

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING NR. 2011003

ROPPESTADKOLLEN

NØTTERØY KOMMUNE

Datert 29.11.2013 , sist rev 11.04.2014. Vedtatt av kommunestyret 21.05.2014

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med PlanID 2011003, datert 29.11.13.

§ 2 RETTSVIRKNING

Reguleringsplanens kart med bestemmelser er juridisk bindende og er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 nr. 71. Der det i det etterfølgende er vist til § er det plan- og bygningsloven det vises til med mindre annet fremgår.

§ 3 PLANTYPE

Foreliggende plan er en områdeplan. For formålsområde BB1, BB2, BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4 kreves det detaljregulering før det kan gjennomføres større søknadspliktige tiltak.

§ 4 PLANENS FORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål (pbl § 12-5)

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B)

Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS6)

Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BB1-BB2)

Lekeplass (f_LEK1 – f_LEK5)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (o_KV1, o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV5 og f_KV6)

Fortau (o_FTA1 – o_FTA3)

Gang- /sykkelveg (o_GS)

Parkering (f_P)

Annen veigrunn, tekniske anlegg (AV)

Grønnstruktur

Frømåte (o_FO)

Hensynssoner

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Innenfor planområdet er det angitt følgende bestemmelsesområder (pbl § 12-7)

Midlertidig anleggs- og riggområde

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 5.1 Plankrav

Før det gis tillatelse til større søknadspåkravende tiltak innenfor felt BB1, BB2, BKS1, BKS2, BKS3 og BKS 4 skal det foreligge detaljregulering for de enkelte felt.

Detaljreguleringen skal minst inneholde utnyttelsesgrad, antall boenheter, tillatt kote-, møne- og gesimshøyde, byggegrenser, vurdering av adkomster med sikttrekanter, utomhusplan samt kommunalteknisk plan. Listen er ikke uttømmende og det kan bli stilt ytterligere krav til innhold i detaljreguleringen.

Kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser for MUA og nærlek skal tilfredsstilles.

Kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser for parkering skal tilfredsstilles.

§ 5.2 Etablering av kommunaltekniske anlegg

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt BB1 og BB2 skal KV1, KV3, KV5, FTA1, FTA2, FTA3 og GS være ferdig opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt BKS1 skal KV1, KV3, KV5, FTA1, FTA2, FTA3 og GS være ferdig opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt BKS2 og BKS3 skal KV1, KV3, KV4, FTA1 og FTA2 være ferdig opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt BKS4 skal KV1 og KV3, FTA1 og FTA2 være ferdig opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt BKS5 skal KV1, KV2 og FTA1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt BKS6 skal KV6 være ferdig opparbeidet.

I tillegg skal andre nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet ihht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner for kommunaltekniske anlegg før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 5.3 Opparbeidelse av lekeareal

Før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for tiltak innenfor felt BB1 - BB2 og BKS1 – BKS6 skal det være opparbeidet nærlekeplasser ihht til godkjent utomhusplan for de enkelte felt. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelse.

Før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for felt BKS6 skal nærlekeplass være opparbeidet i felt LEK4.

Kvartalslekeplass (LEK1) skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan/illustrasjonsplan før det gis brukstillatelse for mer enn 30 boenheter innenfor planens avgrensning. Områdelekeplass (LEK2) skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan/illustrasjonsplan før det gis brukstillatelse for mer enn 50 boenheter innenfor planens avgrensning. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen. Ved fortetting av boligområdet skal eksisterende boenheter medregnes i antall boenheter.

§ 5.1 Opparbeidelse av parkeringsplass

Før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for felt BKS5 skal parkeringsplass P være opparbeidet.

§ 6 FELLESBESTEMMELSER

§ 6.1 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for både bygninger, inne- og utearealer jf. den til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

§ 6.2 Frisikt

Det skal i alle kryss og adkomster være fri sikt i en høyde på 0,5m over tilstøtende veiers planum. Arealene innenfor frisiktsonen må ikke brukes slik at sikten blir hindret på noe tidspunkt. Frisiktsoner er vist på reguleringsplankart.

§ 6.3 Støy

Grenseverdier gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje 1442/2012 gjøres gjeldene for områdeplanen.

§ 6.4 Klima og energi

Kommunens til en hver tid vedtatte klima- og energiplan skal legges til grunn for energispørsmål i saker etter plan- og bygningsloven.

I forbindelse med utarbeidelse av detaljplan må utbyggerne innenfor planområdet i fellesskap utrede muligheter for oppvarmingsløsninger basert på fornybar energi. Bygninger skal legges til rette for vannbåren varme med mindre det foreligger godkjent varmeplan hvor andre fornybare energikilder benyttes.

Utbyggere skal ta kontakt med nettleverandør for avklaring av behov for nettutbygging og utforming av eventuell nettløsning.

§ 6.5 Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 6.6 Bevaring av trær

Kollenes grønne preg skal bevares.

Alle eiketrær innenfor planområdet som har synlig hulrom eller en diameter på minst 63 cm målt 1,3m over bakken skal bevares jfr. forskrift av 12.mai 2011 om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Bevaringen gjelder også trærnes rotsystem i en omkrets tilsvarende trekronens diameter. Eventuell felling av eiker kan i helt spesielle tilfelle godkjennes av kommunen etter en konkret utredning og vurdering.

Andre større, eksisterende trær innenfor planområdet skal søkes bevart. Det er ikke tillatt å felle trær før det foreligger tillatelse til felling etter godkjent utomhusplan.

§ 6.7 Grunnforhold

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal ikke bebygges før det foreligger dokumentasjon på den geologiske stabiliteten for området som helhet er tilstrekkelig.

Fundamentering skal utføres ihht anbefalt prosedyre i Reinertsens geotekniske notat av 29.11.2013. Nye boliger skal sikres mot forhøyede verdier av radongass ihht til de til enhver tid gjeldende teknisk forskrift (TEK).

§ 7 EIERFORHOLD OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Hjemmelen for f_LEK3 skal knyttes til eiendommene innenfor BB1 og BKS1 samt seinere eiendommer utskilt fra disse. Eierskapet og vedlikeholdsansvar skal tinglyses på eiendommene.

Hjemlene for f_LEK5 og f_P skal knyttes til eiendommene innenfor felt BKS5 samt seinere eiendommer utskilt fra disse. Eierskapet og vedlikeholdsansvar skal tinglyses på eiendommene.

Hjemlene for f_LEK1 og f_LEK2 tilfaller samtlige eiendommer innenfor planområdet. Eierskapet og vedlikeholdsansvar skal tinglyses på eiendommene.

Hjemmelen for KV6 tilfaller eiendommene innenfor BKS6, bnr. 40 gnr. 83, bnr. 46 gnr. 356 og bnr. 40 gnr. 135 samt seinere eiendommer utskilt fra disse.

§ 8 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 8.1 Bolig (BB1 - BB2, BKS1 – BKS6 og B1 – B2)

8.1.1 Fellesbestemmelser

Bygge høyde

Det tillates ikke bygninger med høyde på overkant gulv 1. etasje over kote + 38.

Estetikk

Det skal stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse. Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal bygninger og anlegg utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås høy estetisk kvalitet og et helhetlig preg i byggeområdet. Garasjer, carport og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge. Tekniske installasjoner for bl.a. ventilasjon og varme skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte.

Terrengbehandling

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Ny bebyggelse skal utformes i samspill med omgivelsenes og skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og på nabetomtene. Nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær kan beholdes.

Utomhus og lek

Kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser og retningslinjer for MUA og lek skal tilfredsstilles.

Lekeplassutstyr må være i tråd med forskrifter om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Lekeplassen skal sikres med gjerde mot trafikkområde. Det skal utarbeides utomhusplan for nærlekeplassene som

viser arrondering av terreng, lekeutstyr og beplantning m.m.

Kvalitetskrav:

- etableres slik at det er gangavstand mellom tilhørende boliger og lekeplass
- tilrettelegges for barn i alle aldre og skal være egnet for ulik lek
- gi mulighet til kreativitet og utfoldelse
- for uteoppholdsareal med krav om universell utforming vises til TEK § 8-4
- solrik beliggenhet, skjermet mot vind og støy fra trafikk og lignende
- skjermet mot forurensning, trafikkfare og annen miljøbelastning
- trafiksikker atkomst
- legges i tilknytning til turdrag/stier /smett eller andre grøntområder
- arealer brattere enn 1:5 og arealer som er smalere enn 10 m skal ikke medregnes, men kan komme i tillegg.

Nærlekeplass kan anlegges i tilgrensende boligfelt såfremt de ligger i umiddelbar nærhet til tilhørende boliger og såfremt kommunen finner løsningen akseptabel. Areal til lekeplass kommer da i tillegg til øvrig areal til lekeplass innenfor feltet og generelle krav til lekeplassen skal oppfylles.

Avkjørsel

Til søknad om tillatelse skal det vedlegges avkjørselsplan ihht kommunens gjeldende veileder for utforming og bygging av avkjørsel. Avkjørselplanen skal godkjennes samtidig med søknad om tillatelse til tiltak.

§ 8.1.2 Bolig (BB1)

Det tillates oppført blokkbebyggelse, terrassert bebyggelse og rekkehus.

Maksimal byggehøyde er kote + 42

I tillegg til nærlekeplasser i felt BB1 skal det opparbeides nærlekeplasser for felt BB1 i felt LEK3.

Samlet areal til nærlekeplasser for felt BB1 i felt BB1 og LEK3 skal tilfredsstillende gjeldende kommuneplans bestemmelser for lek.

§ 8.1.3 Bolig (BB2)

Det tillates oppført blokkbebyggelse, terrassert bebyggelse og rekkehus.

Maksimal byggehøyde er kote + 40

§ 8.1.4 Bolig (BKS1 og BKS2)

Det tillates oppført rekkehus, kjedete boliger og flermannsboliger.

I tillegg til nærlekeplasser i felt BKS1 skal det opparbeides nærlekeplasser for felt BKS1 i felt LEK3. Samlet areal til nærlekeplasser for felt BKS1 i felt BKS1 og LEK 3 skal tilfredsstillende gjeldende kommuneplans bestemmelser for lek.

Maksimal byggehøyde er kote + 44

Maksimal byggehøyde er 8,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal gesimshøyde er 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

For bebyggelse med flate tak er maksimal gesimshøyde 7,0m. For bebyggelse med pulttak er maksimal høyde på høyeste gesims 7,5m og maksimal høyde på laveste gesims 6,5m.

§ 8.1.5 Bolig (BKS3 og BKS4)

Det tillates oppført rekkehus, kjedete boliger og flermannsboliger.

Tillatt maksimal byggehøyde er 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Tillatt maksimal gesimshøyde er 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
For bebyggelse med flate tak er maksimal gesimshøyde 7,0m. For bebyggelse med pulttak er maksimal høyde på høyeste gesims 7,5m og maksimal høyde på laveste gesims 6,5m.

§ 8.1.6 Bolig (BKS5 og BKS 6)

Det tillates oppført rekkehus og flermannsboliger, maksimalt ti boenheter innenfor felt BKS6 og maksimalt seks boenheter innenfor felt BKS5..

Nærlekeplass for felt BKS6 skal anordnes i felt LEK4. Kommuneplanens til enhver tid gjeldene bestemmelser for MUA, lek og parkering skal oppfylles.

Tillatt maksimal byggehøyde er 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Tillatt maksimal gesimshøyde er 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
For bebyggelse med flate tak er maksimal gesimshøyde 7,0m. For bebyggelse med pulttak er maksimal høyde på høyeste gesims 7,5m og maksimal høyde på laveste gesims 6,5m.

Krav om dokumentasjon:

Søknad om rammetillatelse/tillatelse skal inneholde:

Situasjonsplan.

Utomhusplan etter angitte krav under.

Fasadeoppriss som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse.

Profiler/ snitt med eksisterende og nytt terreng .

Visualiseringer / fotomontasjer/modell som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse.

I søknaden om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

Ved søknad om ramme-/ett-trinnstillatelse for bolig skal det vises plassering av garasje. Dette gjelder selv om det ikke er aktuelt å bygge garasje samtidig. Garasjer skal oppføres innenfor viste byggelinjer.

Utomhusplan:

Ved søknad om ramme- /ett-trinnstillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i 1:200/1:500 for opparbeiding av ubebygd areal.

Planen skal vise eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse med mer.

Videre skal planen vise kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer, avkjørsler, gangatkomster, parkering, sykkelparkering, boder, eksisterende og fremtidig terreng, beplantning og vegetasjon, gjerder/forstøtningsmurer, utforming av oppholds- og lekeareal med møblering og belysning, eventuelle støyskjermende tiltak samt utvendige renovasjonsløsninger.

Hentested for renovasjon skal ikke ligge lengre unna regulert veg enn 15 meter. Tilgrensende arealer avsatt til lek og grønnstruktur på reguleringsplankartet skal tas med i utomhusplanen.

Utomhusplanen skal redegjøre for lokal overvannshåndtering, jfr. § 6.10..

For felt BKS6 skal utomhusplanen også vise og sikre fremføringstrase for vann-, avløps- og overvannsledninger for felt BKS4.

Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om ramme- /ett-trinnstillatelse.

Avkjørsel:

BKS5 skal ha avkjørsel fra KV2 i øst og ihht godkjent avkjørselsplan.

BKS6 skal ha avkjørsel fra Skallestadveien i øst via KV6 og ihht godkjent avkjørselsplan.

§ 8.1.7 Bolig (B)

Felt B gis samme bestemmelser som tilgrensende boligformål.

§ 8.2 Lekeplasser (LEK 1 – LEK5)

§ 8.2.1 Fellesbestemmelser

Kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser og retningslinjer for lekeplasser skal tilfredsstilles. Lekeplassutstyr må være i tråd med forskrifter om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Lekeplasser skal sikres med gjerde mot trafikkområde. Kvartalslekeplass 2 kan etableres som utvidelse av eksisterende lekeplasser. Areal for Kvartalslekeplass 2 kan fordeles innenfor felt LEK1, LEK2 og LEK3 så fremt bestemmelser og retningslinjene i den til enhver tid gjeldende kommuneplan til sammen oppfylles for de tre feltene.

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte. Anlegg og utstyr skal plasseres slik at større trær kan beholdes. Det skal utarbeides utomhusplan for lekeplassene som viser arrondering av terreng, lekeutstyr og beplantning m.m.

Kvalitetskrav:

- etableres slik at det er gangavstand mellom tilhørende boliger og lekeplass.
- tilrettelegges for barn i alle aldre og skal være egnet for ulike lek.
- gi mulighet til kreativitet og utfoldelse.
- for uteoppholdsareal med krav om universell utforming vises til TEK § 8-4.
- solrik beliggenhet, skjermet mot vind og støy fra trafikk og lignende.
- skjermet mot forurensning, trafikkfare og annen miljøbelastning.
- trafiksikker atkomst.
- legges i tilknytning til turdrag/stier /smett eller andre grøntområder.
- arealer brattere enn 1:5 og arealer som er smalere enn 10 m skal ikke medregnes, men kan komme i tillegg.

§ 8.2.2 Kvartalslekeplass (f LEK1)

Innenfor felt LEK1 skal det etableres kvartalslekeplass ihht bestemmelser og retningslinjene i den til enhver tid gjeldende kommuneplan. Det skal tilrettelegges for ball-lek og andre arealkrevende aktiviteter.

§ 8.2.3 Områdelekeplass (f LEK2)

Innenfor felt LEK2 skal det etableres områdelekeplass ihht bestemmelser og retningslinjene i den til enhver tid gjeldende kommuneplan. Deler av områdeleklassen skal tilrettelegges for lek i naturlig terreng.

§ 8.2.4 Lekeplass (f LEK3)

Innenfor felt LEK3 skal det etableres nærlekeplass for felt BKS1 og BB1 ihht bestemmelser og retningslinjene i den til en hver tid gjeldende kommuneplan.

§ 8.2.5 Lekeplass (f LEK4)

Innenfor felt LEK4 skal det etableres nærlekeplass for felt BKS 6 ihht bestemmelser og retningslinjene i den til en hver tid gjeldende kommuneplan.

§ 8.2.6 Lekeplass (f LEK5)

Innenfor felt LEK5 skal det etableres nærlekeplass for felt BKS 5 ihht bestemmelser og retningslinjene i den til en hver tid gjeldende kommuneplan.

§ 9 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 9.1 Fellesbestemmelser

Skjæringer, fyllinger, forstøtningsmurer og andre terrenginngrep skal være vist på byggeplan for veg når avvik fra opprinnelig terreng er større enn 0,5 meter. I offentlig veigrunn inngår areal fra fyllingsfot til skjæringstopp jfr. Nøtterøy kommunes veinorm kap. 5.4.

§ 9.2 Eierforhold

Offentlige veger er angitt på plankartet. Øvrig veger er private.

§ 9.3 Kjøreveg (o_KV1 – KV5 og f_KV6)

Arealet er avsatt til veiformål.

§ 9.4 Fortau (o_FTA1 – o_FTA3)

Arealet er avsatt til fortau.

§ 9.5 Gang-/sykkelveg (o_GS)

Arealet er avsatt til gang-/sykkelveg.

§ 9.6 Annen veggrunn (AV)

Annen veggrunn er avsatt til veggrøft og snøopplag. Annen veggrunn langs offentlig veg er offentlig, annen veggrunn langs privat veg er privat.

§ 10 GRØNNSTRUKTUR

§ 10.1 Friområde (FO)

FO skal være offentlig og benyttes for allmenn ferdsel.

Innenfor felt FO kan det etableres tursti fra nord til sør gjennom området som forbindelse til eksisterende turstier i sør.

Det tillates normal skjøtsel av friområdet.

§ 11 HENSYNSSONER

§ 11.1 Sikringssone, friskt

Innenfor frisksiktsone tillates ikke etablert bebyggelse, anlegg, vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelens plan.

§11.2 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner

Innenfor båndleggingssonen gjelder kulturminnelovens bestemmelser. Tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet tillates ikke uten at det er gitt særskilt tillatelse til dette fra kulturminnemyndighetene. Skjøtsel skal foregå i henhold til kulturminnelovens bestemmelser.

§ 12 BESTEMMELSESOMRÅDE (#1)

Bestemmelsesområdet kan i anleggsperioden benyttes som mellomlagring av alle typer masser og materialer. Det kan også benyttes som midlertidig anleggsområde. Etter avsluttet anleggsperiode opphører midlertidig reguleringsformål og området istandsettes.