

## REGULERINGSPLAN FOR «HUSBY»

REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT 00.00.0000

PlanID: 182820170002

Planforslagets dato: 08.09.2020

---

Bestemmelser datert: 08.09.2020

Dato for siste revisjon av bestemmelser: 12.01.2023

Dato for kommunestyrets vedtak:

---

### 1. GENERELT

Formålet med reguleringsplanen er å sikre dagligvarebutikken og skolen samt å sikre stabile arbeidstakere for bedriftene på Tomma. Reguleringsplanen skal bidra til dette gjennom å legge til rette for nye og spektakulære boligtomter og nye og utvidede arealer for næring.

#### 1.1. Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området avgrenset av reguleringsgrensen på plankartet. Totalt er planområdet på ca. 220 daa.

#### 1.2. Planformål

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål:

##### Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 § 12-5 Nr.1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (kode BFS, sosikode 1111)
- Fritidsbebyggelse – frittliggende (kode BFF, sosikode 1121)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (kode BOP, sosikode 1160)
- Industri (kode BI, sosikode 1340)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (kode BSB, sosikode 1587)
- Uthus/naust/badehus (kode BUN, sosikode 1589)
- Grav- og urnelund (kode BGU, sosikode 1700)
- Bolig/forretning/kontor (kode BKB, sosikode 1802)

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 § 12-5 Nr.2)

- Veg (kode SV, sosikode 2010)
- Fortau (kode SF, sosikode 2012)
- Gang-/sykkelveg (kode SGS, sosikode 2015)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (sosikode 2018) (kode SVT, sosikode 2018)
- Molo (kode SMO, sosikode 2044)
- Parkeringsplasser (på grunnen) (kode SPP, sosikode 2082)

##### Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL 2008 § 12-5 Nr.5)

- Landbruksformål (kode LL, sosikode 5110)
- Friluftformål (kode LF, sosikode 5130)

##### Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL 2008 § 12-5 Nr.6)

- Ferdsel (kode VFE, sosikode 6100)
- Småbåthavn (kode VS, sosikode 6230)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (kode VFV, sosikode 6710)
- Badeområde (kode VB, sosikode 6770)

### Hensynssoner (PBL 2008 § 12-6)

- Frisikt (H140, sosikode 140)
- Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (H370, sosikode 370)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730, sosikode 730)

## **2. FELLESBESTEMMELSER**

### **2.1. Krav om nærmere dokumentasjon**

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan med nødvendige tverrsnitt i hensiktsmessig målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, høyder, adkomstforhold, parkeringsløsning, renovasjonsløsning og plan for opparbeidelse av utearealer med evt. lekeplass. Det skal foreligge dokumentasjon som viser at minste uteoppholdsareal (MUA) er oppfylt. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet.

### **2.2. Anleggsperiode**

Sammen med byggesøknad skal det sendes inn plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsperioden. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og skal sikre at nødvendige beskyttelsestiltak blir etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering av støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 punkt 6.1 (utendørsstøy) og punkt 6.1.3 (innendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 tabell 1.

### **2.3. Uteoppholdsareal**

For boliger er MUA (minste uteoppholdsareal) 20 % av boligens bruksareal (BRA). Med bruksareal (BRA) menes i denne sammenheng arealet innenfor boligens omsluttete vegger, inkludert innvendige boder og innvendige vegger.

Uterom skal være mest mulig sammenhengende og skal ha gode solforhold. Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boenheten. For støy gjelder krav iht. T-1442/2021 tabell 2.

### **2.4. Parkering**

Privat parkering skal dekkes innenfor utbyggingsområdet. Antall parkeringsplasser beregnes etter følgende normer:

Formål	Bil (minimum)	Sykkel (minimum)	Enhet
Enebolig og tomannsbolig	2,0 <sup>1</sup>	2,0	pr. boenhet
Øvrige boliger	2,0 <sup>1</sup>	2,0	pr. boenhet
Naust	1,0	1,0	pr. bygning
Sjøhus, fritidsbolig	1,0	1,0	pr. boenhet
Forretning	1,0	2,0	pr. 100 m <sup>2</sup> BRA
Kontor	0,5	2,0	pr. 100 m <sup>2</sup> BRA
Industri	0,5	0,5	pr. 100 m <sup>2</sup> BRA
Skole og barnehage	0,5	0,4	pr. årsverk

<sup>1</sup>Situasjonsplan skal vise 1 garasje pr. boenhet

Areal for parkering skal ikke inkluderes i BRA ved beregning av parkeringsdekning. For etasjehøyde over 3m regnes BRA uten tillegg for tenkte plan. Minimum 5 % av parkeringsplassene

skal tilrettelegges for bevegelsehemmede og plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinnganger/heis. Minimum én parkeringsplass pr. bolig skal forberedes for montering av ladestasjon for elbil.

## **2.5. Kulturminner**

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jfr. Kulturminneloven § 3 og § 4, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at kulturminnemyndigheten varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighet avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker, om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann vernet iht. kml §14 eller §4, skal arbeidet straks stanses. Kulturminnemyndigheten skal varsles omgående og avtale må foreligge før arbeidet kan fortsettes.

## **2.6. Minimum gulvhøyde for minimering av flomskader**

For nye bygninger i sikkerhetsklasse F2 og F3 (byggteknisk forskrift) skal minimum høyde for første etasje gulv være kote +3.5 (NN2000). Kjeller under dette nivået tillates kun benyttet til funksjoner i sikkerhetsklasse F1 og skal bygges tett opp til kote +3,5 (NN2000).

## **2.7. Geoteknikk**

Før det kan gis byggetillatelse til mudring og etablering av fyllinger ut i sjø innenfor VS1 – VS4, VB, BI3, BFF, BSB1, BFS10 – BFS14, BFS23 – BFS24 og o\_SV5 skal det utføres geoteknisk prosjektering i tråd med geoteknisk rapport 13351-OO-RIG-N-001.

## **2.8. Vann og avløp**

I alle byggesøknader innenfor planområdet skal det legges ved plan for vann, spillvann og overvann. Planen skal inneholde ledningskart med ledningsdimensjoner og ledningshøyder, vurdering av kapasitet i eksisterende ledningsnett, vurdering av slokkevann, vurdering av behov for lokal overvannshåndtering og vurdering av flomveger. Planen skal være godkjent av kommunens VA-avdeling.

## **2.9. Visuelle kvaliteter**

I søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan bebyggelsen og uteområdene får gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og naturlige omgivelser og plassering.

## **2.10. Sikring av stup ved terrengingrep**

Ved nye terrengingrep skal stup sikres for å forhindre fallulykker og utforkjøring.

## **2.11. Nettstasjon/trafo og kommunaltekniske anlegg**

Det er ikke regulert egne arealer for nettstasjon/trafo og kommunaltekniske anlegg. Nettstasjon/trafo og kommunaltekniske anlegg kan etableres innenfor alle typer byggeformål uten at det stilles krav om dispensasjonssøknad eller egen detaljreguleringsplan.

## 2.12. Rekkefølgebestemmelser

- Før det kan gis byggetillatelse til ny bygning med innlagt vann skal det være dokumentert tilfredsstillende vannforsyning med hensyn til kvalitet og kapasitet.
- Før det kan gis byggetillatelse for BFS17 – BFS19 skal tilgrensende del av o\_SV5 og SV9 være etablert.
- Før det kan gis byggetillatelse for BFS20 – BFS24 og før SV7 kan bygges ut skal minimum seks av de åtte tomtene BFS10 – BFS14 og BFS17 – BFS19 være solgt.

## 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS01 – BFS24)

Arealet tillates benyttet til enebolig og tomannsbolig. I tillegg til boliger tillates oppført garasje/carport, bod og andre tilhørende bygninger.

Tabellen nedenfor viser maksimalt tillatt utnyttingsgrad i %-BYA og maksimalt tillatt kotehøyde for møne og gesims. Høyde er angitt etter NN2000:

Formål	Maksimal BYA-%	Maksimal gesimshøyde	Maksimal mønehøyde
BFS01 – BFS09	40 %	8,0 m over planert terreng	9,0m over planert terreng
BFS10 – BFS14	50 %	Kote +10,5	Kote +10,5
BFS15	50 %	Kote +16,0	Kote +16,0
BFS16	50 %	Kote +15,0	Kote +15,0
BFS17 – BFS19	50 %	Kote +14,5	Kote +14,5
BFS20	50 %	Kote +15,0	Kote +15,0
BFS21 – BFS22	50 %	Kote +15,0	Kote +15,0
BFS23 – BFS24	50 %	Kote +10,5	Kote +10,5

### 3.2. Bolig/forretning/kontor (BKB1 – BKB2)

Området tillates benyttet til bolig, forretning og kontor. For BKB2 er det også tillatt å benytte arealet som barnehage. Som bolig tillates både enebolig, tomannsbolig, flermannsbolig og leiligheter. For BKB2 tillates ikke bolig i 1.etasje.

Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 8,0 m og 9,0 m over planert terreng. Maksimalt tillatt bebygd areal %-BYA = 40 %.

Avkjørsel til BKB2 tillates ikke fra fv7384.

### 3.3. Offentlig eller privat tjenesteyting (o\_BOP1 og BOP2)

Området tillates benyttet til skole, barnehage og samlingslokale. Området o\_BOP1 er offentlig.

Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 8,0 m og 9,0 m over planert terreng. Maksimalt tillatt bebygd areal %-BYA = 40 %.

Uteområdet til skole og barnehage skal opparbeides slik at området kan brukes til variert lek.

### 3.4. Uthus/naust/badehus (BUN)

Området tillates benyttet til naust. Innenfor området skal det etableres snuplass for SV6.

Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 4,0 m og 5,0 m over planert terreng. Maksimalt tillatt bebygd areal %-BYA = 50 %.

### **3.5. Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)**

Området tillates benyttet til fritidsbebyggelse, sjøhus og/eller naust.

Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 5,0 m og 7,0 m over planert terreng. Maksimalt tillatt bebygd areal %-BYA = 50 %.

### **3.6. Industri (BI1 – BI3)**

Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 8,0 m og 10,0 m over planert terreng. BI3 tillates ikke anlagt som ordinær fylling. Maksimalt tillatt bebygd areal %-BYA = 60 %.

### **3.7. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB1 – BSB2)**

Arealet omfatter landareal/kai knyttet til småbåthavnas og tillates benyttet til servicefunksjoner knyttet til småbåthavn som båtutsett, parkering, bygning med serviceanlegg (BSB1), tankanlegg for båt (diesel, bensin, vann), ladestasjon for fortoyed fartøy/båt og andre funksjoner knyttet til småbåthavna.

Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde for bygning BSB1 er hhv. 6,0 m og 7,0 m over planert terreng. Maksimalt tillatt bebygd areal %-BYA = 35 %.

### **3.8. Grav- og urnelund (o\_BGU)**

Området o\_BGU skal benyttes til gravplass med tilhørende stier/veger og nødvendige tilhørende anlegg. Området er offentlig.

## **4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1. Veg (o\_SV1 – SV10)**

Arealet skal benyttes til veg. O\_SV1 – o\_SV6 er offentlig.

### **4.2. Gang- sykkelveg (o\_SGS1 – o\_SGS2)**

Arealet skal benyttes til gang- og sykkelveg. O\_SGS2 tillates benyttet som adkomstveg til eiendommer innenfor BFS03 og o\_BGU.

### **4.3. Fortau (o\_SF1 – o\_SF2)**

Arealet skal benyttes til fortau.

### **4.4. Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)**

Arealet omfatter sideanlegg til kjøreveg, som skjæring, fylling, grøft, grøntanlegg ol.

### **4.5. Parkeringsplasser (på grunnen) (SPP1 og SPP2)**

Arealet skal benyttes til parkeringsplass. SPP1 og SPP2 er offentlig. SPP3 er forbeholdt småbåthavn.

### **4.6. Avkjørsler**

Plassering av avkjørsler i plankartet er å betrakte som veiledende og kan flyttes uten at dette medfører krav om dispensasjon fra reguleringsplanen. Eksakt plassering skal angis i byggesøknad. Avkjørsler skal utformes og vedlikeholdes iht. gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen.

#### **4.7. Molo (SMO)**

Innenfor formål molo (SMO) tillates det anlagt flytemolo/bølgedemper for beskyttelse av småbåthavn VS1. Molo tillates ikke anlagt som fylling.

### **5. LANDBRUKS- NATUR- FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT**

#### **5.1. Friluftsmål (LF1 – LF4)**

Området tillates benyttet til etablering av stier/turveger, badestrand (LF2) og bål plass med tilhørende fasiliteter som sittegrupper, gapahuk og tilhørende anlegg til bruk for allmennheten. Tiltak som oppleves som privatisering av området tillates ikke.

#### **5.2. Landbruk (LL1 – LL2)**

Området tillates benyttet til landbruksformål.

### **6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

#### **6.1. Ferdsel (VFE)**

Området er forbeholdt ferdsel til sjø.

#### **6.2. Småbåthavn (VS)**

Innenfor området tillates etablert småbåthavn og flytebrygger.

Flytebrygger tilknyttet BFF kan anlegges innenfor VS2. Flytebrygger tilknyttet BFS10 – BFS14 kan anlegges innenfor VS3. Flytebrygger tilknyttet BFS23 og BFS24 kan anlegges innenfor VS4.

#### **6.3. Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV1 – VFV2)**

Området tillates benyttet som friluftsområde i sjø.

For VFV1 tillates det etablert én felles flytebrygge innenfor området, med landfeste til område BUN. Flytebrygge skal være felles for brukere av område BUN. Det tillates etablert båtutsett i tilknytning til BUN.

#### **6.4. Badeområde (VB)**

Området tillates benyttet som og tilrettelagt for badeområde.

### **7. HENSYNSSONER**

#### **7.1. Sikringssoner: Frisikt (H140\_1 – H140\_4)**

Arealet skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over hovedvegens nivå. Enkeltstående trær, stolper og lignende kan stå i sikttrekanten, men enkeltstående trær må plasseres slik at trekrona ikke hindrer sikt.

#### **7.2. Faresoner: Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabl. (H370\_1 – H370\_2)**

Det tillates ikke oppført bygninger for varig opphold innenfor faresonen.

#### **7.3. Båndleggingssoner: Båndlegging etter lov om kulturminner (H730\_1)**

Fredet kulturminne. Innenfor hensynssone H730\_1 er det ikke tillatt med inngrep utover tradisjonell landbruksdrift, uten at dette er avklart etter kulturminnelovens § 3.