

# NES KOMMUNE

## Reguleringsbestemmelser i tilknytning til **Detaljreguleringsplan for del av Sentrumsområdet, Neskollen.** Gnr. 79 Bnr.76,77,263,273.

Reguleringskart er datert 09.02.2017  
Reguleringsbestemmelser er datert 09.02.2017  
PlanID : 023616053

Reguleringsplan og bestemmelser er vedtatt i kommunestyret i møte .....

\_\_\_\_\_  
Dato, ....., Ordfører (sign)

### **Formål med detaljreguleringsplanen.**

Detaljreguleringsplanen skal tilrettelegge arealer for ”Offentlig og privat tjenesteyting”, herunder skole, samt etablering av uteoppholdsarealer for skolebruk og felles parkeringsløsninger for formål i planområdet.

### **§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 09.02.2017.

### **§ 2 REGULERINGSFORMÅL**

Området reguleres til følgende formål :

#### **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- |   |      |
|---|------|
| - Offentlig eller privat tjenesteyting      | BOP1 |
| - Energianlegg                              | BE1  |
| - Annet uteoppholdsareal                    | BAU1 |
| - Kombinert formål: Uteopphold og parkering | BAA1 |

#### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- |                          |      |
|--------------------------|------|
| - Annen veggrunn, felles | SVG1 |
| - Parkering              | SPA1 |

### **§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

#### **3.1 Utredning av trafikkstøy.**

Det skal etableres støyskjerm jmf. støyvurdering datert 24.01.2017.  
Støyskjermingstiltak må være etablert før brukstillatelse kan gis for tiltak i planområdet.

### **3.2 Geotekniske forhold.**

Geoteknisk rapport utført av Stokkebø Competanse AS, datert 21.12.2016, skal være retningsgivende for grave- og fundamenteringsarbeider for tiltak i planområde.

### **3.3 Utearealer.**

I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides detaljert utomhusplan for planområdet.

Alle utearealer innenfor planområdet skal være utført i h.h. til utomhusplanen før det gis brukstillatelse for tiltak i planområdet.

### **3.4 Gjerder**

Gjerde som sikrer elevene mot veg og parkeringsplass skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for tiltak i området.

Gjerde skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler, vegkryss osv.

## **§ 4 FELLESBESTEMMELSER**

### **4.1 Plankrav.**

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak/rammesøknad skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 som viser detaljutforming for opparbeidelse av alle ubebygde arealer. Planen skal vise uteoppholdsarealer, gangarealer, lekearealer og sykkelparkering. Nivåforskjeller må tilpasses universell utforming.

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske og landskapsmessige utformingen.

### **4.2 Parkering.**

Det er avsatt et felles parkeringsareal med 250 p-plasser. Disse plassene er felles for ulike formål i planområdet, men også for næringsarealer utenfor planområdet.

Bruk av plassene skal styres av privatrettslige avtaler som skal være inngått før planvedtak.

Parkerings- og kjøringmønsteret skal utformes med gode og sikre forhold for gående og syklende trafikanter.

### **4.3 Universell utforming.**

Alle uteområder og adkomstforhold skal tilfredsstille kravet til universell utforming, og sikre tilgjengelighet for alle.

### **4.4 Kulturminner.**

Dersom det i forbindelse med tiltak i planområdet oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal melding om funn straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling.

## **§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **5.1 Offentlig eller privat tjenesteyting**

Område BOP1 inneholder eksisterende friidrettshall. Nytt tiltak innenfor BOP1 kan benyttes til skole, skolefritidsordning og administrasjon.

### **5.1.1 Grad av utnyttning.**

Tillatt bebygd areal er BYA=100%.

### **5.1.2 Byggehøyder.**

Maksimal byggehøyde for gesims er 8,5m (C+171,5) og møne 17m (C+180,0).

### **5.2 Energianlegg, BE1**

Område BE1 er avsatt til nettstasjon.

### **5.3 Annet uteoppholdsareal, BAU1**

Området BAU1 skal benyttes til uteoppholdsareal for skole og fritidsordning.

Uttrykningskjøretøy skal ha kjørbart tilgang til bebyggelsen innenfor BOP1 gjennom dette området.

### **5.4 Kombinert formål: Uteopphold og parkering, BAA1**

Området BAA1 skal benyttes til uteoppholdsareal for skoleformål i skoletiden, med skal benyttes som parkeringsareal utenom skoletid.

## **§6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **6.1 Annen veggrunn, grøntareal, SVG1**

Annen veggrunn SVG1 er avsatt til etablering av støyskjerm og beplantning.

### **6.2 Parkering, SPA1**

Parkering SPA1 er felles parkering for hele planområdet med ankomst fra Melkevegen.

Av totalt antall parkeringsplasser skal 5% være HC-tilpasset.

Det skal avsettes sykkelparkeringer nær inngang for tiltak i planområdet.

For skolen skal det avsettes 0,4 sykkelparkeringer pr. elev og 0,2 pr. lærer.