges inn som en del av bygningen, alternativt bygges inn med samme formspråk som bygningen den/de tilhører eller på annen måte fremstå ryddig for omgivelsene.

4.1.2. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

a) Krav til byggesøknaden

Ved rammesøknad skal det legges frem en **overordna** situasjonsplan som redegjør for hovedprinsippene ved tiltaket slik som plassering av bygg og anlegg, parkeringsplass, adkomst mv. i samsvar med en til hver tids gjeldende byggt teknisk forskrift. Ved igangsettelsestillatelse må det fremgå flere detaljer. Søknaden skal inneholde terrengsnitt, fasader og en situasjonsplan som viser endelig plassering av bebyggelse og anlegg. Tegningene skal være målsatt i egnet målestokk, terrenghøyder skal fremgå av koter og evt punkthøyder. Det skal nyttes kartgrunnlag av nyere dato. Detaljeringsgraden vil avhenge fra prosjekt til prosjekt. I tillegg til byggverk, kan det bli aktuelt å vise:

- Forstøtningsmurer og sikringsgjerder
- Samtlige inngrep på tomta, inkludert opparbeiding av parkeringsplasser, lekeplasser, renovasjonsløsninger, nettstasjon, pumpestasjoner etc.
- Adkomster
- Nabobebyggelse bør vises på terrengsnitt, evt slikt den er vist på illustrasjonsplanen på reguleringsplanen
- Områder beregnet for MUA (skal vises i boligprosjekter)
- Belysing

De estetiske sidene av tiltaket skal gjøres rede for og vurderes, både i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene. Det fremgår av planbeskrivelsen hvordan situasjonsplan kan utformes.

Det vises forøvrig til fellesbestemmelsene kap 2.4, 2.5 og 2.6.

Boligformål

4.1.3. Fellesbestemmelser for boliger

a) Høyde på bygninger og plassering i terrenget

For bolig med plate på mark er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen 7,5m. Maks tillatt mønehøyde er 5 meter for uthus (garasje/carport/bod). I terreng brattere enn 1:4 skal bolig etableres med underetasje.

For bolig med underetasje er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 9,0 m.

b) Uthus

Uthus skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som boligen.

4.1.4. Særskilte bestemmelser for felt BFS1-BFS8 – frittliggende småhusbebyggelse

Del av felt BSF1, del av felt BSF2, del av felt BSF3 er unndratt rettsvirkning

a) Type bebyggelse og grad av utnyttelse

Innenfor område avsatt til frittliggende småhusbebyggelse kan det føres opp eneboliger og eneboliger med utleidedel på inntil 60 m² bruksareal (BRA) samt tomannsboliger med tilhørende garasje/carport og bod.

Tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 30%.

b) Utforming, farge og materialbruk

Bygninger skal ha saltak, med takvinkel som harmonerer med strøkets karakter. Det er ikke tillatt med reflekterende taktekking slik som glasert stein. Torvtak er heller ikke tillatt.

c) Fradeling

Fradeling av tomt kan tillates forutsatt at den nye tomten og den gjenværende er egnet for det. Grad av utnyttelse og bebyggelsen høyde skal tilpasses eksisterende bebyggelse på tilstøtende eiendom, også den fradelte tomten.

4.1.5. Særskilte bestemmelser for felt BKS1– konsentrert småhusbebyggelse

a) Type bebyggelse og grad av utnyttelse

Innenfor område avsatt til konsentrert småhusbebyggelse kan det føres opp kjeda eneboliger, eller boliger i rekke. Alternativ 4- eller 6-mannboliger med tilhørende garasje/carport og bod.

Tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 40%.

b) Utforming, farge og materialbruk

Takform avgjøres ved byggesøknad.

4.1.6. Særskilte bestemmelser for felt B1 – bolig

a) Type bebyggelse og grad av utnyttelse

Innenfor område kan det føres opp eneboliger og eneboliger med utleidedel på inntil 60 m² bruksareal (BRA) samt tomannsboliger med tilhørende garasje/carport og bod. Det gis også anledning til å føres opp kjeda eneboliger, eller boliger i rekke. Dersom det skal etableres flere enn 6 nye boenheter, må området inngå i en felles detaljreguleringsplan, ref. pk. 3.1.1

Tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 40%.

b) Høyde på bygninger og plassering i terrenget

Høydebestemmelser fremgår av pk 4.1.3 a. Likevel skal ikke mønehøyde overskride kote 137,5 moh. Bygg skal plasseres lavt i terrenget og store oppfyllinger unngås.

c) Utforming, farge og materialbruk

Bygninger skal ha takvinkel som harmonerer med landskapet, og hovedmøne skal fortrinnsvis følge koteretningen. Det er ikke tillatt med reflekterende taktekking slik som glasert stein. Torvtak er heller ikke tillatt.

Sentrumsformål

4.1.7. Særskilte bestemmelser for felt BS1-BS5 - Sentrumsformål

Felt BS1, BS2, BS3 er unndratt rettsvirkning

a) Type bebyggelse og grad av utnyttelse

Innenfor område avsatt til sentrumsformål kan det føres opp bebyggelse tilrettelagt for forretningsvirksomhet, tjenesteyting, boliger (leiligheter) og kontorer. Tjenesteyting omfatter: Helsetjenester, velværetjenester, treningssenter, galleri og utstillingslokaler, kiosk, restaurant, cafe og pub. Nødvendig trafikkeareal og grøntområder inngår i sentrumsformålet. For område BS5 er det også tillatt å etablere bensinstasjon.

For område BS1 (Sauton) gjelder: Maks tillatt bebygde areal (BYA) = 65%

For område BS2 (Aslebu) gjelder: Maks tillatt bebygde areal (BYA) = 70%

For område BS3 (legesenter) gjelder: Maks tillatt bebygde areal (BYA) = 70%

For område BS4 (legesenter nord) gjelder: Maks tillatt bebygde areal (BYA) = 70%

For område BS5 (bensinstasjon) gjelder: Maks tillatt bebygde areal (BYA) = 70%

b) Høyde, utforming, farge og materialbruk

Det tillates et moderne formspråk/arkitektur der tiltaket på en god måte tilfører, eller tar vare på gaterommets karakter. Egne bestemmelser for takvinkel gjelder for område BS3.

Den ubebygde delen av tomte skal opparbeides slik at den fremstår ryddig og ikke nyttes til utendørslagring.

For område BS1 (Sauton) gjelder:

Maks tillatt mønehøyde er 10 m og minimum tillatt gesims er 5 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For bygg med saltak kan det åpnes for mønehøyde 12 meter.

Balkonger mot gata skal avgrenses mest mulig og stikke maksimalt 1,0 m ut fra vegglivet.

For område BS2 (Aslebu) gjelder:

Første etasje ut mot offentlig gate skal nyttes til forretning eller annen publikumsretta virksomhet. Fasaden i første etasje skal vende seg mot gata og ha en stor del vinduer og fortrinnsvis inngangsparti. Hovedinngang til forretning og boliger kan imidlertid vende seg mot Bråtahølen. Tiltaket bør plasseres tett inntil byggegrense for å danne et tydelig gateløp.

Balkonger mot gata skal avgrenses mest mulig og stikke maksimalt 1,0 m ut fra vegglivet.

Parkeringsplasser for forretningsvirksomhet eller annen publikumsretta virksomhet skal som hovedregel ikke plasseres mellom bygg og gate. Avvik skal grunngis i detaljregulering/ved byggesøknad.

Adkomst til eiendom gnr 36 bnr 51 skal sikres ved utvikling av området.

Område mot Bråtahølen skal sikres med gjerde for å hindre fallulykker.

Maks tillatt mønehøyde er 10 m og minimum tillatt gesims er 5 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For bygg med saltak kan det åpnes for mønehøyde 12 meter. Dersom bygg etableres bak annen bebyggelse som vender mot gata, kan gesimsen reduseres.

For område BS3 (legesenter) gjelder:

Første etasje ut mot bestemmelsesområde #4 skal nyttes til forretning eller annen publikumsretta virksomhet.

Nybygg/tilbygg skal utformes med forståelse for eksisterende eiendomsstruktur og tilliggende bygningsrytme og skala (kommunehuset).

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Maks tillatt mønehøyde er kote 127 moh.

For område BS4 (legesenter nord) gjelder:

For bygg med plate på mark er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen 9,5m. I terreng brattere enn 1:4 skal bygg etableres med underetasje. For bygg med underetasje er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 12,0 m.

For område BS5 (Bensinstasjon) gjelder:

Første etasje ut mot offentlig gate skal nyttes til forretning eller annen publikumsretta virksomhet. Fasaden i første etasje skal vende seg mot gata og ha en stor del vinduer og fortrinnsvis inngangsparti. Hovedinngang til boliger kan imidlertid løses fra veg SKV10.

Maks tillatt mønehøyde er kote 115 moh. og minimum tillatt gesims er 5 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For bygg med saltak kan det åpnes for mønehøyde kote 120 moh. Dersom bygg etableres bak annen bebyggelse som vender mot Sigdalsveien, kan gesimsen reduseres.

Offentlig eller privat tjenesteyting

Del av felt BIN og felt BOP er unndratt rettsvirkning

4.1.8. Fellesbestemmelser institusjon BIN og administrasjon BOP

a) Utforming, farge og materialbruk

Det tillates et moderne formspråk/arkitektur der tiltaket på en god måte tilfører, eller tar vare på områdets karakter. Nybygg/tilbygg skal utformes med forståelse for eksisterende eiendomsstruktur og tilliggende bygningsrytme og skala (legesenteret).

4.1.9. Institusjon – BIN

a) Type bebyggelse og grad av utnyttelse

Innenfor område kan det etableres alders- og omsorgsboliger, institusjon med sjukehjemsplasser og tilhørende helse- og velværetjenester.

Tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) =80%.

b) Høyde på bygninger og plassering i terrenget

Tilbygg på Sigdalsheimen kan bygges med mønehøyde inntil kote 122,5 moh.

Nybygg for øvrige helse- og velværetjenester må ses sammen med eksisterende boliger, og ikke medføre at uteoppholdsarealer mister vesentlige kvaliteter som tilgang til sol og utsyn. Bygg skal uansett ikke overskride kote 122,5 moh.

For frittliggende alders- og omsorgsboliger gjelder samme bestemmelsene som for øvrige boliger, se kap 4.1.3 a).

c) Krav til uteoppholdsareal

Ved nybygg av institusjonsplasser skal det sikres gode, felles uteoppholdsareal som er universelt tilgjengelig. Arealene skal tilrettelegges med bord og benker, og ha soner som innbyr til intime møteplasser for mindre grupper mennesker (familier på besøk).

4.1.10. Administrasjon – BOP

a) Type bebyggelse og grad av utnyttelse

Område kan benyttes til offentlig administrasjon og kontorvirksomheter.

Tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 80%.

b) Høyde, utforming, farge og materialbruk

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Maks tillatt mønehøyde er kote 127 moh.

4.1.11. Gravlund - BGU

Området skal nyttes som gravlund. Det er tillatt å føre opp mindre bygninger for drift og vedlikehold av kirkegården. Bygninger innbyrdes området skal og utformes med samme prinsipper for materialbruk og fargesetting.

4.1.12. Forsamlingslokale /menighetshus – BFL

a) Type bebyggelse og grad av utnyttelse

Område kan nyttes til forsamlingslokale og som administrasjonsbygg med tilhørende utearealer og parkeringsplasser.

4.2. Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

4.2.1. Særskilte bestemmelser for felt BKB1- BKB3 Bolig/tjenesteyting

Felt BKB1 og del av BKB3 er unndratt rettsvirkning
--

a) Type bebyggelse og grad av utnyttelse

Innenfor område kan det etableres tradisjonelle boliger eller alders- og omsorgsboliger med tilhørende garasje/carport og bod. Størrelse begrenses til maks 80m² BRA pr boenhet. Det kan også etableres funksjoner som støtter opp under Sigdalsheimen som institusjon slik som helse- og velværetjenester.

Tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 70% for område BKB1

Tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 50% for område BKS2-BKB3

For bestemmelser som angir høyde og utforming vises det til 4.1.8 a) og 4.1.9 b).

4.2.2. Særskilte bestemmelser for felt BKB4- Forretning/kontor/tjenesteyting

a) Type bebyggelse og grad av utnyttelse

Innenfor område avsatt til forretning /kontor/ tjenesteyting kan det etableres detaljhandel inkludert dagligvare, kontorer og tjenesteyting som omfatter velværetjenester, treningscenter og bevertning.

Tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 80%.

b) Høyde på bygninger og utforming

Det tillates et moderne formspråk/arkitektur der tiltaket på en god måte tilfører, eller tar vare på gaterommets karakter.

Maks tillatt mønehøyde er 8 og minimum tillatt gesims er 5m. For bygg med saltak kan det åpnes for mønehøyde 10 meter.

Ved nybygg/ombygging av forretningslokaler skal det sikres inngang fra Sigdalsveien eller Sagveien.

Den ubebygde delen av tomta skal opparbeides slik at den fremstår ryddig og ikke nyttes til utendørslagring.

4.2.3. Særskilte bestemmelser for felt BKB5- Forretning/bolig

a) Type bebyggelse

Innenfor område avsatt til forretning /bolig kan det *enten* etableres plasskrevende varehandel slik som forretninger med salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre *eller* boliger. Området kan ikke utvikles til noe bolig eller ny plasskrevde varehandel utover 250m² BRA før området inngår i en felles detaljplan jf pk 3.1.1.

b) Høyde på bygninger og utforming

Maks tillatt mønehøyde for bygg som omfattes av plasskrevde varer er 8,0 m.

4.3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.3.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanleggene skal opparbeides med utforming og bredder som vist på plankartet dersom ikke annet er oppgitt i bestemmelsene. Ved opparbeidelsen av samferdselsanleggene kan det foretas justering av grensene mellom de ulike samferdselsformålene. Annet vegareal tilhører den vegen det ligger inntil.

Støttemurer slik de er angitt på plankartet skal etableres ved anlegging av nye samferdselstiltak, men utstrekning av muren kan justeres ved detaljprosjekteringen for bedre tilpasning av sikt, eiendomsgrenser /tomtestruktur og eksisterende bebyggelse.

4.3.2. Veg SKV1 (fv. 287) med tilliggende sideareal

På grunnlag av områdereguleringen kan fv. 287 bygges etter følgende hovedprinsipper:

- Kjørefelt med min bredde 3,25 m inkl. skulder
- Fortau (stavertfortau) med bredde 3,0 m inkl. skulder
- Gang/og sykkelveg med bredde 3,0 m inkl. skulder
- Rabatter med min bredde 1,5 m
- Eksisterende nordgående busslomme ved brua fjernes og flyttes til SF3Eksisterende sørgående busslomme ved brua utbedres
- Eksisterende nordgående busstopp ved BS2 utbedres med tilliggende fortau SF2.

- Opphøyd krysningsområde #6 slik de er angitt på plankartet kan etableres ved utbedring av kjørevegen (SKV1) men justeres innenfor sonen dersom dette passer bedre med naturlig ganglinjer. Løsningene skal likevel ivareta trafikksikkerheten på en god måte. Området kan ha et dekke som skiller seg fra kjørefelta.

4.3.3. Fortau og gs-vei

Alle fortau og gang- og sykkelveier er offentlige.

4.3.4. Offentlige og private veier

- Veg SKV1, SKV2, SKV4, SKV5, SKV6, SKV8, SKV9, SKV10, SKV12, SKV13 og SKV16 er offentlige.
- Veg SKV3, SKV7, SKV11, SKV14 og SKV15 er privat.

4.4. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Del av felt G1 og del av felt G5 er unndratt rettsvirkning
--

4.4.1. Grønnstruktur ved Bråtahølen – G1

Det kan etter søknad om tiltak etableres turveg langs Bråtahølen med inntil 1,5m bredde. Turvegen kan snevres inn på enkelte partier for å hensyna vegetasjon eller tilpasse seg terrenget, men aldri være smalere enn 80 cm.

Turvegen skal etableres i terrenget eller som en konstruksjon, primært oppført i tre. Det er tillatt å lyssette vegen så lenge dette ikke er til sjenanse for omgivelsene.

Det er ikke tillatt å anlegge turveg som medfører utfylling i elveleiet.

Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at turvegen kan etableres på en trygg og stabil måte i terrenget uten fare for utgliding. Videre skal turvegen/turvegkonstruksjonen tåle flom og sikres med nødvendig klatresikkert rekkverk der det er fare for fall mot Bråtahølen.

4.4.2. Grønnstruktur ved Sagveien – G4

Terreng og vegetasjon skal i hovedsak beholdes. Det kan opparbeides enkle gangstier med grus for å binde sammen boligområde B1 med øvrig vegsystem.

4.4.3. Turveg - GTD

I områder avsatt til turveg kan det opparbeides gangstier med fast dekke og tilhørende belysing.

Eiendom gnr. 81 bnr. 2, skal sikres kjørerettighet for jordbruksdrift via GTD2.

4.4.4. Friområde - GF

Terreng og vegetasjon skal i hovedsak beholdes. Enkle tiltak som sitteplasser, trimapparater, skulpturer og etablering av blomsterbed/kasser er tillatt. Sitteplasser kan opparbeides med grusdekke og skjermes med vegetasjon. Det er tillatt å lyssette plassene så lenge dette ikke er til sjenanse for omgivelsene.

For friområde o_GF2 er det tillatt å etablere lekeapparater som tjener nærområdene.

4.4.5. Park – GP

Området skal kunne opparbeides parkmessig med hensyn til vegetasjon og materialbruk. Bord, sitteplasser og lekeapparater kan tillates. Det er tillatt å lyssette området så lenge dette ikke er til sjenanse for omgivelsene eller fare for trafikksikkerheten.

4.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

4.5.1. Småbåtanlegg – VS

Innenfor område avsatt til småbåtanlegg er det tillatt å etablere flytebrygger for småbåter.

5. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

5.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1. Sikringszone/frisiktlinje - Frisikt H140

Denne frisiktlinjen er vist med svart stiplet strek på plankartet. Hensynssonen skal ivareta behovet for frisikt i kryssområder. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten kan tillates.

5.1.2. Støysone – Gul støysone H220

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen er basert på beregning av støy 4 m over terreng, og viser hvor det for denne høyden er behov for dokumentasjon / tiltak etter pk. 2.4.1.

5.1.3. Faresone - flomfare H320

Denne hensynssonen er vist med rød skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen skal ivareta behovet for å hindre utbygging som kan ta skade av oversvømmelse / flom ved kraftig nedbør og/eller snøsmelting. Det er derfor ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner i området uten at disse er beregnet på slike belastninger, eller at det er gjennomført tilstrekkelige risikoreduserende tiltak.

Hensynssone H320 1 og H320 2:

Det er ikke tillatt å føre opp boliger og andre bygninger som omfattes av sikkerhetsklasse F2 jf. TEK17, uten at det er dokumentert at disse, eventuelt etter gjennomførte sikringstiltak, ikke vil være utsatt for betydelige vannskader eller setningsskader fra en 200-års flom, som i området er beregnet til kote 108.01 m.o.h. (inkludert klimapåslag og oppstuvning).

Hensynssone H320 3:

200-års flom er beregnet til kote 107.51 m.o.h. (inkludert klimapåslag og oppstuvning).

5.1.4. Faresone ras- og skredfare H310

Innenfor sonen er det tillatt å iverksette tiltak innenfor Tiltakskategori K0 uten nærmere krav til dokumentasjon. Tiltak må følge anbefalinger i «Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner, (NGI-rapport 2001008-62)»

For tiltaksklasse 2 og 3 i SAK10 § 9-4 må tiltakets påvirkning på områdestabiliteten dokumenteres av geoteknisk fagkyndig. For tiltak i tiltaksklasse 1 i SAK10 § 9-4 må dette dokumenteres av ansvarlig prosjekterende.

Hensynssone H310 1

Denne hensynssonen er vist med rød skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Faregraden er lav og stabilitetsberegninger viser god sikkerhet, men hvor det kan være risiko for utglidninger ved utbygging og /eller terrengendringer. Eventuelle tiltak skal tilfredsstillende krav i Veileder 7/14 - Sikkerhet mot Kvikkleireskred.

5.2. Særlige hensyn til eller bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570_1)

5.2.1. Bevaring kulturmiljø

Tiltak ved og på Holmen kirke skal forelegges kulturminneforvaltningen for uttalelse jf. pbl § 11-9 nr.7.

All bygging nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkegården § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken må oversendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse.

6. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

6.1. Sikring av turvei

6.1.1. Område #1 – Sikring av turvei

Ved utbygging av område BKB1 skal det sikres og opparbeides turvei med en bredde inntil 4m. Veien skal være sammenhengene fra turvei GTD1 og frem til kjørevei SKV4 og etableres med fast dekke minimum 2,5 meter.

6.1.2. 6.1.2 Område #2– Sikring av turvei

Ved utbygging av område BKB5 skal det sikres og opparbeides turvei med en bredde inntil 4 m.

6.2. Sikring av flomvei

6.2.1. Område #3– Sikring av flomvei

Ved utbygging av område BKB5 skal det innenfor bestemmelsesområde #3 sikres flomvei frem til Kråkefjorden. Denne skal holdes fri for bebyggelse.

6.3. Sikring av gangareal

6.3.1. Område #5 – Midlertidig gangareal

Innenfor bestemmelsesområde #5 kan det etableres midlertidig gangareal frem til fv. 287. Gangarealet skal merkes slik at det er tydelig skille mellom myke trafikanter og bilister.

6.3.2. Område #6 - Merking av gangfelt

Innenfor bestemmelsesområde #6 kan det etableres opphøyd krysningsområde for gående og syklende. Krysningsområde kan ha et dekke som skiller seg fra kjørefelta. Det vises til kap. 4.3.24.3.1 for utfyllende beskrivelse.

6.4. Torg

6.4.1. Område #4 – Åpen plass

Innen område avmerket med bestemmelsesgrense #4, kan det legges til rette for flerbukstorg med miks av myke trafikanter og bilister. Området skal bevare sin åpne karakter og skal ikke bygges ned.

6.5. Gangbru

6.5.1. Område #7 – Gangbru

Innen område avmerket med bestemmelsesgrense #7, kan det etter søknad etableres gangbru med forbindelse til Museumsområdet. Det er ikke tillatt med inngrep i elveleiet.

6.6. Områder som er unndratt rettsvirkning

6.6.1. Område #8 - Områder unndratt rettsvirkning

Innen område avmerket med bestemmelsesgrense #8 kan tiltak ikke igangsettes før det er gjort nærmere avklaringer i forhold til ras- og erosjonssikring.

7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1. Før opprettelse av eiendommer

Før fradeling av ny grunneiendom, skal det være avholdt en oppmålingsforretning etter matrikelovens bestemmelser.

For eiendommer med usikker eiendomsgrense, inkludert festetomter, kan det ved søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven, bli påkrevd oppmålingsforretning etter matrikelovens bestemmelser. Dette gjelder eiendommer angitt i tabellen under. Andre eiendommer kan også være aktuelle.

Felt BFS4:	Gnr. 36, bnr. 5 Gnr. 36, bnr. 30 Gnr. 36, bnr. 18
Felt BFS5:	Gnr. 36, bnr. 24 Gnr. 36, bnr. 1, festenummer 33 Gnr. 36, bnr. 1, festenummer 35 Gnr. 36, bnr. 15
Felt BFS8	Gnr. 36, bnr. 11
Felt BKB4	Gnr. 36, bnr. 3
Felt BFL	Gnr. 36, bnr. 7
Felt BOP	Gnr. 36, bnr. 1 Gnr. 36, bnr. 1, festenummer 9
Felt BS1	Gnr. 35, bnr. 1, festenummer 1 Gnr. 35, bnr. 1, festenummer 3
Felt BS3	Gnr. 36, bnr. 1 Gnr. 36, bnr. 1, festenummer 36
Felt BS5	Gnr. 36, bnr. 1 Gnr. 36, bnr. 1, festenummer 8

7.2. Før igangsettingstillatelse

7.2.1. Krav til vegger, vann- og avløpsledninger

Før det kan gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann-, overvanns- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen eller statens vegvesen der fylkeskommunen er vegmyndighet.

7.2.2. Energiforsyning

Før det kan gis tillatelse til tiltak for energiforsyning og belysning, skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen.

7.2.3. Krav til byggetiltak innenfor område B1

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor område B1, skal veg SKV 10 være utbedret iht. denne plan.

7.2.4. Krav til byggetiltak innenfor område BKS1

Flytting og lokalisering av eksisterende pumpestasjon innenfor område BKS1 skal være avklart.

7.3. Før bebyggelse tas i bruk

7.3.1. Krav til vegger, vann- og avløpsledninger

Før det gis brukstillatelse for utbyggingsformål innenfor de ulike feltene skal det være gitt brukstillatelse for hovedledninger for vann og avløp, samt el-forsyning frem til bebyggelse i aktuelle felt.

Før det gis brukstillatelse innenfor område BKB1 skal det være sikret fremkommelig turvei slik det er angitt for bestemmelsesområde #1, ref. pk 6.1.1

Før det gis brukstillatelse til boligformål innenfor område BKB5 skal det være sikret fremkommelig turvei slik det er angitt for bestemmelsesområde #2, ref. pk 6.1.2 .

Før det gis brukstillatelse innenfor felt BS5 skal fortau SF5 og nytt kryss mellom SKV1 og SKV13 være etablert. Dette kravet gjelder også dersom det etablerer nye tiltak innenfor BKB4 med et bruksareal BRA på 500 kvm eller mer.

Før det gis brukstillatelse innenfor felt BKS1 skal SF6 være etablert. Ved utbygging av fortau SF6 skal det sikres et midlertidig gangareal (bestemmelsesområde #5) frem til fv. 287 dersom ikke i fortau SF5 og omlegging av kryss i Sagveien har funnet sted. Gangarealet skal merkes slik at det er tydelig skille mellom myke trafikanter og bilister.

Før det gis brukstillatelse til boligformål innenfor felt BKB5 skal fortau SF7 og SF6 være etablert.

7.3.2. Krav til støyskjerming

Før støyfølsom bebyggelse tas i bruk skal nødvendige støytiltak være etablert både i forhold til boligen og boligens uteoppholdsarealer der dette er påkrevd.

7.3.3. Krav til utearealer og lekeplasser

Før det gis ferdigattest for tiltak på enkelttomter, skal tilhørende utearealer og lekeplasser være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene og lekeplassene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.

Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder og VA-grøfter istandsettes og terrenginngrep tilsås/ tilplantes.