

## Reguleringsbestemmelser til områderegulering for Nordre Jarlsberg Brygge – planID 20150010

---

Planen med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret KST – 14.04.2021

Forslag til reviderte planbestemmelser med rød skrift – 05.04.2024

---

### § 1 HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for en målrettet utvikling av Nordre Jarlsberg Brygge (NJB) med lang horisont for utviklingen av planområdet. Områdeplanen viser en nedskalering av dimensjonene på de landbaserte ubebygde utbyggingsområdene fra eldre reguleringsplan (2006 planen), mens småbåtanlegget planlegges utvidet. Bestemmelsene gir rammer for hvordan videre planlegging skal skje gjennom detaljreguleringer eller detaljerte bestemmelser.

### §2. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

#### §2.1 Plankrav

Småbåtanlegget for BSB1 og BSB2 skal maksimalt omfatte 1300 båtplasser. Antallet båtplasser skal underordnes småbåtanleggets areal.

Innenfor BSB1 tillates maksimalt 110 daa utviklet til småbåtanlegg i sjø og vassdrag.  
Innenfor BSB2 tillates maksimalt 25 daa utviklet til småbåtanlegg i sjø og vassdrag.

Bestemmelsene i områdeplanen gir rammer for 3 detaljreguleringsplaner av følgende delområder:

- Solodden og småbåtanlegg (BSB1)
- Elvebyen Sør og Elvebyen Nord
- Midtbyen Øst og Midtbyen Vest

Ovennevnte delområder skal ha utarbeidet detaljreguleringsplan før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor hvert delområde. Holmestrand kommune kan bestemme at detaljreguleringsplanen kan omfatte deler av hvert av de tre planområdene.

Områdeplanen legger til rette for at det ikke kreves detaljreguleringsplaner av følgende delområder.

- Bryggeparken inkl. torg / trapp og Utsikten med småbåtanlegg (BSB2)
- Hagebyen, med eneboligtomter i sør – planID 20140008
- Forretninger (BF) – planID 20150005
- Barnehage (BOP)

To av de ovennevnte 4 delområder skal ha egne bestemmelser som uttømmende erstatter områdeplanens bestemmelser. Disse er:

- Forretninger (BF) – planID 20150005
- Bestemmelser for Barnehagen (BOP)

### FORHOLDET TIL EKSISTERENDE PLANER

§2.1.1 Planforslaget opphever følgende reguleringsplaner, og en bebyggelsesplan erstattes i sin helhet slik at de innlemmes i områdereguleringensplanen:

- ✓ Reguleringsplan for Nordre Jarlsberg Brygge – 05.04.2006 – planID713098
- ✓ Nordre Jarlsberg Brygge, Marina – 21.11.2007 – planID71399F
- ✓ Reguleringsplan for Hagebyen, med eneboligtomter i sør – planID 20140008
- ✓ Bebyggelsesplan for Utsikten

## §2.2 Dokumentasjonskrav

Alle forhold ved detaljreguleringsplanene skal dokumenteres i en planbeskrivelse. Følgende forhold skal gis et spesielt fokus:

### § 2.2.1 Detaljregulering

Innenfor hvert enkelt delområde kan det ikke fradeles tomter eller etableres bebyggelse før det foreligger en godkjent detaljreguleringsplan. Detaljreguleringenes avgrensning er vist i egen tegning på reguleringsplankartet og skal omfatte hvert av delområdene nevnt under:

- 1 Solodden og Småbåtanlegg (BSB1)
- 2 Elvebyen sør og Elvebyen nord.
- 3 Midtbyen øst og Midtbyen vest.

Solodden og Småbåtanlegg (BSB1) skal være en, felles detaljreguleringsplan. Dersom Solodden og Småbåthavn reguleres før Elvebyen sør og nord, kan veien mellom Elvebyen sør-nord innlemmes i detaljreguleringen for Solodden slik at det kan sikres veiforbindelse til Fjordveien.

### § 2.2.2 Detaljreguleringen skal bl.a. vise eller redegjøre for

- Plassering av bygninger og anlegg / byggegrenser
- Maks Høyder (koter) på veier, plasser og bygninger
- Grønnstruktur
- Fellesarealer; herunder lekeplasser, kvartalslekeplasser, torg, gatetun/gågate og Kyststi.
- Planlagt terreng, tilpasning av terreng mot tilgrensende arealer
- Interne veier og gangveier, parkeringsløsning, avkjørsler (også under bakken).
- Utnyttelsesgrad for hvert delområde.
- Vegetasjon som skal bevares.

### § 2.2.3 Detaljreguleringsbestemmelser

Det skal for hver detaljreguleringsplan utarbeides et komplett sett med bestemmelser som uttømmende erstatter reguleringsbestemmelsene til områdereguleringen.

### § 2.2.4 Følgende dokumentasjon skal bl.a. følge som bilag til detaljreguleringsplan(ene)

- Utomhusplan i målestokk 1:500
- Illustrasjonsplan i målestokk 1:1000 for hele detaljplanområdet.
- Illustrasjoner, herunder sol-skygge, som viser konsekvensene av maksimal utnyttelse, bygningsplassering og byggehøyde.
- Illustrasjoner av utforming, herunder perspektiv-illustrasjoner, fasadeoppriss og karakteristiske snitt av bygninger, veier og landskap.
- Planbeskrivelse, hvor detaljplanens innhold beskrives og illustreres.
- Illustrasjon og beskrivelse av hovedprinsipper for teknisk infrastruktur.
- Støyfaglig utredning i hht. T-1442/2016. Behov for ny støyanalyse skal vurderes ved detaljreguleringer.
- Tiltak i hht. områdereguleringens ROS-analyse
- Godkjent plan for vann, avløp og overvann, med tilstrekkelig brannvannstrykk, som også samsvarer med DRBV sine retningslinjer.

- Dokumentasjon på at utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet og stabilitet mot utglidning/skred (fagrapport).
- Plan for sanering og kabling av høyspenttrase gjennom planområdet.

#### § 2.2.5 For småbåtanlegg/marina (BSB1) skal følgende dokumenteres

- Vurdering av tiltakets konsekvenser m.h.t vannkvalitet i havnebasseng i forhold til naturmangfold. Det skal beskrives hvordan man skal håndtere søppel fra båthavnen.
- Vurdering av mulig støyproblematikk i fht. nærliggende boliger/virksomheter og beskrivelse av avbøtende tiltak for å minimalisere negative virkninger av dette.
- Rettigheter til båtplasser innen marinaen som følger leiligheter innen NJB, og sameienes vedtekter og vilkår.

#### § 2.2.6 Veianlegg

Utforming av veier skal fastsettes i detaljreguleringsplanene. Offentlige vegarealer skal planlegges i hht. Statens Vegvesens gjeldende regler. Planene skal samsvare med kommunens gjeldende vegnormer, herunder dimensjonerende krav for utrykningskjøretøy, og gjengis med veisnitt i planbeskrivelsen.

#### §2.2.7 Ved søknad om rammetillatelse skal det bl.a. foreligge dokumentasjon av:

- Trafikkforhold og eventuelle avbøtende sikringstiltak, inkludert i anleggsperioden. Plan som viser utforming av veier og gang-/ sykkelveier
- Avbøtende tiltak mot støy.
- Grunnforhold og avbøtende sikringstiltak
- Universell utforming
- Estetisk utforming og materialbruk
- Håndtering av vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvann
- Håndtering av avfall
- Energiforsyning
- Uteområder og uteoppholdsarealer (Utomhusplan)
- Sikkerhet ved evt. etablering av tanker for gass, drivstoff o.a.
- Brannvannsdekning og oppstillingsplass for brannbil.

#### §2.2.8 Før det kan gis igangsettingstillatelse (IG) skal det bl.a. foreligge:

- Godkjent plan for håndtering av vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvann (VA-plan).
- Gjennomføringsavtale med kommunen vedrørende fremføring av vann og avløp som bl.a. ivaretar forpliktelser og rettigheter i forhold til VA-planen.
- Dokumentasjon på oppfyllelse av brannkrav for tiltaket.
- For tiltak som kan medføre uønsket partikkelavrenning til Selvikelva i anleggsperioden skal det utarbeides tiltaksplan for å hindre og sikre uønsket avrenning til elva.
- Avfallsplan.
- Detaljert utomhusplan i hensiktsmessig målestokk for den enkelte tomt.
- Bygningers plassering med kotehøyde for overkant gulv i 1. etasje.
- Avklarte tomtegrenser.

#### § 2.2.9 Utomhusplan

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge en utomhusplan (M=1:500) som bla. viser terrengforhold: skråningsutslag og murer, nødvendige høyder ved innganger, sluk, trapper, topp/bunn mur. Bygningers plassering. Trafikkorganisering, herunder arealer for gående/kjørende, kyststi, biloppstilling og sykkelparkering. Framkommelighet for renovasjon, brøyting og utrykningskjøretøy. Vegetasjon og materialbruk på markdekker. Stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsarealer.

Utforming og møblering av arealer for lek og opphold. Sikring av lekeareal. Tekniske forhold: overvannshåndtering og flomveier, belysning, renovasjonsløsninger, snøopplag, gjerder/murer, trapper, ramper og valg av gatelegeme. Omsøkte tiltak skal redegjøre for tilpasning til flomfare, og basere seg på gjennomført flomvurdering eller senere oppdateringer av denne. Kyststien opparbeides langs sjøfronten og i strandsonen, og tilpasses eksisterende terreng.

### **§ 3 Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket arealplan-ID 20150010.

### **§ 4 Arealformål og hensynssoner (pbl §§ 12-5 og 12-6)**

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven:

#### **Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)**

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-5)  
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-8)  
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1-15)  
Garasjeanlegg for bolig/fritidsbebyggelse (BG)  
Forretninger (BF)  
Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)  
Energianlegg (o\_BE1-2)  
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB1-3)  
Uteoppholdsareal (f\_BUT1-7)  
Lekeplass (f\_BLK1-7)  
Bolig/forretning/kontor/bevertning (B/F/K/BB)  
Forretning/bevertning/torg (F/BB/ST)  
Bolig/forretning/kontor/parkering (B/F/K/SPA)  
Bolig/parkering (B/SPA)  
Bolig/forretning/kontor (B/F/K)  
Boligbebyggelse – Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse (BFS/BKS)

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2)**

Veg (o\_SV1-2)  
Kjøreveg (f\_SKV1-3)  
Torg (o\_ST1-2)  
Gatetun/gågate (o\_SGT1-2)  
Gatetun/gågate (f\_SGT3-4)  
Gang-/sykkelveg (f\_SGS)  
Gang-/sykkelveg (o\_SGS1-5)  
Gangveg/gangareal (o\_SGG)  
Gangveg/gangareal (f\_SGG1-2)  
Fortau (f\_SF)  
Annen veggrunn – teknisk anlegg (o\_SVT)  
Annen veggrunn – grøntareal (o og f\_SVG)  
Kollektivholdeplass (o\_SKH1-3)  
Parkeringsplasser (f\_SPP1-8)

#### **Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)**

Grønnstruktur (f\_G1-2)  
Friområde (f\_GF1-2)  
Park (f\_GP1-2)

## **Landbruks-, natur og friluftsmål (pbl § 12-5, nr. 5)**

Friluftsmål (LF1-4)

## **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5, nr. 6)**

Ferdsl (VFE)

Friluftsområde i sjø og vassdrag (VfV1-3)

Badeområde (VB1-3)

## **Hensynssoner (pbl §12-6)**

Sikringssoner

-Frisikt (H140 1-4)

Faresoner

-Ras og skredfare (H310 1-2)

-Høyspenningsanlegg (H370 1-2)

Angitte hensynssoner

-Hensyn landskap (H550)

-Bevaring naturlandskap (H560)

-Bevaring kulturmiljø (H570)

## **§ 5   Rekkefølgebestemmelser**

### **§5.1   Overordnede rekkefølgekrav:**

§ 5.1.1 Torg ST1 (ved trappen) skal opparbeides og ferdigstilles før det gis igangsettingstillatelse (IG) for delområdet Midtbyen Vest.

§ 5.1.2 Lekeplassen BLK3 (ballbane) skal være etablert/opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor hensynssone for høyspenningsanlegg (H370), og skal påbegynnes etter igangsettingstillatelse for boligene innenfor hensynssonen.

§ 5.1.3 Før det tillates etablert mer enn 500 båtplasser innen planområdet BSB1 skal det etableres en avfallsstasjon for kildesortering av søppel for marinaens (BSB1) eksterne brukere.

§ 5.1.4 Eksisterende bygningsmasse som skal saneres i henhold til plankartet, kan rives før det foreligger detaljreguleringsplan.

§ 5.1.5 Høyspentlinja/høyspenningsanlegg skal være fjernet og/eller lagt om gjennom kabling i bakken før det gis igangsettingstillatelse for bygging av første boenhet innenfor hensynssonen for høyspent (H370), tilknyttet Elvebyen nord & sør, og Midtbyen øst og vest.

### **§ 5.2   Før det kan gis brukstillatelse for nybygg skal følgende være opparbeidet:**

- Veiforbindelse som korresponderer med avkjørsel fra rundkjøring til fv. 319, samt tilrettelegging for myke trafikanter til området.
- Utearealer med parkeringsplasser, grøntanlegg mv. i henhold til godkjent utomhusplan. Ved ferdigstilling av bebyggelse i vinterhalvåret skal utomhusarealer være ferdig opparbeidet i hht. godkjent utomhusplan senest i uke 22 påfølgende år.
- Torg, lekeplass, kyststi, grønnstruktur for den del av bebyggelseområdet det søkes om. Ved ferdigstilling av bebyggelse i vinterhalvåret skal de nevnte formål ferdigstilles senest påfølgende uke 28.

- Anlegg for håndtering av vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvann i henhold til godkjent VA-plan.
- Renovasjonsanlegg.
- *Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse i områdene Solodden og Elvebyen (nord og syd) skal de fem dammene være dokumentert sikret (Suluvann (jordfyllingsdam/hoveddam/sperredam), Kuldalsdammen og Fløyta) i Selvikvassdraget iht lovverkets krav.»*

## § 6 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

### §6.1 Utforming

Estetikk skal tillegges stor vekt. Materialbruk og fargevalg kan varieres, men skal harmonere gjennom planområdet slik at boligområdene får en naturlig estetisk tilknytning. Gjerder, støyskjermingstiltak, skilting m.v. skal ha et helhetlig preg og god kvalitet.

Bebyggelsens takform og takvinkel skal harmonere med områdets karakter. Møneretning bestemmes ved detaljregulering.

For hver detaljregulering må byggehøyder og volumer vurderes i forhold til fjernvirkning og ikke komme i konflikt med landskapets silhuettlinje.

### §6.2 Byggehøyder og utnyttelse

Maksimal utnyttelse og kotehøyde er avsatt på plankartet. Byggehøydene er angitt som mønehøyde for hus med takvinkel over 5 grader. Byggehøydene er angitt som gesimshøyde for hus med flate tak inntil 5 graders takvinkel. Feltenes eksakte byggehøyde og utnyttelsesgrad avklares i detaljreguleringen.

#### § 6.2.1 Presisering av beregning av utnyttelse og høyde.

- Det skal ikke beregnes BYA av trapper, murer og utomhusanlegg.
- Det skal ikke beregnes utnyttelsesgrad (BYA) av kjellere og kjellerfunksjoner, bl.a. parkeringskjellere.
- Heishus, teknisk rom og ventilasjon tillates inntil 1,5 meter over regulert høyde. Det tillates felles takterrasse for hvert bygg. I forbindelse med disse tillates oppført sikkerhetsgjerde, skjermvegg, støyskjerm og ett fellesrom med grunnflate inntil 45 m<sup>2</sup> BRA. Fellesrommet skal trekkes inn minimum 3,0 meter fra fasadelivet for å unngå siluettvirkning. Fellesrommet tillates med gesimshøyde inntil 3,5 meter over regulert høyde.
- Fellesrommet skal ligge i tilknytning til heishus/trapperom. Heishus/trapperom i tilknytning til fellesrom tillates inntil 4,0 meter over regulert høyde.
- Det skal benyttes transparente materialer for rekkverk.
- Bebyggelsens fotavtrykk BYA kan omdisponeres innenfor delområdet avgrensning så fremt det totale BYA innen delområdet ikke endres.

### §6.3 Utearealers størrelse, tilgjengelighet og utforming

#### §6.3.1 Utforming

Universell utforming skal legges til grunn ved bygging av felles og offentlige utomhus-arealer for hele planområdet. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning ved plassering av bebyggelse, veier, avkjørsler og parkeringsarealer.

Ved nyplanting skal det plantes vekster med lite allergene pollenutslipp. Bjørk, or og hassel skal ikke benyttes.

Kjøreveg, fortau og gang- og sykkelveger skal opparbeides i samsvar med etablerte veinormer.

### §6.3.2 Minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeareal

Minste uteoppholdsareal per boenhet skal være minimum 20 m<sup>2</sup> egnet areal til lek, aktivitet og uteopphold for blokkbebyggelse. 10m<sup>2</sup> av balkong eller privat terrasse kan regnes med til uteopphold dersom den er minimum 10m<sup>2</sup> stor. Felles takterrasser kan regnes inn i uteoppholdsarealet. Uteareal brattere enn 1:3 kan ikke regnes med.

For konsentrert småhusbebyggelse skal hver boenhet minimum ha hage og uteareal på til sammen 60 m<sup>2</sup>, hvorav terrasse /veranda skal være minimum 20 m<sup>2</sup>.

For frittliggende småhusbebyggelse er kravet 80 m<sup>2</sup> på egen tomt.

Både felles og private arealer som inngår i beregning av krav til lek, aktivitet og uteopphold, skal samlet ha sol ved jevndøgn klokka 15:00 på minst halvparten av arealet.

### 6.3.3 Krav til areal for lek

For konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse skal kvartalslekeplasser sikres opparbeidet med tilrettelagte kvaliteter innenfor lekeplass (BLK 1-7) og uteoppholdsareal (BUT 1-7). Torg (o\_ST1) og o\_SGG sør for f\_BLK2 (eksklusiv steinmolo) skal bygges opp og sikres med en attraktiv sjøfront som inviterer til kontakt med sjøen i form av nedsenket brygge / steinsetting.

BLK1-2 og BLK 4-7 skal benyttes til rekreasjon og lekeareal for alle aldersgrupper, og benyttes i sambruk for hele området. Deler av området kan avsettes til nærlekeplass dersom kriterier for nærlekeplass oppfylles. Krav om tilpasning til alle aldersgrupper kan fordeles på tvers av plassene. Alle plassene skal ha lekeanlegg for barn i aldersgruppe 5-13 år, med unntak av BLK3 og 4.

BLK3 skal være ballbane og benyttes i sambruk for hele området.

Arealer innenfor grønnstruktur og friluftsmål kan medregnes som uteoppholds- og lekeareal dersom sjøareal og strandsone tilrettelegges i henhold til øvrige kvalitetskrav i denne bestemmelsen.

## § 6.4 Sikkerhet mot springflo

Som sikkerhet mot springflo skal alle boliger eller garasjeanlegg oppføres med ferdig-gulv over kote 2,8 m, med unntak av eksisterende bebyggelse i Utsikten som allerede er etablert med laveste kote 2,5 m. Nye parkeringskjellere må sikres med terskel/evakuering over kote 2,8.

## § 6.5 Trafikk og parkering

| Formål:  | Biler:                         | Sykler:                        |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Bolig /blokkbebyggelse                               | 1,2 p-plass pr. leilighet      | 2 p-plasser pr. leilighet      |
| Forretning, kontor, tjenesteyting                    | 1 p-plass pr.50 m <sup>2</sup> | 1 p-plass pr 50 m <sup>2</sup> |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (marina) BSB1 og BSB2 | 1 p-plass pr. 15 båt plasser   | 1 p-plass pr. 15 båt plasser   |

§ 6.5.1 Det skal i tillegg anlegges 0,15 gjesteparkeringsplass pr. boenhet. Gjesteparkeringsplasser skal ikke benyttes til oppstilling av tilhengere, campingvogner og lignende. Trafikksikker gangforbindelse skal sikres på plankartet fra Kverntangen til NJB.

§ 6.5.2 5% av alle parkeringsplasser skal være tilpasset handicappede. HC plass i parkeringskjeller skal plasseres nær heis.

§ 6.5.3 Overflateparkering utenom SPP1, som ikke er avsatt til beboere, skal på tvers av delområdene kunne benyttes i sambruk mellom gjester, næring og avlastningsplasser for marina. Parkeringstid må reguleres hensiktsmessig slik at parkeringsplassene ikke benyttes til langtidsparkering.

§ 6.5.4 Biloppstillingsplasser skal legges under bebyggelse eller på annen måte under terreng for delområdene Utsikten og Bryggeparken (Byparken). For Solodden skal parkeringsløsninger samles i felles parkeringsanlegg/oppstillingsplasser nord i området. Det skal opparbeides minimum 30 stk offentlige p-plasser i den nordlige delen av planområde innen BFS2.

§ 6.5.5 Biloppstillingsplasser i dagen innenfor byggeområder skal inngå i beregningsgrunnlag for BYA med 18m<sup>2</sup>.

§ 6.5.6 Oppstillingsplasser for sykkelparkering plasseres i samsvar med godkjent utomhusplan.

§ 6.5.7 Planområdet skal være tilrettelagt for brannbil i samsvar med brannvesenets kravspesifikasjoner.

§ 6.5.8 Det skal etableres adkomstvei mellom BBB1 og BBB3. Veien skal ha fortau. Veien skal knyttes sammen med gågate SGT3 og sikre adkomst for utrykning, samt renovasjonskjøretøy. Det kan tilrettelegges for gateparkering for bebyggelsen i felt BBB1 parallelt med kjøreretningen.

§ 6.5.9 Bilfrie arealer kan brukes som adkomstveier i perioder der utvikling av området påvirker kjøremønsteret. Dette kan være f.eks ved byggeaktivitet eller om planlagt adkomstvei må etableres på et senere tidspunkt på grunn av byggerekkefølge. Ved midlertidige løsninger skal sikkerhet og tilgjengelighet ivaretas.

## **§ 6.6 Næringsdrift**

Butikker og serveringssteder gis mulighet for gatesalg og uteservering langs fasade når kravet om fri fotgjengerbredde på 2,5 m er ivaretatt.

For torg kan det gis tillatelse til uteservering.

Det tillates et samlet areal på maks 4.000 m<sup>2</sup> BRA med næring innenfor planområdet.

Det tillates fasadeskilt for næringsvirksomhet. Skilter skal harmonere med det arkitektoniske uttrykket i fasaden. Det tillates ikke neonskilt eller andre lysende skilt, samt løsfotskilt.

## **§ 6.7 Støy**

Det skal til enhver tid benyttes gjeldende retningslinjer for behandling av støy (T-1442) i arealplanleggingen. Retningslinjer for behandling av støy gjelder også for anleggsperioden.

## **§6.8 Anleggsperioden**

HMS og beredskap i anleggsperioden følges opp med fysiske tiltak og informasjon til naboer og brukere i planområdet. Det skal utarbeides en gjennomføringsplan for anleggsfasen som angir konsekvenser for nærliggende bebyggelse (ramme for arbeidstider). Anleggsområde skal sikres og skiltes i hht. retningslinjer for SHA i byggherreforskriften.

## **§6.9 Trafo**

Plassering av trafo avklares i utomhusplan i sikker avstand fra lekeareal og frisktssoner.

## **§6.10 Renovasjonsanlegg**

Areal til felles renovasjonsanlegg for delområdene må etableres med størrelse og dimensjoner i henhold til retningslinjer og føringer fra renovasjonsselskapet. Plassering av renovasjonsanlegg avklares i utomhusplan og illustrasjonsplan i sikker avstand fra lekeareal og frisktssoner.



### **§6.11 Terrengmurer**

Som en del av terrengbearbeiding tillates terrengmurer/støttemurer i samsvar med utomhusplan.

### **§6.12 Utbyggingsavtale**

Utbyggingsavtalen tilhørende planen skal tinglyses på fremtidige gnr/bnr innenfor planområdet.

### **§ 6.13 VA og overvann**

Ved planlegging av nye tiltak skal det sikres VA-løsninger med tilstrekkelig kapasitet i tråd med kommunes VA-norm. Normen skal legges til grunn for prosjektering av vann- og avløpsanlegg som skal være i kommunalt eie. For private anlegg som skal tilknyttes kommunalt nett, gjelder de til enhver tid gjeldende avtalevilkår. Overvann skal håndteres ved infiltrasjon og fordrøyningsløsninger på egen grunn i samsvar med lokal overvannsdisponering (LOD), eller med kontrollert utløp til sjø. Nye tiltak som medfører endring av overflatematerialer skal ikke bidra til å øke avrenning til naboeiendom. Uteområdet kan tilrettelegges slik at overskudd av overvann ved flomtopper og ekstreme nedbørmengder ledes i planlagte flomløp, bort fra bygninger og bebyggelse, og fortrinnsvis til Selvikelva eller sjø. Nedbør med høy intensitet og lang varighet skal legges til grunn for prosjekteringen. Overvannet kan innlemmes som et blått vannelement i planområdets overflate og infrastruktur.

### **§ 6.14 Mellomlagring av masser**

Egnede deler av tomten kan disponeres til mellomlagring av masser for senere egen bruk. Mellomlagring tillates ikke innenfor 50 meter fra boliger i bruk.

### **§ 6.15 Kyststi**

Det skal i samsvar med utomhusplan opparbeides en sammenhengende kyststi langs hele sjøkanten innenfor planen. Det tillates oppmerking og skilting av kyststien, samt etablering av bord og sittebenker. Sjøfronten langs kyststien tillates steinsatt.

### **§6.16 Grenser.**

Mellom fv. 319 og boligbebyggelsen skal byggegrensen være 30 meter fra fylkesveiens senterlinje. Carporter og parkering kan plasseres minimum 25 m fra fylkesveiens senterlinje. Formålsgrensen er lik byggegrense der ikke annen byggegrense er avsatt på plankartet.

Parkeringskjellere kan etableres på tvers av formålsgrenser og byggegrenser innen planområdene BBB2-15, f\_SGT4, o\_ST1, B/F/K, f\_BUT7, f\_SGT3, f\_SGT5, f\_BKL6 så fremt det regulerte formålet kan etableres over kjellerlokk.

### **§ 6.17 Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeid avdekkes automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles, jfr. Kulturminneloven § 8-2.

### **§ 6.18 Naturvern**

Av hensyn til gytevandrende fisk tillates ingen arbeider med graving/mudring, fylling, peling eller spunting i strandsonen, Selvikelva eller sjøen utenfor elvemunningen i tidsrommet fra 1. september til 1. november. Bestemmelsen gjelder for delområdene Solodden og Elvebyen sør og nord.

### **§ 6.19 Tresliperiet / Mekanisk verksted**

Tresliperiet / Mekanisk verksted kan ikke bevares i sin nåværende form og skal rives. Deler som beskrevet i bestemmelser og planbeskrivelsen skal gjenbrukes i samarbeid med kulturvernmyndigheten.

## **§ 7 Felles for Kombinerte formål (Bolig/forretning/kontor/bevertning) og Kombinerte formål (Bolig/forretning/kontor/parkering)**

§ 7.1 Første etasje kan benyttes til publikumsrettet virksomhet, primært forretninger. Første etasje skal tilrettelegges med nødvendig takhøyde for kontor-/og forretningsdrift, selv om det også kan disponeres til bolig. Det skal tilrettelegges for sammenhengende gangforbindelser som skal knytte bolig/forretning/kontor og bevertning sammen med Bryggeparken, lekeplasser, kyststi og sjøfronten.

§ 7.2 Publikumsrettede virksomheter tillates kun i 1. etasje/gateplan.

## § 8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB 1-2)

Området for *småbåtanlegg i sjø, (BSB1-2)*, kan benyttes til utlegging av flytebrygger/moloer for fortøyning av maksimalt 1300 småbåter. Antall båter er underordnet småbåtanleggets regulerte areal i sjø.

Brygge/havneanlegg i området BSB1 skal minimum hovedpilarene i aksen fra Solodden og sørover ut til bølgedemper og bølgedempere i hovedpilarene i begge retninger øst og vestaksen være offentlig, og med skilting inkl. allmennhetens rettigheter og plikter.

For brygge/havneanlegg i området BSB2 skal anlegget være åpent for allmenheten, men det tillates porter på nedsiden av flytebryggenes rampe, med unntak for bølgebryter (som alltid skal være åpen). Portene skal i all hovedsak være åpne, men kan låses av for å hindre farefull badeaktivitet i sommerhalvåret.

- Det er ikke tillatt med båttopplag over terreng. Unntak; det tillates midlertidig båttopplag i Elvebyen sør, frem til det gis igangsettingstillatelse for første byggeområde innen Elvebyen sør, samt Midtbyen vest.
- Maksimum 400 av båt plassene kan eies av personer som ikke bor innenfor 1 km fra planområdet.
- Det skal skjermes mot direkte kunstig belysning av sjøen fra bryggeanlegget.
- Det skal gjennomføres informasjonsformidling/skilting av naturverdiene på sjøbunnen, med tilhørende oppfordring om å ta hensyn i den daglige bruk av småbåthavna.

### §8.1 Gjesteplasser i båthavna

Det skal avsettes minst 10 gjesteplasser innenfor bølgebryteren i område BSB2 og/eller VFE. Gjesteplassene skal skiltes tydelig som gjesteplasser og ha størrelser og dybdeforhold som samsvarer med markedets behov.

## §9 Flytende bensinanlegg (BSB3)

Innenfor område avsatt til bensinstasjon/båtserviceanlegg, BSB3, tillates det etablering av bensinstasjon for båter og serviceanlegg for båter. Det tillates også mulighet for kloakkanlegg, for tømming av septiktanker på større båter.

## §10 Friområde (GF1)

Friområdet skal være tilgjengelig for allmennheten. Før det kan gis brukstillatelse for første boenhet på Solodden, må hytte i GF1 saneres slik at tomten er tilgjengelig for allmenheten.

## § 11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 11.1 Gangvei mot sjøfronten (Kyststien) skal til enhver tid være allment åpen for gang-/sykkeltrafikk og opphold. I delområde Utsikten kan gangveien etableres med en maksimal stigning på 1: 10. Sammenhengende kyststi er vist med stipling i plankartet.

§ 11.2 Område SPP1 reguleres til felles parkering for marinaen. Offentlig parkering skal plasseres langs offentlig veg; (SKV1, Fjordveien).

§ 11.3 Pumpestasjon, transformatorstasjon og avfallsstasjon tillates plassert innenfor område SPP1.

§ 11.4 Utsettingsrampe/slipp i o\_SV2 skal være tilgjengelig for allmenn bruk.

## **§12 Grønnstruktur, miljøovervåking av strandsone og bruk og vern av vassdrag**

Det skal i detaljreguleringer for Solodden og Elvebyen utarbeides retningslinjer som samlet ivaretar og forvalter Selvikelva. Arealene ved elva aktiviseres som naturområde for allmenhetens bruk og dette gjelder også for anleggsperioden. Naturverdier og biologisk mangfold skal ivaretas. Kantvegetasjon skal sikres i henhold til vannressursloven § 11. Anadrome arters (laks og sjøørret) gytemuligheter skal ivaretas. Planen skal inneholde sikringstiltak mot elveerosjon som reduserer risiko for utrasing og utslipp av sedimenter i Selvikelva. Under anleggsarbeidene må en være oppmerksom på ålegressengene og ta hensyn til disse slik at en ikke sleper ankere eller kjettinger over sjøbunnen slik at engene rives opp. Det samme gjelder ved etableringen av boblehavn.

Det skal utføres miljøovervåking av vannkvalitet, samt for ålegras og bløtbunnsfauna (jfr. registreringer omtalt i rapport konsekvensutredning naturmangfold, utvidet småbåthavn Selvik – Delta arkitekter - 24.04.2018) rundt Solodden. Overvåkingsprogrammet varer i syv år og igangsettes første sesong etter godkjent områdeplan. Det skal utføres måling av vannkvalitet 2 ganger pr år (vår/høst) med passive vannprøvetakere. Resultatene skal sammenlignes med relevante grenseverdier og utført overvåking i forbindelse med miljøsanering på Solodden, presentert i tiltaksplan for forurenset grunn, 112950r1\_rev03. Resultatet av overvåkingen rapporteres til Holmestrand kommune og Miljørettet helsevern.

Det skal ikke benyttes plastikk eller gummi som dekke på felles uteoppholdsarealer og lekearealer. Det skal så langt det lar seg gjøre benyttes gjenvinnbare materialer som ikke brytes ned til mikroplast i fellesarealer.

### **§12.1 Selvikvassdraget – Gyrodactylus salaris infisert vassdrag**

Selvikvassdraget er infisert av parasitten Gyrodactylus salaris. All bruk og transport av teknisk utstyr som Ved anleggsarbeider i området skal all bruk og transport av anleggsutstyr som benyttes i forhold til arbeider i elva, og som kan komme i kontakt med vassdraget og parasitten, skal sikres mot smittespredning i samsvar med Matilsynets retningslinjer og lovverkets krav.

### **§12.2 Offentlige/ felles friområder (park, lekeplass)**

Tilretteleggende friluftstiltak som badebrygge og stupebrett i tilknytning til Kyststien tillates oppført etter innvilget søknad. Det skal søkes om mudring for å sikre tilfredstillende/sikker vanndybde ved etablering av stupetårn i VB3, og nok vanndybde for adkomst av fritidsbåter til BSB3.

I GF1 kan det opparbeides sti med grusdekke og uten kanting. Bruken skal bestemme bredden og det skal vises i utomhusplanen.

Pumpestasjon for drivstoff med tilhørende anlegg tillates i areal BLK4 og BUT6, og underordnes lekeplassens og utearealets funksjon. Tekniske innretninger skal legges under gjennomsnittlig planert terreng og med tilfredstillende sikkerhetskrav.

Det tillates oppført pumpestasjon for vann og avløp i BLK5

§12.3 I områdene VFV 2-3 langs Selvikelva kan elvebredden heves til kote 2 ved elvemunningen og kote 4,5 ved fv. 319. Det kan opparbeides sti med grusdekke uten kanting langs Selvikelva.

§12.4 Innen badeområdene VB1–3 er allmenn ferdsel med motorisert fartøy forbudt. Badeplassene skal merkes med badebøyer eller i henhold til enhver tids gjeldende merkesystem.

## **§ 13 Hensynssoner**

### **§ 13.1 Sikringssoner – Frisikt (H140 1-4)**

Ved frisiktsoner for veg skal det være fri sikt ned til 0,5 m over de tilstøtende vegers planum. Oppstammede trær med en stammediameter på inntil 30 cm kan tillates.

### § 13.2 Faresone Ras og skredfare (H310 1-2)

I samsvar med Norconsult rapport 30.08.2017, er hensynssonen (H310) for Hagebyen og nord for Leinås trafostasjon tilfredsstillende i forhold til områdestabilitet og sikkerhet for dagens situasjon.

Detaljreguleringer skal dokumentere tilfredsstillende geoteknisk områdestabilitet og avbøtende sikringstiltak ihht gjeldende krav.

### § 13.3 Hensynssone høyspenningsanlegg (H370 1-2)

Innenfor hensynssonen skal det ikke oppføres boliger, skoler eller barnehager der høyspentledningens magnetfelt overskrider 0,4uT(mikrotesla). Hensynssonen bortfaller, der høyspenten saneres/ fjernes.

### § 13.4 Hensyn landskap (H550)

I hensynssonen skal naturlig terreng opprettholdes. Det tillates å etablere en sti på langs av kollen og trapp for adkomst imot nord.

### § 13.5 Hensyn bevaring naturlandskap (H560)

Hensynssone H650 omfatter bevaringszone til to stk formålstrær / grense eik. Det er ikke tillatt å utføre graving eller tilsvarende arbeider innenfor treets rotsone. Ved planlegging i nærheten av formålstrær/grenseeik (markert på plankartet) skal det redegjøres for at treet hensyntas.

### § 13.6 Bevaring kulturmiljø (H570)

Områdene omfatter automatisk fredet kulturminne i sjø og med tilhørende sikringssoner på til sammen minimum 10 meter rundt hele kulturminnet. Det må etableres sikringstiltak for kulturminnene i anleggsperioden for å unngå utilsiktede skader. Forankring av moloer innenfor område BSB2 skal foregå i samarbeid med Norsk Maritimt Museum.

## §14 Bryggeparken

**For Bryggeparken (tidligere Byparken) gjelder §14 i tillegg til områdeplanens bestemmelser.**

Bryggeparken er vist i hjelpefigur på plankartet, og omfatter hele eller deler av følgende arealer:

### **Bebyggelse og anlegg** (pbl § 12-5, nr. 1)

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB2)

Lekeplass (f\_BLK 4,5,)

Uteoppholdsareal (f\_BUT 6-7)

Bolig/forretning/kontor (B/F/K)

Forretning/bevertning/torg (F/BB/ST)

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB3)

### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** (pbl § 12-5, nr. 2)

Torg (o\_ST1)

Gatetun/gågate (o\_SGT1-2)

Gatetun/gågate (f\_SGT3)

Vei (o\_SV2)

Fortau (f\_SF)

### **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone** (pbl § 12-5, nr. 6)

Badeområde (VB3)

## **14.1 Felt BBB2, Boligbebyggelse–Blokkbebyggelse, felt**

### 14.1.2 Byggehøyder og utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelse og kotehøyde er avsatt på plankartet. Byggehøydene er angitt som mønehøyde/gesimshøyde. Parkeringskjeller holdes utenfor BYA-beregningen.

#### 14.1.3 Formål

Innenfor feltet tillates etablert boliger med tilhørende anlegg og parkeringskjeller.

### 14.2 Felt B/F/K - boliger, forretning og kontor

#### 14.2.1 Byggehøyder og utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelse og kotehøyde er avsatt på plankartet. Byggehøydene er angitt som mønehøyde/gesimshøyde.

#### 14.2.2 Formål felt B/F/K

Innenfor feltet tillates etablert boliger, forretning og kontor. Forretninger og kontor tillates kun i første etasje. Boliger tillates ikke i første etasje inn mot torget (o\_ST1).

### 14.3 Felt F/BB/ST - forretning, bevertning og torg

#### 14.3.1 Byggehøyder og utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelse og kotehøyde er avsatt på plankartet. Byggehøydene er angitt som mønehøyde/gesimshøyde.

#### 14.3.2 Formål

Innenfor feltet tillates etablert forretning, bevertning og torg.

#### 14.3.3 Utforming

Utforming av taklandskapet inklusivt materialbruk skal avklares i utomhusplan. Det tillates ikke takterrasse/uteservering på tak. Ventilasjonslyrer over tak skal bygges inn og tilpasses omgivelsenes estetiske uttrykk.

### 14.4 Felles for felt BBB2 og felt B/F/K

- Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg og lignende tillates ikke plassert åpent på tak. Dersom slike anlegg plasseres på tak skal de bygges inn i tekniske rom som er innarbeidet i de arkitektoniske løsninger for bygget.
- Bebyggelsens takvinkel skal ikke overstige 5 grader. Saltak tillates ikke.
- Det tillates ikke innglassing av balkonger.
- Det tillates felles takterrasser for hvert bygg. I forbindelse med disse tillates oppført vindskjerm i høyde 1,8 meter, og et fellesrom for hver takterrasse med maksimal grunnflate på 45 m<sup>2</sup> BRA. Fellesrommet skal trekkes inn minimum 3 meter fra fasadelivet for å unngå siluettvirkning. Det skal benyttes transparente materialer for rekkverk og vindskjerm.
- Det tillates ikke etablert terrasser mellom bygggrense og torg (o\_ST1). Det kan tilrettelegges for allmen bruk tilknyttet forretningsvirksomhet.

### 14.5 Felles for felt B/F/K og F/BB/ST

Det skal avsettes innvendig avfallsrom med mulighet for kildesortering for næringsvirksomhet. Rommet skal være tilknyttet parkeringskjeller, og ha trinnfri adkomst til utvendig oppsamlingspunkt ved innkjørselen til parkeringskjelleren. Avfallsrommet skal kunne opparbeides felles for Bryggeparkens næringsvirksomheter.

### 14.6 Felt f\_BLK4 og f\_BLK5 - lekeplasser

#### 14.6.1 f\_BLK4 og f\_BLK5

Feltet skal opparbeides for alle aldersgrupper med lekeapparater og -utstyr tilpasset både små og store barn gjennom en utomhusplan. Lekeklassene skal være møblert for opphold. Det skal opparbeides areal for ballspill/kulespill slik som sandvolleyball, Bocca, Petangue, mv. Kvartalslekeklassen skal tilknyttes og tilpasses torget gjennom en gangveiforbindelse/Kyststi.

Allmennheten har rett til bruk av uteoppholdsarealet på lekeklassen.

#### 14.7 Felt f\_BUT 6-7 - Uteoppholdsareal

- Det skal etableres HC tilpasset rampe mellom terrengnivåene i BUT7. Arealet for øvrig skal benyttes til lekeklass. Rampe kan innlemmes og brukes som en aktiv del av lekeklassen.
- Det kan etableres rom for mobile avfallsdunker under BUT7.
- BUT6 skal inngå i aktivitetsparken på sommertid. Overflate nærmest sjøen skal ha egnede harde overflater for en lastesone for mobilkran/båtkran. Lastesone skal sambrukes som oppstillingsplass for tankbil ved tanking.

#### § 14.8 Felt o\_SGT1-2 - Gatetun/gågate - Kombinerte formål

Gatetunet opparbeides i samsvar med utomhusplanen. Området skal være tilrettelagt for brannvesenets materiell samt renovasjonskjøretøy. Området skal ha belysning.

- Innen området kan det etableres oppsamlingsenheter i henhold til utomhusplan med tilhørende renovasjonsordning.
- Området skal være bilfritt.

#### §15 Utsikten

**For Utsikten gjelder §15 i tillegg til områdeplanens bestemmelser.**

Utsikten er vist i hjelpefigur på plankartet, og omfatter hele eller deler av følgende arealer:

##### **Bebyggelse og anlegg** (pbl § 12-5, nr. 1)

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB4-15)  
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB2)  
Lekeklass (f\_BLK7)

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** (pbl § 12-5, nr. 2)

Torg (o\_ST2)  
Gang/sykkelvei (o\_SGS4)  
Gatetun/gågate (f\_SGT4)  
Kjøreveg (o\_SKV1)  
Parkeringsplasser (f\_SPP8)

##### **Grønnstruktur** (pbl § 12-5, nr. 3)

Park (o\_GP1-2)  
Friområde (f\_GF2)

##### **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone** (pbl § 12-5, nr. 6)

Badeområde (VB2)

## §15.1 Felles for felt BBB4-15, Boligbebyggelse–Blokkbebyggelse

### 15.1.1 Byggehøyder og utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelse og kotehøyde er avsatt på plankartet. Byggehøydene er angitt som mønehøyde/gesimshøyde. Parkeringskjeller holdes utenfor BYA-beregningen.

### 15.1.2 Formål

Innenfor feltet tillates etablert boliger med tilhørende anlegg og parkeringskjeller.

### 15.1.3 Utforming

- Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg og lignende tillates ikke plassert åpent på tak. Dersom slike anlegg plasseres på tak skal de bygges inn i tekniske rom som er innarbeidet i de arkitektoniske løsninger for bygget.
- Det tillates ikke innglassing av balkonger.
- Takform: Bebyggelsens takvinkel skal ikke overstige 25 grader.
- Hver leilighet skal ha en egnet privat balkong eller terrasse på minimum 8 m<sup>2</sup>, den skal ikke være smalere enn 2 meter.
- Det skal etableres en trinnfri universelt utformet adkomst fra gjesteparkering (f\_SPP8) og Hagebyen, opp til BBB10.
- Det skal etableres en gangforbindelse mellom f\_SGG3 og f\_SGT4, slik at det blir sammenhengende gangvei fra Hagebyen og bort til trappeaksen mellom BBB10 og BBB13.
- Utomhusanlegget til Bølgetoppen skal etableres inn mot fjellskjæring i f\_GF2.

### 15.1.4 Krav til areal for lek

- Innen en avstand på 100 meter i luftlinje fra hver hovedinngang skal det avsettes en nærlekeplass på minimum 100 m<sup>2</sup>. Nærlekeplass skal minimum inneholde Sandkasse, benk og bord. Lekeapparat kan erstatte sandkassen på annen hver nærlekeplass.
- Lekeareal skal ha tilfredsstillende støyyforhold, gode sol- og lysforhold, være skjermet for forurensning, sterke elektromagnetiske felt og fare (for eksempel trafikk). Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i arealberegningen.
- Allmennheten har rett til fri ferdsel på felles gangtraseer og etablerte felles gangforbindelser / ferdselsakser.

### 15.1.5 Byggegrenser

Innenfor BBB4 - BBB9, BBB11, BBB12, BBB14 kan balkonger og terrasser stikke inntil 2 meter ut for byggegrenser, dog ikke mer enn 1 meter ut over offentlig trafikkområde og da med høyde minst 3,5 meter over bakken. Innenfor BBB10, BBB13 og BBB15 skal balkonger etableres innenfor regulert byggegrense, med unntak for BBB13 sin byggegrense mot nord, der balkonger og terrasser tillates etablert inntil 1,5m over grensen.

- Takutstikk tillates utkraget inntil 1,2 meter utenfor byggegrense, og med minste høyde på 5 meter over gateplan.
- Innenfor byggegrenser i f\_SGT4 tillates etablert inngangspartier, sykkelparkering eller boder. Maks gesimshøyde innenfor byggegrensen er c+23,5. Bygningsdelene skal inngå som en del av kjeller, og integreres som en del av gatetunet med beplantning og grønnstruktur.
- Innenfor byggegrenser i BG2 og f\_SGG2-3 tillates kjeller utvidet med maks gesimshøyde c+24.

### 15.1.6 Parkeringskrav

Biloppstillingsplasser skal legges under bebyggelse eller på annen måte under terreng.

15.1.6.1 Parkeringsdekning for BBB4 - BBB9, BBB11, BBB12 og BBB14 skal opprettholdes.

- Eksisterende parkeringsdekning for bil utgjør 1,6 biloppstillingsplass pr leilighet. I tillegg er det etablert 1 gjesteparkering pr 10. leilighet. 5% av parkeringsplassene er tilpasset funksjonshemmede.
- Det er avsatt areal til 358 sykkelplasser utomhus.

15.1.6.2 Parkeringskrav for nye delfelt for BBB10, BBB13 og BBB15

- Parkeringsdekning for BBB10, BBB13 og BBB15, skal være 1,2 biloppstillingsplasser og 2 sykkelparkeringer pr leilighet.
- I tillegg skal det etableres 1 gjesteparkering pr 10. leilighet. 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset funksjonshemmede.
- Gjesteparkering for BBB10, BBB13 og BBB15 kan plasseres i dagen innenfor SPP8.
- Sykkeloppstillingsareal skal være ved inngangspartier eller innendørs.
- HC-parkering skal legges nær heis.

15.1.8 Sikkerhet mot springflo

For felt BBB5 og BBB 11, tillates eksisterende bebyggelse med laveste kote til ferdig-gulv på minimum +2,5 m.

### § 15.2 Felt BLK7

Feltet skal opparbeides som en kvartalslekeplass, og skal inneholde flere lekeapparater tilpasset barn i aldersgruppen 4-13 år. Allmennheten har rett til bruk av uteoppholdsarealet på lekeplassen.

### § 15.3 Felt o\_SGT4-5 - Gatetun/gågate - Kombinerte formål

Gatetunet opparbeides i samsvar med utomhusplanen. Området skal være tilrettelagt for brannvesenets materiell samt renovasjonskjøretøy. Området skal ha belysning.

- Innen området kan det etableres oppsamlingsenheter i henhold til utomhusplan med tilhørende renovasjonsordning.
- Området skal være bilfritt.

### § 15.4 Felt o\_SGS4 – Gang og sykkelvei.

Ved opparbeidelse av Kyststien (o\_SGS4) skal det iverksettes avbøtende tiltak som støttemur eller tilsvarende slik at veifylling ikke kommer i konflikt med friområde o\_GP1 eller f\_BLK7

### § 15.5 Felt o\_GP1-2 - Parkområder

I strandområdet o\_GP1 kan sand, eller annen fast masse etter nærmere faglig utredning påføres slik at det blir tørt land egnet for opphold i en gjennomsnittlig bredde av minst 10 meter i hele strandens lengde. Felt o\_Gp1-2 kan medregnes i MUA for Utsikten.

### §15.6 Felt VB2 – Badeområde

Det tillates etablert badebrygge med stupetårn.

### §15.7 Torg (o\_ST2)

Fellesareal og offentlig bryggeanlegg med offentlig toalett. Toalett tillates etablert under f\_SGT4.

### 15.8 f\_BUT 8, uteoppholdsareal



- BUT8, skal opparbeides som en del av felles utomhusanlegg,

### 15.9 f\_SKV1, veianlegg

- Det tillates plassert oppsamlingsenheter for renovasjon i f\_SKV1. Plasseringen skal ikke være i konflikt med trafikkmønster og trafiksikkerhet.
- Det tillates beplantning og grønnstruktur i forkant av p-kjeller innenfor f\_SKV1. Beplantning og grønnstruktur skal ikke være i konflikt med kjøremønster og trafiksikkerhet.

## §16 Hagebyen

### §16.1 Fellesbestemmelser

Parkering: Den frittliggende småhusbebyggelsen skal ha 2 parkeringsplasser per boenhet. Den konsentrerte småhusbebyggelsen skal ha 1,5 parkeringsplasser per boenhet inklusiv gjesteparkering. Andel avsatt til gjesteparkering skal være 15 %. Minst 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for HC. Det skal avsettes minimum 1 sykkelparkeringsplass pr boenhet. Godkjenning fra fylkeskommunen: Det skal utarbeides detaljert byggeplan for tiltak nærmere enn 30 meter fra senterlinje fylkesveg. Planen skal godkjennes av fylkeskommunen før tiltak påbegynnes.

### §16.2 Rekkefølgebestemmelse

Før det gis brukstillatelse til siste hus innenfor (konsentrert småhusbebyggelse) BKS skal regulert atkomstvei nord for planområdet være ferdigstilt.

### § 16.3 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (BFS)

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 %. Hver enkelt tomt skal legges til grunn for beregningen. Maksimal tillatt mønehøyde er 8,5 meter og maksimal tillatt gesimshøyde er 5,5 meter. Begge deler målt fra maksimal høyde på gulv som påført plankartet. Maksimal gesims skal ikke i noe punkt overstige 7,5 meter fra terreng. Takopplett som utgjør mindre enn 1/3 av fasadens lengde tillates høyere enn maksimal gesims. Takterrasser tillates ikke. Møneretning på alle bygninger skal være som angitt på plankartet. Boligenes parkeringsplasser inklusiv sykkelparkering, skal opparbeides på egen tomt. Garasje tillates plassert inntil 1 meter fra tomtegrense bortsett fra for de tomtene som ligger inn mot stor grenseeik. Maksimal størrelse for garasje er 40 m<sup>2</sup> BRA. For tiltak som planlegges i nærheten av stor grenseeik (markert på plankartet) skal det redegjøres for at treet hensyntas. Innenfor feltet skal det gjøres tiltak som avskjærer overvann fra å renne fra feltet ned mot eksisterende bebyggelse.

### § 16.4 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BKS)

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 35 %. Tomteareal som grunnlag for beregningen skal være felt BKS, gangveier og uteoppholdsarealene nord for kyststien. Tiltakshaver må for hver byggesøknad legge frem et regnskap som redegjør for benyttet og gjenværende utnyttelsesgrad. Maksimal mønehøyde skal ikke overskride 10 meter og maksimal gesimshøyde skal ikke overskride 7 meter. Begge deler målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Takopplett/arker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde inngår ikke i beregning av møne-/gesimshøyde. Ny bebyggelse skal utformes slik at området samlet framstår med et helhetlig preg, med god arkitektonisk utforming og med en god tilpassing til terreng og landskap. Boenhetene skal være gjennomgående. Det skal benyttes jord- og naturfarger.

### § 16.5 GARASJEANLEGG

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 55 %. Maksimal byggehøyde skal ikke overskride mønehøyde 4,5 meter og gesimshøyde 2,6 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Dersom flatt tak eller pulttak skal maksimal høyde være 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates etablert

renovasjonspunkter innenfor området. Dersom Statens vegvesen utvider Sandebuktveien til en slik størrelse at det kreves en byggegrenseavstand på 30 meter fra dagens senterlinje, kan det etableres parkering i flere plan i det gjenværende garasjeområdet og under idrettsanlegget.

#### **§ 16.6 UTEOPPHOLDSAREALER**

Alle uteoppholdsarealene skal etableres med utstyr tilsvarende en nærlekeplass: minimum sandkasse, huskestativ, benk og bord. I tillegg skal det være ett lekeapparat på hver plass som er forskjellig fra hvert uteoppholdsareal. Alle uteoppholdsarealene skal være felles for alle beboerne innenfor planområdet.

#### **§ 16.7 KJØREVEI**

Kjørevei 1 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet. Kjørevei 2 skal være felles for de frittliggende småhusene. Det kreves en trafiksikker kryssing av Kyststien. Aktuelle tiltak og utførelse avklares samtidig med prosjekteringen av kjørevei K2.

#### **§ 16.8 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL**

Annen veggrunn grøntareal kan brukes som grøft og snøopplag. Mot fylkesveien skal det opparbeides med grønn beplantning. Dersom det av støyhensyn kreves skjerming mot vei skal det kunne oppføres en grønn voll evt. støyskjerm mot fylkesveien. En slik skjerming skal ikke ligge innenfor fylkesveieiendommen.

#### **§ 16.9 Hensynssoner**

Innenfor fareområde høyspent tillates ikke utstyr og arealbruk som legger opp til opphold og bruk. Innenfor sikringssone for frisikt tillates ikke vegetasjon eller noe annet som reduserer frisikten.

---