



REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FOR SELBEKKEN

Plankart datert: 31.05.2006

Sist revidert: 06.05.2009

Egengodkjent: 20.05.2009

Revidert: 24.06.09 jfr. Vedtak i KST sak 27/09

Med endringer vist på kart datert 11.02.10

Reguleringsbestemmelsene er gitt i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 26

§1. De regulerte planområder er vist med planbegrensninger på reguleringskartet.

Området reguleres til:

Bygeområder (§ 25, 1.ledd nr.1)

Boliger (A – J)

Forretning F1 – F10

Bensinstasjon

Offentlige bygninger

Allmennyttige formål - forsamlingslokale

Forretning / bevertning

Forretning / kontor

Offentlige bygninger / kontor

Landbruksområde (§ 25, 1.ledd nr. 2)

Jord- og skogbruk

Offentlig trafikkområder (§ 25, 1.ledd nr. 3)

Kjøreveg / Parkering V1 – V6 / P1 – P3

Bussterminal / kollektivanlegg / kai

Annet trafikkareal

Gang/sykkelveg (G/S)

Torg

Trafikkområde i sjø

Friområder (§ 25, 1. ledd nr. 4)

Off. friområde / park / lekeplass

Tursti

Fareområde (§ 25, 1. ledd nr. 5)

Høyspenningsanlegg

Skredområde

Transformatorstasjon

Spesialområder (§ 25, 1. ledd nr. 6)

Privat småbåtanlegg (land)

Privat småbåtanlegg (sjø)

Privat veg PV1 - 2

Friluftsområde (sjø)

Friluftsområde (land)

Kommunaltekniske anlegg

Fellesområder (§ 25, 1. ledd nr 7)

Felles avkjørsel (FV1 - 16)

§2. FELLESBESTEMMELSER

Tomtedeling

Tomteinndeling er vist på plankartet med unntak av boligfeltene E, F og G. Som hovedregel skal tomtegrensene følge grensene for reguleringsformål, med mindre det foreligger særskilte grunner til å fravike formålsgrensene.

Kulturminner

Skulle det under arbeidet komme fram gjenstander eller spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes kulturvernmyndighet, jf. Lov om kulturminner av 1978, § 8.

Bebyggelsen

- Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser og byggelinjer.
- Kommunen skal ved behandling av byggesøknader sørge for at ny bebyggelse får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt eller gruppe får en harmonisk utforming med hensyn til takvinkel, materialbruk og farge.
- Adkomst til de enkelte eiendommer skal være i samsvar med reguleringskartet. Avkjørsler skal opparbeides i samsvar med gjeldende lover og forskrifter når det gjelder utforming, stigning og siktforhold.
- Max mønehøyde beregnes fra kotehøyde basert på planert terrengs gjennomsnittsnivå..
- På enkelte tomter er ny bebyggelse illustrert for å vise møneretning.

Utfyllende planer - Krav om situasjons-/tomtedelingsplaner

Før utbygging tillates i boligfelt E, F, G og H skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan for hvert delfelt, samt en skriftlig redegjørelse, som bl.a. skal vise hvorledes bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt. Situasjonsplanene skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av kommunen.. Planer for felt E og H skal særlig vurderes i forhold til stabilitet - skredfare.

Universell utforming

Bygninger som rommer formål med viktige publikumsfunksjoner skal så langt som mulig tilfredsstillende nasjonale mål for universell utforming for alle menneskers bruk.

Vann og avløp

Vann- og avløpsnett skal etableres iht. kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger, og tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av bygningsmyndigheten. Hensynet til brannvannsdekning skal vies spesiell oppmerksomhet.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Boligområde D + Boligområde H

Nødvendig skredsikring skal gjennomføres før bygging settes i gang. Steinsetting/sikring av Sandabekken i ca. 200 meters lengde, regnet oppstrøms fra felles avkjørsel FV10 til FV13.

Parkeringsplass P3

P-plass skal ferdigstilles før det igangsettes bygging av idrettshall

Boligfelt

Nødvendig infrastruktur for hvert boligfeltet skal etableres før det kan tillates fradeling og bygging av boliger. Innenfor feltene B, C og D kan det skje en etappevis utbygging.

Forretningsområde F5

Lagerbygning skal rives før det igangsettes tiltak som nevnt i pbl § 93 innenfor området.

§ 4. BOLIGOMRÅDER

- Før utbygging av tomter- og infrastruktur innenfor boligområdene E,F og G tar til, skal det utarbeides situasjonsplan som viser plassering av veger og bygninger. Situasjonsplanen skal også vise egnet areal til nærlekeplass, og situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen.
- Ved byggesøknad skal det utarbeides en situasjonsplan for tomtene der plassering av bolig, garasje og min. 1 biloppstillingsplass ekskl. garasje plass pr boenhet inngår.
- Garasjer/uthus o.l. bygninger skal tilpasses hovedhuset i materialbruk, form og farge.
- Alle bygninger skal ha saltak fortrinnsvis med takvinkel mellom 25 – 35 grader. Flate tak søkes unngått.
- Ved plassering og utforming av ny bebyggelse skal tas hensyn til utsiktsforhold for nærliggende tomter, slik at disse forringes minst mulig.

<i>Tomt/felt</i>	<i>Type bolig</i>	<i>Max. møne</i>	<i>Merknad</i>	<i>BYA</i>
A1	Enebolig, evt. to mindre bolighus	6,5 m	Unngå silhuettvirkning	Max 20 %
A2 – A5	Enebolig	7,0 m	Høy arkitektonisk kvalitet *)	Max 30 %
A6	Ene-/tomannsbolig			Max 30 %
B1 - B4	Frittliggende eneboliger	7,0 m		Max 25 %
B5 - B6	Enebolig eller kjede-/rekkehus	7,0 m	Livsløpsstandard	Max 25 %
B7 – B12	Enebolig	7,0 m		Max 20 %
C1 og C7	Rekke-/kjedehus	7,0 m		Max 30 %
C2 - C6	Eneboliger	7,0 m		Max 30 %
C8 - C9	Eneboliger			Max 30 %
D1 – D18	Enebolig		Sikringstiltak rasfare	Max 30 %
D19 – D20	To eneboliger eller kjede-/rekkehus		Sikringstiltak rasfare	Min 25 %
Felt E	Enebolig eller kjede-/rekkehus	7,0 m	Livsløpsstandard Fareområde rasfare	Min 30 %
Felt F og felt G	Enebolig eller kjede-/rekkehus	8,0 m	Livsløpsstandard	Min 25 %
Felt H	Enebolig	7,0 m	Livsløpsstandard. Avstand bebyggelse - bekk min.15 m Sikringstiltak rasfare	Min 25 %
I1	Ene-/tomannsbolig	7,0 m		Max 30 %
Felt J	Enebolig eller kjede-/rekkehus	6,5 m	Ingen nye terrenginngrep	Max 30 %

*) For boligomtene A2 – A5 skal det legges særlig vekt på høy kvalitet og et godt helhetlig preg i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.

§ 5 FORRETNINGSOMRÅDER

- Kommunen kan forby virksomhet som etter kommunens skjønn er sjenerende for beboere i nabolaget eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for den ubebygde delen av tomta i målestokk 1:500 eller 1:1000. Planen skal minimum vise avkjørsel, parkering og grøntområder.
- Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt av- og pålessing som etter kommunens skjønn er nødvendig for bruk av eiendommen.
- Sykkelparkering og parkeringsplasser for bevegelseshemmede plasseres i nær tilknytning til inngangssoner.
- Med unntak av område F6 kan bebyggelsens 2. etasje innredes til boligformål.

<i>Tomt</i>	<i>Max. møne</i>	<i>Merknad</i>	<i>BYA %</i>
F1 – F3	8,0 m	Flate tak er ikke tillatt	Max 50 %
F4 – F5	7,0 m		Max 60 %
F6	5,0 m	Eks. grunnledninger og pumpehuskal hensyntas.	Max 25 %
F7	8,5 m	Flatt tak ikke tillatt v/vesentlig ombygging/endring	Max 60%
F8 - F10	8,0 m		Max 60 %

§ 6 BENSINSTASJON

- Området er avsatt til bensinstasjons-, lager- og verkstedbygninger, og anlegg tilknyttet slik virksomhet. Max. BYA 75 %.
- 2. etasje på bebyggelsen kan innredes til boligformål.
- Lagring av drivstoff og gassflasker innenfor området skal skje i henhold til lov om brannfarlige varer.

§ 7 ALLMENNYTTIGE FORMÅL

- Området er avsatt til forsamlingslokale - bedehus.
- I under-/sokkeetasje kan bebyggelsen innredes for utleieformål (kontor, forretning, bolig og lignende)

§ 8 OFFENTLIGE FORMÅL

Område	Merknad	BYA %
01.	Området er avsatt til skole, barnehage og idrettshall / flerbrukshus. Uteområdene skal opparbeides med arealer for lek og opphold, som et fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle, inkl. funksjons-hemmede barn og voksne.	Max 50 %
02.	Området er avsatt til kommunalt rådhus. Deler av bebyggelsen kan leies ut til kontorer for annen offentlig eller privat virksomhet.	Max 60 %
03.	Området er avsatt til sykehjem og aldersboliger og evt lagerrom i tilknytning til dette.	Max 50 %
04.	Området er avsatt til brannstasjon/redningstjeneste.	Max 75 %

§ 9 LANDBRUKSOMRÅDER

I områder regulert til jord- og skogbruk er det bare tillatt oppført bygninger og anlegg som har direkte tilknytning til bruken av området som landbruksområde. Innenfor landbruksområdene skal jordloven fortsatt gjelde.

§ 10 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveger

Aralet er avsatt til offentlig kjøreveg som inkluderer kjørebane, skulder og evt. rekkverk.

Veg	Merknad	Normal vegbredde
V 1	Riksveg 710	6,5 m
V 2	Fylkesveg 172	5,0 m
V 3	Ny fylkesveg 184 samt bussterminal	5,0 m
V 4	Eksisterende kommunal veg	5,0 m
V 5- V6	Forlengelse av eksisterende kommunal veg	5,0 m

Nye veger opparbeides som vist på plankartet. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer skal søkes unngått. Fyllinger skal tilsås og beplantes, eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene.

Parkering

Offentlige parkeringsplasser opparbeides på områdene avsatt til formålet på plankartet.

P-plass	Merknad
P 1	For områdene F1-F3 og for gjennomgangstrafikk
P 2	For bussterminal og hurtigbåtkai
P 3	For samfunns-/flerbrukshus, skole, barnehage og idrettsbane.

Bussterminal

I tilknytning til bussterminal tillates oppført le-/sykkelskur.

Kollektivtrafikkannlegg/hurtigbåtkai

Innenfor dette området tillates etablert hurtigbåtkai med fortøyningsanordninger og evt. andre kaianlegg. Deler av området kan oppfylles til kote 2,8 - 3,0 NGO som steinfylling med ordnet fyllingsfront.

Før tiltak i sjø kan settes i verk (herunder fylling, legging av ledninger/rør og etablering av kaianlegg) må de nødvendige tillatelser etter Havne- og farvannsloven foreligge.

Annet vegareal

Arealet er avsatt til skjæringer, fyllinger og grøfter ved veg. Arealene kan tilsåes og beplantes.

Gang- / sykkelveg

Nye gang- og sykkelveger skal opparbeides som vist på plankartet.

Strandpromenaden langs Hamnabukta er på enkelte strekninger vist felles med felles avkjørselsveger.

Torg

Området skal opparbeides etter detaljert situasjonsplan godkjent av kommunen.

Trafikkområde i sjø

Området skal være åpent for alminnelig sjøverts ferdsel, herunder oppankring.

Tiltak som kan være til hinder for sjøferdsel/sjøtrafikk tillates ikke.

§ 11 FRIOMRÅDE /PARK / LEKEPLASS/TURSTI

Området vist som park skal ha en parkmessig opparbeiding. Området kan beplantes med busker og trær. I parkområdet kan det etableres anlegg og innretninger som fremmer bruken av området som park.

Området vist som lekeplass skal opparbeides og tilrettelegges som leke- og aktivitetsområde. Lekeplassen må inngjerdes mot tilstøtende veg og boligareal. Eventuelle byggverk må godkjennes av bygningsmyndigheten.

Det settes av areal til tursti (snarveg) mellom Vollahaugen boligfelt og boligområdet D i Volladalen.

§ 12 FAREOMRÅDE**Høyspenningsanlegg**

Det tillates ikke oppført bygninger for beboelse i dette området. Det er heller ikke tillatt å føre opp andre bygninger innenfor fareområdet uten netteiers (TENs) samtykke.

Det kan oppføres trafokiosk i samsvar med reguleringsplankart.

Rasfare

Før igangsetting av byggetiltak eller terrenginngrep skal tiltakshaver sammen med rammesøknad / byggesak vise hvilke tiltak som må gjøres for at plan- og bygningslovens skredkrav blir oppfylt. Jfr. Teknisk forskrift (TEK) § 7-32 "Sikkerhet mot skred." Dette arbeidet skal utføres av fagkyndig. Eventuelle sikringstiltak skal prosjekteres i henhold til NVEs retningslinjer (1/2008) som omhandler "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag". Nødvendige risikoreduserende tiltak kan vise seg å måtte gjennomføres utenfor området for selve byggetiltaket. For detaljer om kartlagt skredfare i området vises til Rambølls rapport "Reguleringsplan for Selbekken" prosjektnr. 6070709 samt områder vist på plankartet med rød skravur.

§ 13 SPESIALOMRÅDER

1. Privat småbåtanlegg – land

Området tillates inngjerdet for å hindre uønsket ferdsel på molo og flytebrygge. På området ved marina tillates oppført et lagerbygg for vinterlagring av båter og utstyr. Endelig plassering og størrelse på lagerbygget godkjennes i forbindelse med byggesøknad.

2. Privat småbåtanlegg – sjø

Innenfor området tillates anlagt flytebrygger for småbåter. Det kan i medhold av havne- og farvannsloven fastsettes spesielle bestemmelser for ferdsel med båt innenfor sjøområdet avsatt til formålet.

3. Friluftsområde (land)

Området avsettes som allment flerbruksområde for ferdsel, friluftss- og naturområde. Skjermende vegetasjon mot boligtomter skal bevares. Tiltak som fremmer området bruk som friluftsområde tillates anlagt.

4. Friluftsområde (sjø)

Området avsettes som allment flerbruksområde for fiske, ferdsel, friluftss- og naturområde. Innenfor området gjelder regler og bestemmelser for allmenn ferdsel i samsvar med havne- og farvannsloven og friluftssloven.

5. Kommunaltekniske anlegg

Områdene er avsatt til kommunalt kloakkanlegg, inkl. pumpestasjoner og slamavskiller.

6. Private veger PV1-3

<i>Veg</i>	<i>Gjelder for eiendommen</i>
PV 1	88/8
PV 2	89/187

7. Frisiktzone ved veg

I frisiktsonen som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 m over terreng. Parkering, lagring, busker, trær, gjerder, skilttavler eller andre tekniske innretninger tillates ikke i frisiktsoner.

§ 14 FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel (FV)

Avkjørsler fra Rv710 og Fv172 skal være i samsvar med vegnormalen. Nye avkjørsler er vist med illustrerende piler. Eksakt plassering vil bli godkjent av kommunen ved byggesaksbehandlingen. Eksisterende avkjørsler opprettholdes der dette framgår av avkjørselspilene.

Pilene viser også hvilke tomter og eiendommer som har adkomst fra de felles avkjørsle. I tillegg til byggetomter har eiere og drivere av naturlig tilgrensende landbruksareal også rett til bruk av vegen.

<i>Felles avkjørsel</i>	<i>Gjelder for eiendommene evt. brukerne</i>
FV 1	88/1, 2, 4, 5, 7, 8, 10, 14, 21, 25, 44, 46, 48, 66, 78 og 85
FV 2	88/20, 32, 87 og 90 + brukere av strandpromenaden + sjøveg for gårdsbruk på Indergård gnr. 88 med sjøvegrett
FV 3	89/7, 17, 41 og tomt A2 – A5
FV 4	89/32, 39 og 87 + brukere av G/S-veg.
FV 5	89/171 + brukere av strandpromenaden
FV 6	89/60, 85 og 167
FV 7	89/188, 189 og 190
FV 8	89/177, 185, 201, tomt B6
FV 10	89/6, 9, 12, 45, 54, 80, 83, 175, boligområde D, E, F og G, tomt C1+ brukere av vegen som G/S-veg til skolen og lignende.
FV 11	89/26, 191, 192 + bolig felt H
FV 12	89/55, 165, 214 og tomt I1
FV 14	Tomt C7 og C9, 89/9
FV 15	Boligområde F, tomtene B7 – B12, 89/2, 6, 42, 43, 161
