

SÆTRE ØST – FORSLAG TIL OMRÅDEREGULERING

FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER

Rev i h t vedtak 30.08.2011.

Feltnavnstruktur:

| | |
|------------|---|
| 1110 | Boligbebyggelse: B1-3 |
| 1130 | Sentrumsformål: S1-6 |
| 1160 | Offentlig eller privat tjenesteyting: O |
| 1587 | Småbåtanlegg i sjø: Sbåt |
| 1590 | Øvrige anlegg: Øa |
| 2011+ 2012 | Kjøreveg (med fortau): V1-8 |
| 2013 | Torg: Vt |
| 2080 | Parkering: P1-P4 |
| 2016 | Gangveg: Gv1-Gv4 |
| 2015 | Gang- og sykkelveg: Gs1-Gs2 |
| 2019 | Annen veggrunn, grønt: Vg |
| 2041 | Kai: K |
| 3040 | Grønnstruktur Friområde badeplass: Gfb Grønnstruktur Naturområde: Gn |
| 6210 | Farled: Fa |
| 6770 | Badeområde i sjø: Bs |
| 6610 | Naturområde i sjø og vassdrag: Ns |

1. Hensikt med planen

Hensikten med planen er å gi overordnede føringer og gode rammer for sentrumsutvikling i Sætre øst og tilgrensende område på Øra. Planen skal legge til rette for vekst og funksjonsblanding i et levende sentrum, sikre en helhetlig utforming og gode forbindelser til og fra området, allment tilgjengelige rekreasjonsområder og ivaretagelse av naturverdier.

2. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankartet datert: 25.08.2011.

3. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (B1 og B2)

Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (B3)

Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål (S1-S5)

Bebyggelse og anlegg – Offentlig eller privat tjenesteyting - forsamlingslokale? (O)

Bebyggelse og anlegg – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (Sbåt)

Bebyggelse og anlegg – Øvrige anlegg (Øa)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Veg - kjøreveg, fortau, torg, gang-/sykkelveg, gangveg, annen veggrunn – grøntareal (V1-V8, Vt, Gs1-Gs2, Gv1-Gv4, Vg)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Havn – kai (K)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Parkeringsplasser - parkeringsplasser, parkeringshus/-anlegg (P1-P3)

Grønnstruktur – Friområde – badeplass/-område (Gfb)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone – farleder – skipsleder (Fa)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone – Naturområde – naturområde i sjø og vassdrag (Ns)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone – Friluftsområde – badeområde (Nsb)

4. Hensynsoner

Området omfattes av følgende hensynssoner:

Faresone - Flomsone

Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

5. Fellesbestemmelser

5.1. Plankrav

Det skal foreligge detaljert reguleringsplan for følgende områder før det gis tillatelse til gjennomføring av tiltak:

Alle byggeområder (B1-B3, S1-S5, O, Sbåt, Øa)

Alle samferdselsanlegg (V1-V8, Vt, Gs1-Gs2, Gv1-Gv4, Vg, K, Fe, P1-P3)

Farled (Fa)

Det stilles krav til utarbeidelse av felles reguleringsplan for eiendommene innenfor hvert av de på plankartet angitte byggeområdene, i tillegg til at det stilles krav om utarbeidelse av felles reguleringsplan for S1-S3 og V3.

Detaljerte reguleringsplaner kan fremmes som et tillegg til gjeldende områderegulering.

De detaljerte reguleringsplanene skal redegjøre for krav om ytterligere dokumentasjon før tillatelse til gjennomføring av tiltak.

Miljøoppfølgingsprogram skal utarbeides for oppfølging av virkninger av planer og tiltak for hver detaljreguleringsplan.

Klimaplan for redusert klimabelastning skal utarbeides for hver detaljreguleringsplan. Denne skal redegjøre for materialvalg og tekniske løsninger med tilhørende energi- og klimagassbudsjett.

5.2. Bebyggelsens plassering, utnyttelse og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Byggegrense gjelder ikke under terreng. Ensidig orienterte leiligheter mot nord(vest) og nordøst skal unngås. Blinde fasader mot felles opphold- og gangarealer skal unngås.

Grad av utnyttelse og maksimal gesimshøyde er for det enkelte felt angitt som maksimalt tillatt bruksareal (BRA) og høyde over gjennomsnittlig planert bakkenivå.

5.3. Siktlinjer

Det skal vies spesiell oppmerksomhet omkring sikring av definerte siktlinjer mot sjøen. To av disse er i planen sikret gjennom gangvei (Gv1) og kjøreveg (V3) samt bryggetorget (Vt2). Gjennom felt S3 og på Øra må siktlinje defineres og sikres ifm detaljregulering.

5.4. Estetikk

Utforming av byrom, gateløp, anlegg og bebyggelse skal være av høy kvalitet og forholde seg til estetiske retningslinjer utarbeidet for området.

5.5. Universell utforming

Det skal i byggesøknad redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt for de ulike funksjoner av bygg og anlegg. «All bebyggelse og områder avsatt til uteopphold på bakkeplan innen områder for bebyggelse og anlegg skal utformes etter etter prinsippene om tilgjengelighet for alle. For flermannsboliger og leilighetsbygg gjelder kravet for minimum 50% av boenhetene. Regulerte parker, torg, gatetun og gang- og sykkeleiveier skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle.»

5.6. Forurensning

Støynivå på uteplass og i rom i tilknytning til støyfølsomme funksjoner skal ikke overstige grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. Lokaler der vinduer må holdes lukket pga. støy utenfra, må sikres tilstrekkelig luftveksling og eventuell kjøling.

5.7. Avkjørsler

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktzone) skal det ved avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum.

5.8. Parkering

Parkering av bil og sykler skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende parkeringsnorm dersom annet ikke er bestemt i reguleringsbestemmelser.

Minimum 5% av plassene skal lokaliseres og utformes for bevegelseshemmede.

Parkeringsarealer ute skal opparbeides med grøntrabatter.

6. Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse gis for S1-S3 skal ny avkjøring fra rundkjøring, hovedgatesystem i sentrum (V3) og snuplass (V8) være bygget.

Ny opplagsplass for båter skal være etablert før igangsettelsestillatelse for felt S3 kan gis.

Plan for å sikre Sætreelven mot forurensning under anleggsperioden skal følge byggesøknad og være godkjent før det gis igangsettingstillatelse.

7. Bebyggelse og anlegg

7.1. Rekkefølgekrav

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon på at grunnforholdene er tilstrekkelig utredet og/eller sikret.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon på at flom og flosituasjonen er tilstrekkelig utredet, og områdene tilstrekkelig sikret for bygging.

Ved søknad om tillatelse til tiltak innen den delen av byggeområdene S1, S4 og O som omfattes av hensynssone bevaring kulturmiljø, skal planer godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

7.2. Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (B1 og B2)

Innenfor B1 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse.

Grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting må defineres i detaljert reguleringsplan.

Plassering, Høyder, Estetikk

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankart. Øvrig spesifisering skal

håndteres i detaljert reguleringsplan. Bygninger skal ha saltak med 30-40 graders vinkel.

Avkjørsel er vist med pil på plankartet

Innenfor B2 tillates eksisterende hytter omgjort til helårsbolig. Utnyttelse og høyder avklares gjennom detaljregulering.

For bruksenhet skal det dokumenteres tilfredsstillende adkomst- og parkeringsforhold for min 2 biler pr bruksenhet på egen grunn.

7.3. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B3)

Innenfor felt B3 tillates oppført to eneboliger med tilhørende garasjer. Øvrige detaljer må avklares gjennom detaljert reguleringsplan. Adkomst til eiendommen skal sikres via parkeringsplassen (P1)

7.4. Sentrumsformål (S1 – S5)

Innenfor feltene (S1-S5) tillates forretning, kontor, bevertning, privat og offentlig tjenesteyting.

Innenfor feltene S1, S2, S3 og S5 tillates ikke boliger etablert på grunnplanet ut mot kjøreveg (V3) eller torg (Vt1 og Vt2).

Boligfunksjonen skal underordnes sentrumsfunksjonen.

Boliger må være støyisolert og utformet i forhold til beliggenhet til trafikkarealer, torg, bevertningssteder mv. Etasjer som ligger ut mot V4 eller Vt skal ha publikumsrettet virksomhet.

Minimum 5m eller 70% av virksomhetens etasjefasade på gateplan skal være vindu eller inngang. Her tillates ikke tildekking av vinduer.

Det tillates etablering av lekeplass innenfor byggeområde (S1 og S2)

7.5. Offentlig eller privat tjenesteyting - forsamlingslokale (O)

Innenfor feltet tillates etablert funksjoner som er åpent for allmennheten, som forsamlingslokale eller kulturell virksomhet. Området ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø. .

7.6. Småbåtanlegg i sjø (Sbåt)

Innenfor feltet tillates etablert småbåtanlegg

7.7. Øvrige anlegg (Øa)

Innenfor feltet tillates etablert anlegg i tilknytning til småbåtanlegg (f.eks foreningslokaler oa service?). Det skal avsettes tilstrekkelig areal for etablering av anlegg for håndtering av avfall og kloakk fra småbåthavna. Det tillates etablert båtslipp mot småbåthavn. Det tillates opparbeidet parkeringsplasser i tilknytning til foreningslokaler innenfor feltet.

8. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8. Rekkefølgekrav

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon på at grunnforholdene er tilstrekkelig utredet og/eller sikret.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon på at flom og flosituasjonen er tilstrekkelig utredet, og områdene tilstrekkelig sikret for bygging.

8.2 Veg - kjøreveg, fortau, torg, gang-/sykkelveg, gangveg, annen veggrunn – grøntareal

Felt V1 er offentlig kjøreveg (uten fortau)

Innenfor felt V1 kan det oppføres bussholdeplass, som vist på plankartet, og konstruksjoner som har tilknytning til bruk av holdeplassene.

V2 er offentlig kjøreveg med fortau.

V3 er offentlig kjøreveg med fortau. Innenfor feltet tillates langsgående parkering som vist på plankartet.

V4 er offentlig kjøreveg med ensidig fortau. Utforming av veianlegg bør tilpasses utforming av bytorget (V1)

V5 er felles vei for (Toieåsen, B2 og O). Denne kan etableres uten fortau.

V6 er offentlig kjøreveg, bru, med fortau. Utbygging av denne skal samkjøres med plan for Sætre vest. Brua skal ha en lengde som muliggjør fremføring av gangforbindelse langs elva under brua. Brua skal ha en estetisk utforming som tilfredsstiller dens rolle som sentralt element elveparken, samt som sentralt koblingspunkt mellom Sætre øst og vest.

V7 er offentlig kjøreveg, bru, med fortau. Brua skal ha en estetisk utforming som tilfredsstiller dens rolle som sentralt element elveparken og samsvarer med utforming av V6.

V8 skal avsettes som snuplass for buss og større kjøretøy (som tankbil). Bruk av plassen skal prioriteres for transport og service knyttet til fergekai og bensinpumper.

Gs1 er offentlig gang-/sykkelveg. Denne kobler hovedsykkelveien inn til sentrum fra sørøst og nordvest. Gjennom sentrum benytter syklistene øvrig gatestystem.

Gs2 er offentlig gang-/sykkelveg, bru. Denne skal etableres som ordinær brukonstruksjon og tilpasset øvrige bruer i elveparken.

Gv1 er offentlige gangveg

Gv2 er offentlig gangveg, bru. Denne skal etableres som ordinær brukonstruksjon og tilpasset øvrige bruer i elveparken.

Gv3 er gangareal/havnepromenade. Området skal avsettes som et minimum 10 meter bredt felt for allmenn ferdsel. Innenfor området tillates ikke permanente installasjoner eller møblering knyttet til sentrumsfunksjonene. Midlertidige installasjoner kan omsøkes.

Gv4 er offentlig gangveg, bru. Denne skal ha en estetisk utforming tilpasset plassering, lengde og bruk.

Vt1, bytorg, skal avsettes som sentralt byrom / møteplass.

Vt2, bryggetorg, skal avsettes som sentralt byrom / møteplass

Vg skal tilsås som grøntareal mellom kjøreveg V1 og gang- og sykkelveg Gs1.

Utforming av anlegg

Kjøreveier, gang- og sykkelveier og fortau innenfor planområdet skal anlegges i samsvar med kommunale krav. Nye samferdselsanlegg skal gis en enhetlig utforming med vekt på estetiske kvaliteter, trafikksikre løsninger og fremkommelighet for alle trafikantgrupper.

8.3 Havn – kai

Felt K avsettes til havneformål kai. Området skal fungere som fergekai.

8.4 Parkeringsplasser - parkeringsplasser, parkeringshus/-anlegg

Innenfor felt P1 kan etableres parkeringshus i maksimalt 2 etasjer.

Innenfor felt P2 kan etableres privat parkeringsplass.

Innenfor felt P3 kan etableres parkeringshus i maksimalt 2 etasjer.

9. Grønnstruktur

9.1. Naturområde

Områdene Gn er avsatt til Grønnstruktur, naturområde. Innenfor området tillates etablert kyststi.

Del av feltet (Gn) mellom V6 (fylkesveibroen) og V7 (planlagt lokal vei) kan utvikles i samsvar med plan når dette følger av detaljert reguleringsplan for området V1t («byrom/møteplass»), jfr pkt 5.1 – plankrav og pkt 8.2 .

9.2. Friområde – badeplass/-område

Område Gfb er avsatt til friområde/ badeplass. Området skal være åpne og allment tilgjengelige. Innenfor området tillates faste og midlertidige installasjoner etter godkjennelse fra kommunen.

10. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

10.1. Farleder – skipsled (Fa)

Området er avsatt til farled for fergetrafikk i tilknytning til kai (K).

10.2. Friluftsområde – badeområde (Bs)

Området er avsatt til badeområde. Området skal merkes med gule bøyser (eller tilsvarende). Motorisert ferdsel vil ikke være tillatt innenfor området.

10.3 Natur-/friluftsområde (Na)

Del av elven mellom V6 (fylkesveibroen) og V7 (planlagt lokal vei) tillates demmet opp for å anlegge vannspeil når dette følger av godkjent plan. Tiltak kan tillates når dette blir gjennomført på en slik måte at dette ikke gir uønsket konsekvens for flomforhold eller gir unødig skade for naturmangfoldet. Tiltak skal være i samsvar med godkjent plan. Planen skal i tillegg til feltet også omfatte tilliggende del av feltet grønnstruktur (Gn).

11. Hensynssoner

11.2 Flomfare (HF)

Sone utsatt for flom og havstigning, følger kote +2. Innenfor angitt faresone for flom tillates kun tiltak som har tilstrekkelig sikring mot flomfare. Det skal gjennom detaljregulering gjøres nærmere undersøkelser for hvordan flom og eventuelt varig økt vannstands nivå vil påvirke planområdet og hvilke tiltak som må iverksettes før eventuell utbygging.

11.2 Sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (HK)

Hensyn til bevaring gjelder hele området, med spesiell oppmerksomhet knyttet til Sætregården og badehuset. Før det gis tillatelse til tiltak innen S4 (Sætregården) skal det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet.