

# Reguleringsplan for området ved Domus – bestemmelser

---

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

PlanID R68

Saksnummer 24/389

## 1. Planens hensikt

---

Hovedhensikten med planen er å videreføre gjeldende plan for området ved Domus. En endring av arealformål kommunalteknisk virksomhet til offentlig eller privat tjenesteyting er lagt til.

Planen omfatter hele reguleringsplan for området ved Domus vedtatt 2002.12.17.

Området reguleres til følgende formål som vist på plankartet:

### Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr 1)

- |  |     |
|--|-----|
| - Forretning                           | FOR |
| - Privat eller offentlig tjenesteyting | T   |
| - Campingplass                         | C   |
| - Avløpsanlegg                         | AV  |

### Samferdsel og infrastruktur (pbl 12-5 nr 2)

- |                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| - Kjøreveg                       | KV  |
| - Gang- og sykkelveg             | GS  |
| - Anna veggrunn – teknisk anlegg | AVT |
| - Kollektivholdeplass            | KH  |

### Grønnstruktur (pbl 12-5 nr 3)

- |                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| - Vegetasjonsskjerm – Klimavernsone | VS |
|-------------------------------------|----|

### Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift (pbl 12-5 nr 5)

- |                  |    |
|------------------|----|
| - Landbruk       | L  |
| - Friluftsområde | FL |
| -                |    |

### Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl 12-5 nr 6)

- Friluftsområde i vann

FLV

### Hensynssoner (pbl 12-6)

- H140 frisiktsone
- H210 Støysone – gul
- H220 Støysone – rød
- H320 faresone – flomfare
- H560 Bevaring naturmiljø

## **2. Fellesbestemmelser for hele planområdet**

---

### 2.1 Utforming (§12-7 nr. 1):

#### *Bebyggelsen*

Kommunen skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer og at bygget tilpasses terrenget.

Bebyggelsen bør fortrinnsvis oppføres med saltak. Kommunen kan tillate annen takform.

### 2.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4,5)

#### *Ubebygde areal*

Kommunen kan stille krav om at opparbeidelse av utearealene skal ferdigstilles samtidig med eventuell bebyggelse.

#### *Parkering*

Innenfor reguleringsområde skal den enkelte bedrift på egen grunn anlegge følgende antall parkeringsplasser:

Kontor og forretningsbebyggelse: 1 plass per 50 m<sup>2</sup> brutto golvareal samt lasteareal.

For andre typer bygninger fastsettes antall p-plasser av kommunen.

Ved utforming av parkeringsplassene skal det legges vekt på at parkeringsarealene får en utforming som bryter opp karakteren til store sammenhengende flater. For å oppnå dette benyttes trær og annen vegetasjon. Utformingen skal godkjennes av kommunen.

## **3. Bestemmelser til arealformål**

---

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1 Forretninger (FOR)

I området kan det oppføres forretningsbebyggelse, herunder forretninger med nødvendige lagerlokaler, kontorer m.v. Etter kommunens samtykke kan lokaler for kafévirksomhet innredes i disse områdene.

##### a) Byggehøyder

Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde på maks 8 m målt fra planert terreng.

##### b) Grad av utnytting

Maks tillatt tomteutnyttelse er %-BYA= 50 %.

Den ubebygde delen av tomte tillates ikke brukt til lagerplass.

### 3.1.2 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (T)

Innenfor området kan det etableres bebyggelse for offentlig tjenesteyting med tilhørende infrastruktur.

#### a) Plankrav

Søknad om rammetillatelse/byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan, utomhusplan og fasadetegninger. Situasjonsplanen skal vise plassering av ny og eksisterende bebyggelse med kotehøyder, nye bygg, parkeringsløsninger (herunder parkeringsgarasje og sykkelparkering), løsninger for renovasjon, varelevering, adkomstsoner, gangarealer og grøntareal. Sikre løsninger for gående og syklende, tilkomst til landbrukseiendom og friluftsområde langs elva skal være tema i situasjonsplanen. Utomhusplanen skal vise utforming av utomhusarealer med terrengbearbeidelse, beplantning, belegg og belysning. Fasadetegningene skal vise høyder og etasjetall, utforming, materialbruk, fargebruk og utforming samt å redegjøre for hvordan prosjektet er tilpasset den omkringliggende bebyggelsen.

#### b) Byggehøyder

Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde på maks 10 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Terrenget på byggearealet skal heves til sikker byggehøyde i samsvar med utførte flomanalyse. For bygg i sikkerhetsklasse F3 tilsier dette at terreng høyde for bygning, parkeringsplass og atkomstvei må ligge på sikker byggehøyde, tilsvarende min. 482,77 moh. Det kan ikke bygges kjeller under bygget. Videre må tilhørende teknisk infrastruktur tåle tilsvarende flomnivå.

#### c) Utforming

Bygg med publikumsrettet virksomhet skal tilrettelegges spesielt for dette, ha inngangsparti ut mot offentlig veg og etableres etter gjeldende regler for universell utforming. Bygg med tilkomst og uteområder skal utformes med god lesbarhet for alle brukere av området. Det skal legges vekt på trygge løsninger for gående og syklende.

#### d) Grad av utnytting

Tillatt tomteutnyttelse er mellom 50 og 80 %-BYA

#### e) Parkering

Parkering til ansatte og besøkende skal løses på egen tomt. Det skal etableres minst 2 parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne innafor arealformålet.

Sykkelparkering skal plasseres nær inngangene.

#### f) Tilgjengelighet

Utbygging skal ikke hindre tilkomst til friområdet mot elva, landbrukseiendom eller varelevering til forretningsområdet.

#### g) Terrengtilpassing

Fyllinger skal tilpasses eksisterende tilgrensende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Skråninger skal revegeteres ved bruk av stedegne toppmasser. Oppfylling av areal må gjøres på en slik måte at arealet er sikret mot erosjon ved en eventuell flom.

#### h) Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Prinsipper for overvannshåndtering skal vises i utomhusplan.

### 3.1.3 Campingplass (C)

I området kan det oppføres bygninger/anlegg for overnatting og betjening av campingplass med tilhørende funksjoner.

### 3.1.4 Avløpsanlegg (AV)

I området kan det oppføres de bygninger og anlegg som det er behov for i forbindelse med driften av kloakkrenseanlegget.

## 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (KV, GS, AVG, RA)

I området anlegges kjøreveger, fortau, busslommer, gang- og sykkelveger, samt skjæringer/fylling grøntrabatter m.m. som vist på plankartet.

Vegskjæringer og fyllinger skal tilsåes.

### 3.2.1 Kjøreveg (KV)

Felles avkjørsel fra rundkjøring syd i området skal være felles avkjørsel for eiendommer gbnr. 43/75, 43/1, 43/87 og 43/44.

Felles avkjørsel fra nordre rundkjøring skal være felles avkjørsel fra eiendommene gbnr. 44/426, 44/592 og landbrukseiendommene. Varetransport fra eiendom gbnr. 43/75.

### 3.2.2 Gang- og sykkelveg (GS)

Arealene er satt av til gang- og sykkelveger i plankartet.

### 3.2.3 Annen veggrunn - teknisk anlegg (AVG)

Arealene skal benyttes til rabatt, vegskulder, grøfter og snøopplag og er vist i plankartet.

## 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 3.3.1 Grønnstruktur - vegetasjonsskjerm (VS)

Vegetasjonsskjerm / Klimavernsonen skal tilplantes med klimatilpassede trær og busker, for å gi best mulig klimavern og visuell skjerming i forhold til omgivelsene.

## 3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

### 3.4.1 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

Landbruksområdene i planen skal benyttes til tradisjonelt jord- og skogbruk.

### 3.4.2 Friluftsområde (FL)

I friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller bruk som friluftsområde.

Trevegetasjonen betraktes som parkskog, og kommersiell skogsdrift er ikke tillatt, men grunneier kan drive plukkhogst innfor områdene i samarbeid med kommunens

skogbruksetat. Atkomst til turvei/Nebybrua: Ny KDP legger opp til (fremtidig) bedre forbindelseslinje vest for Domus/mot Bjørnsmojordet, noe justert fra tidligere plan.

Det kan opparbeides stier og løyper gjennom forsiktig rydding. Traseene kan justeres for å få best mulig tilpasning til terreng og vegetasjon.

### **3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)**

#### **3.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag – friluftsliv i vann (FLV)**

Områdene omfatter friluftsområde i vann. Innafor sonen er det ikke tillatt med byggetiltak.

## **4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

---

### **4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H210, H220, H320)**

#### **4.1.1 Sikringssone H140 - Frisiktsone**

Innenfor frisiktslinjer ved vegkryss/avkjørsler, må det ikke finnes sikthindrende gjenstander høyere enn 50cm over vegbanen.

#### **4.1.2 Støysone H210 – gul støysone**

Til byggesøknad skal det foreligge dokumentasjon på at nye tiltak tilfredsstillende anbefalte støygrenser i retningslinje T-1442/2021, eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende retningslinje

#### **4.1.3 Støysone H220 – rød støysone**

Innenfor rød sone tillates ikke arealbruk med støyfølsomt bruksformål.

#### **4.1.4 Faresone H320 – Flomfare**

Innenfor sonen kan det ikke etableres bygg for varig opphold med mindre det gjøres tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet i tråd med utførte flomanalyse.

### **4.2 Sone med særlig hensyn (§ 11-8 c) (sone H560)**

#### **4.2.1 Bevaring naturmiljø H560**

Innenfor sonen skal det tas spesielt hensyn til hekkende og rastende fugler. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til følgende: Det skal ikke iverksettes tiltak som kan drenere myr og våtmark, og myr og våtmark skal ikke fylles ut. Hogst skal ikke forekomme, men uttak av enkelttrær tillates. Det skal ikke legges til rette for økt menneskelig ferdsel i hensynssonen.

## **5. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)**

---

### **5.1 Før rammetillatelse**

Før det gis rammetillatelse, med unntak av for tiltak vedr eksisterende bebyggelse, skal det foreligge godkjent situasjonsplan, utomhusplan og fasadetegninger i tråd med krav satt i punkt 3.1.

## **5.2 Før bebyggelse tas i bruk**

Før ny bebyggelse i område satt av til privat eller offentlig tjenesteyting, o\_T, kan tas i bruk skal det være opprettet sikre løsninger for gående og syklende, tilkomst til landbrukseiendom og friluftsområde langs elva i tråd med godkjent situasjonsplan.