

Regb-17

NOME KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser knyttet til reguleringsplan for Dorholt, Haslerud og Brennås

1. gangs behandling i bygningsrådet, 20.01.83
Utlegging til offentlig ettersyn, 03.02.83 - 24.02.83
2. gangs behandling i bygningsrådet, 24.03.83
Nytt offentlig ettersyn, 15.06.83 - 15.07.83
3. gangs behandling i bygningsrådet, 18.08.83
Kommunestyrets vedtak, sak 126/83, 01.11.83
Stadfestet av fylkesmannen i Telemark, 28.06.84

Endring § 12-14 annet ledd. Vedtak xx.xx.24, sak 24/xxx.

Kort beskrivelse: Endring i bestemmelser og plankart for områdene B1-B6, samt tilhørende infrastruktur og tilgrensende reguleringsformål.

§1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på planen er vist med reguleringsgrense. Bestemmelser knyttet til endring av reguleringsplanen i området Dorholt - Haslerud (vedtak xx.xx.24 sak 24/xxx), fremkommer i endringer eller tillegg i følgende punkt i bestemmelsene:

Endringer:

- §2 - nytt punkt a, c, d, e.
- §3 pkt. a.
- §4 pkt. a.
- §5 pkt. d.
- §6 pkt. a, c, f.

Tillegg:

- §5 - nytt punkt e. - j.
- §6 - nytt punkt g. - k.
- §7 Hensynssone H140_ frisikt.
- §8 Bestemmelsesområde
- §9 Rekkefølgebestemmelser

§2 Boligområdene

- a. ~~I områdene kan det oppføres bolighus i 1 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan det innredes underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Hvor det ikke ligger til rette for underetasje kan kommunen tillate innredet loftsetasje, 1½ etasje byggehøyde.~~
- b. ~~Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning. Mindre endringer av plasseringen, herunder 90° dreining av hus og/eller møneretning kan tillates av bygningsrådet hvor det etter kommunens skjønn ligger til rette for det.~~
- c. ~~Bygningens grunnflate inklusive garasje skal ikke overstige 25 % av tomtas nettoareal.~~

For områdene B1-B6 gjelder følgende:

- a. **Maksimalt tillatt bebygd areal på hver tomt er %-BYA=30% inkludert parkering. Bygninger med saltak og pulttak tillates oppført med maksimal mønehøyde 7,5 meter målt i fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger med flatt tak tillates oppført med maksimal gesimshøyde 6,5 meter målt i fra gjennomsnittlig planert terreng. På tomt 5 og 6 er det tillatt med underetasje (U01) og maksimal møne-/gesimshøyde kote +122.**

Det er tillatt med felles adkomstvei inn på tomtene. Det er tillatt å bygge enebolig eller 2-4 mannsbolig på tomtene.

Før det kan gis byggetillatelse på tomt 9 skal det foreligge en fagkyndig geoteknisk vurdering av stabiliteten på tomta og nødvendige sikringstiltak.

Boligene kan ha frittstående garasje, integrert eller sammenbygd med boligen. Garasje skal ha maksimal gesimshøyde 3,5 meter og maksimal mønehøyde 5,5 meter. Maksimal tillatt størrelse på garasje er BYA=50 m². Garasje skal ha samme takform som boligen og tilpasses denne i materialvalg, form og farge.

Frittliggende garasje/carport kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 1,0 meter fra nabogrense og inntil 1,5 meter fra formålsgrense mot kjøreveg. Garasje/carport med direkte innkjøring fra kjørevegen skal ligge minimum 5 meter fra formålsgrensen til annet vegareal.

- b. **Frittliggende garasje skal ha samme takform som bolighuset og tilpasses dette i materialvalg, form og farge. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med maksimalt bebygd areal BYA = 50 m². Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasje kan oppføres nærmere veg enn regulert byggelinje når særlige grunner foreligger og dette finnes forsvarlig for trafikksikkerheten. Garasjens plassering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen skal oppføres senere. I tillegg til garasje skal det være plass til en bil på egen grunn.**

- c. Det er krav om 2 parkeringsplasser til bil og 2 parkingsplasser til sykkel til hver boenhet. Ved beregning av areal til parkeringsplasser skal det legges til grunn at en p-plass til bil 18 m² og 2 m² til sykkel.
- d. Energianlegg – Trafo, EA1.
Område EA1 er regulert til område for trafo.
- e. Lekeplass, LEK1.
LEK1 er regulert til område for lekeplass. Området er felles for hele planområdet. Ved søknad om tiltak skal det legges ved utomhusplan for lekeplassen som viser terreng, gjerder, møblering og vegetasjon. Lekeplassen skal ha universell utformet adkomst frem til benker og minimum ett funksjonsåpent lekeapparat. Det kan etableres bålhus/sittegruppe under tak på lekeplassen. Lekeplassen skal sikres med gjerde mot vei og bratt terreng.

§3 Friområder og friluftsmål

- a. Friområdene og friluftsmål FL1-FL2 skal benyttes til lek, sport og fremføring av turveger. ~~Nødvendige bygninger og anlegg for dette som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde kan oppføres etter bygningsrådets godkjenning.~~

Inngrep i vegetasjon eller terreng i friområdene eller på regulert lekeplass må ikke skje uten kommunens samtykke.

§4 Landbruksområder

- a. Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Bygninger som er knyttet til denne kan oppføres i området.
- b. Område J1 og J2 er regulert til område for jordbruk.

§5 Trafikkområder

- a. I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveger, gang- og sykkelveger.
- b. Gangveger som samtidig er adkomstveger for mindre grupper av hus kan trafikkeres av kjøretøyer til de hus som har adkomst fra vegen.
- c. ~~Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen-tiltalende måte.~~
- d. ~~Det må ikke plantes trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenereende for den offentlige ferdsel. I området mellom frisiktlinjer og vegformål skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Innenfor frisiktlinje skal terrenget holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, slik at disse ikke rager mer enn 50 cm over planet mellom tilstøtende~~

- vei. Arealet kan ikke benyttes til parkering.
- e. o_KV1 - o_KV3 er regulert til område for offentlig kjøreveg.
- f. KV4-KV11 er regulert til område for privat kjøreveg.
- g. o_GS1 er regulert til områder for offentlig gang- og sykkelveg.
- h. o_AVG1 – o_AVG25 er regulert til offentlig område for annen veggrunn – grøntanlegg.
- i. AVG26 – AVG32 er regulert til privat område for annen veggrunn – grøntareal.
- j. o_HPP1 og o_HPP2 er regulert til offentlig område for holdeplass/plattform.

§6

Fellesbestemmelser

- a. ~~Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 45°. Innenfor område B1-B6 kan bygningene også ha flate tak eller pulttak.~~ Frittliggende garasje skal ha samme takform som bolighuset og tilpasses dette i materialvalg, form og farge. ~~Bygningsrådet~~ **Kommunen** skal ved behandling av ~~byggemeldinger~~ **søknad om tillatelse til tiltak** påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme boligfelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn **til** takvinkler, materialer og farge.
- b. Hvor tomter eller annet privat eller offentlig areal ligger inntil farlige stup eller skrenter bør det settes opp gjerde mot disse.
- c. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av ~~bygningsrådet~~ **kommune**. Gjerdetype langs veg skal være mest mulig ens for grupper av eiendommer. Hvis det settes opp gjerde mot dyrket mark, skal minste høyde være 110 cm.
- d. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- f. ~~Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.~~
- g. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved en situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise plassering av bolig, garasje, atkomst, parkering på terreng, manøvreringsareal, renovasjonsløsning, samt hvordan den øvrige ubebygde delen av tomten skal behandles.
- h. Plassering av avkjørsel til tomt fra kommunal veg skal vises på situasjonsplan og godkjennes av kommunen. Frisiktkrav i avkjørsel er 3 x 20 meter i begge retninger.
- i. Ved søknad om tiltak skal det foreligge en VAO-plan som redegjør for håndtering

av vann- og avløpsløsninger, overvannshåndtering, flomveger og om nødvendig fordrøyning, samt slokkevann. Bygg og anlegg skal utformes slik at naturlige og planlagte flomveier hensyntas. Rør under veier/adkomst skal være tilstrekkelig dimensjonert.

- j. Det er ikke tillatt å lukke bekkeløp, unntatt der vei eller adkomst til bolig krysser bekk.
- k. Stien i forlengelse av KV11 mot Landsmarka skal være tilgjengelig for fri ferdsel.

§ 7 Hensynssoner

H140_1 er regulert til sikringssone friskt. Innenfor frisktsonen skal terrenget, installasjoner og vegetasjon ikke være høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

§ 8 Bestemmelsesområder

#1 og #2 er regulert til bestemmelsesområde nr.1 utforming. I bestemmelsesområdene skal det opparbeides åpne grøfter for overvann.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

- a. Før det gis tillatelse til sprenging, masseoppfylling, bygging og andre inngrep i grunnen skal det legges fram dokumentasjon på at tiltaket vil bli utført slik at det ikke oppstår fare for skred og utglidning i området eller tilstøtende områder.
- b. Før igangsettingstillatelse til nye boliger blir gitt skal følgende være ferdigstilt:
 - Lekeplass LEK1.
 - Adkomstvei i fra offentlig kjørevei
 - Plassering av avkjørsel til tomt fra kommunal veg, jfr. §6 bokstav m.
 - Manøvrerings-/ snumuligheter for brøytebiler
 - Tilstrekkelig tilgang til slokkevann.
- c. Før det gis brukstillatelse til nye boliger skal følgende være ferdigstilt og godkjent:
 - Vann- og avløpsanlegg, samt tiltak for å håndtere overvann, herunder åpne grøfter for overvann i bestemmelsesområder #1 og #2.
 - Adkomst, parkering og manøvreringsmuligheter på egen tomt.

Porsgrunn, den 07. januar 1983
Arkitektkontoret Børve og Borchsenius A/S
Kåre Kverndokk

Endring, Arendal, den 21. oktober 2024

Stærk & Co AS

Erling I. Aas

Endring, Ulefoss, 25.10.2024
Nome kommune