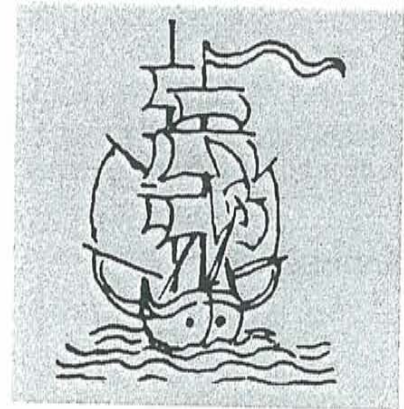


Planbestemmelser og retningslinjer



Kommunedelplan

Vedtatt av Svelvik kommunestyre

24. mars og 8. september 2003



Svelvik
Kommune
-liten og go'

UTFYLLENDE BESTEMMELSER TIL "SENTRUMSPLAN" 2002-2012

Dette er et særtrykk av bestemmelsene til kommunedelplan for Svelvik Sentrum.
Bestemmelsene utfyller arealplankartet (Arealdelen) og skal sees i sammenheng med kartet.
Siste justering gjort etter kommunestyrets behandling 08.09.03. vedr. arealer i delområde(reguleringsområde) N2 og N3.
Bestemmelsene er merket: Versj.06 - 01.02.03.(med justering etter k.st. vedtak 08.09.03)

Bestemmelsene er uthevet ved skyggelegging og den øvrige tekst er retningslinjer og veiledning som ikke har juridisk virkning som grunnlag for vedtak.

Plankartet er utarbeidet i målestokk 1:2000 på kartgrunnlag i mål 1:2000
Opptrykket plankart er forminsket og er i mål 1:4000
Plankartet er merket: Arealdel 2002 – 2012. Mars/Sept. 2003.

Planområdet:

Dato:
03.09.01



Kommunedelplan for Svelvik sentrum
UTFYLLENDE BESTEMMELSER TIL AREALDELEN (Plankart) OG RETNINGSLINJER
Vedtatt av kommunestyret 24.03.03.

GENERELT

Plankartet er utarbeidet i målestokk 1 : 2000

Følgende arealkategorier er benyttet:

- Byggeområder (Pbl. §20-4 1.ledd nr. 1)
- Landbruks- natur- og friluftsområde (§20-4 1. ledd nr. 2)
- Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4 1.ledd nr. 4)
- Områder før særskilt bruk eller vern – sjø (§20-4 1.ledd nr. 5)
- Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§20-4 1.ledd nr. 6)

1 BYGGEOMRÅDER

1.1 Plankrav

§20-4 2.ledd a

For byggeområdene S1, SN1 og N2 skal det før utbygging utarbeides reguleringsplan. For områdene S2, N3, N4 og N6 er det krav om å utarbeide bebyggelsesplan. Det faste planutvalg fastsetter omfang og plangrenser for de enkelte bebyggelsesplaner innenfor Kommunedelplanområdet. Planutvalget kan etter vurdering foreslå at det må utarbeides Reguleringsplan.

Byggegrenser / byggelinjer mot hovedveg må avklares i bebyggelsesplan / reg. plan for de enkelte del-områder angitt i planen.

Ved utarbeiding av bebyggelsesplan / reguleringsplan skal barn- og unges interesser ivaretas i prosessen slik at deres synspunkter blir synliggjort og ivaretatt.

Retningslinje:

I byggeområder med vist kai / brygge i plankartet må det utarbeides plan for bryggeprosjektet før utbygging. Brygge- og kailøsninger må vurderes i et helhetlig bilde for hele strandstrekningen langs strømmen. Det bør være variasjon i løsninger på de enkelte strekninger, og på enkelte steder (sandstrand / utløp av brann- ganger) bør "strandopplevelsen" tas vare på.

Ved vurdering av behovet for reguleringsplan må behovet for ekspropriasjon vurderes.

1.2 Utnyttning, lokalisering og funksjonskrav

§20-4 2.ledd b og d

Bestemmelsene vedr. barn- og unges interesser angitt i kommuneplan skal legges til grunn mht. areal og funksjonskrav (k-pl. best. pkt. 1.3)

Lek- og oppholdsarealer innenfor de enkelte byggeområder er ikke vist i kommunedelplankartet. Disse skal innarbeides i detaljplanene i samsvar med disse bestemmelsenes krav til arealnorm angitt i 1. ledd.

Bebyggelsens utnyttelsesgrad (TU) og høyde

Boligbebyggelse:

Utnyttelsesgraden fastsettes gjennom bebyggelsesplan / reguleringsplan etter hvert som de utarbeides. Gjeldende utnyttelsesgrad i bestående planer har gyldighet inntil ny foreligger (se også pkt. 4 om virkning av kommunedelplan)

Bebyggelsen kan oppføres med mønehøyde inntil 9 m. Høyden måles fra ferdig planert terreng (gjennomsnittlig terrengnivå).

Terrassert bebyggelse vurderes i hvert enkelt tilfelle mht. gesimshøyde / mønehøyde.

Forretning, kontor og annen bebyggelse for næringsvirksomhet, service og kultur, samt offentlig bebyggelse:
Utnyttelsesgraden fastsettes gjennom bebyggelsesplan / reguleringsplan etter hvert som de utarbeides.
Gjeldende utnyttelsesgrad i bestående planer har gyldighet inntil ny foreligger.

Bebyggelsen kan oppføres med mønehøyde inntil 9 m. Høyden måles fra ferdig planert terreng (gjennomsnittlig terrengnivå). Der det ligger til rette for det kan planutvalget tillate å øke mønehøyden til 12 m for sokkeletg. / kjeller/ garasjeanlegg. Terrassert bebyggelse vurderes i hvert enkelt tilfelle mht. gesimshøyde / mønehøyde.

Parkeringsanlegg og bebyggelse under terreng skal ikke regnes med i tomteutnyttelsen (TU) for de enkelte byggeområder.

Store deler av bebyggelsen langs Storgata er lagt ut til kombinasjon næring / bolig.
Næring skal i vesentlig grad legges til 1. etasje, og ikke være til sjenanse for boligene.
Områdene S1 og S2 må vurderes særskilt i dette tilfelle ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner.

Boligene skal ha tilgang til solrikt uteareal (fellesareal) i nærheten. Orientering av leiligheter skal vektlegges ved detaljplanlegging.

Bebyggelsen skal ikke være sammenhengende, dominerende og i minst mulig grad sperre for utsyn.

Innenfor friområdene kan tillates bygget mindre bygg og innretninger som bidrar til bruken av utearealene / lekeområdene. Omfanget av slik bebyggelse skal endelig fastlegges i detaljplan eller situasjonsplan.
For nordre del av Batteriøya tillates brygge, innretning og bygging for havnevesenets drift.

Det skal være min. 1 parkeringsplass pr. boenhet + 0,5 plass for besøkende, som løses på egen grunn, alt i felles parkeringsanlegg. Parkering anlegges fortrinnsvis under bygning eller terreng. For enebolig og rekkehusbebyggelse kan parkering på terreng tillates.

I næringsarealene tillates areal- og arbeidsplassintensiv, kunnskapsbasert virksomhet innenfor kontor, handel, offentlig / privat service og andre funksjoner tilknyttet kultur, rekreasjon og fritid.
Lager og industrivirksomhet tillates ikke, utenom mindre lagerareal i forbindelse med driften.
Næringsvirksomhet skal ikke være i konflikt mht. trafikk, støy, lukt og annen forurensning.

Med utgangspunkt i prinsippene for bærekraftig areal- og transportplanlegging tilpasses behovet for parkeringsplasser de enkelte prosjekt / byggesaker. Det tilrettelegges for sykkelparkering i sentrum. Parkering anlegges på egen grunn, fortrinnsvis under bygning eller terreng.

Retningslinje:

Frisiktlinjene ned mot sjøfronten må holdes åpne i hele planens lengde og bebyggelsen utformes slik at disse opprettholdes.

Norm for veg- og gateutforming herunder interne adkomstveger i de enkelte byggeområder skal følges ved behandling av bebyggelses / reguleringsplaner. Avvik skal begrunnes særskilt.

Retningslinjer for lekeplasser (jfr. Kommuneplan pkt. 1.3 i best.) legges til grunn ved saksbehandling.
Barn og unges interesser skal omtales i framstillingen i samsvar med Planhefte: Veiledning og krav til detaljplanlegging.

Det samme gjelder tilgjengelighetskrav og hensynet til bevegelseshemmede.

Støy, vibrasjon og mulig forurensningsfare i grunnen skal ivaretas i saksbehandlingen.

Ved behandling av detaljplaner skal bestemmelser til planen sikre at alternative energikilder blir utredet for ny bebyggelse i planen.

For bebyggelse mot RV. Må støyavskjerming vurderes.

Ved detaljplanlegging skal byggelinje mot Knemsbekken vurderes innregulert i forhold til flomfare. Bebyggelse skal ikke noe sted ha lavere cotehøyde enn +2,0 m.

Utbyggingsavtaler forutsettes inngått før utbygging av sammenhengende bebyggelse.

Bebyggelsesplanens innhold skal vise / angi:

- Formål
- Vegsystem, kjøreveger / adkomst, gang- og sykkelveger
- Bygningers plassering, form, høyder, antall boenheter, takform, farge og materialvalg, innganger og forhold til tiliggende bebyggelse.
- Krav til andre estetiske forhold, herunder skilting, bymøblering og orden.
- Tilgjengelighet for alle kategorier i samsvar med kommuneplan
- Parkeringsanlegg, gjeste- og sykkelparkering
- Terrengbehandling med tilpassing til bygninger og parkeringsanlegg
- Opparbeiding av uterom, lekeplasser og parkanlegg. Det skilles mellom privat, felles og offentlig areal.

For behandling av bebyggelsesplan skal følgende materiale utarbeides:

- Plankart, mål 1:1000 / 1:500
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse med beskrivelse for bevaringsverdig bebyggelse og bygninger
- Plan, snitt, fasader og oppriss i forhold til nabobebyggelse / terreng
- Utomhusplan, mål 1/500
- Modell / perspektivskisser
- Redegjørelse for barn- og unges interesser mht. lek, opphold, skoleveg og trasé til fri- og friluftsområder
- Vurdering av alternativ energibruk for bebyggelsen
- Redegjørelse for variasjon i leilighetsstørrelse ved utbygging av boligprosjekt

For delområder gjelder:

- Ø1 Verneverdighet / registrering / retningslinjer må vurderes på nytt for hele området, helst før videre utbygging og fortetting.
- S1 Adkomstforhold fra riksveg 319 / Fergeveien må avklares, likeså kraftlinjen og muligheten for å få jordkabel. Ved utarbeiding av reguleringsplan må hensynet til forholdet mellom boligbebyggelse og kraftfelt vurderes.
- S2 Samspillet med området S1 og S2 må vurderes helhetlig.
- S3 Gangsonen utenfor boligbebyggelsen utformes slik at privat areal skilles fra offentlig på en god måte. Gangbryggen skal ikke tilrettelegges for småbåttrafikk.
- S4-9 Verneverdighet / registrering / retningslinjer må vurderes på nytt for alle områdene, helst før videre utbygging og fortetting.
S8 utbygges etter egen reguleringsplan.
- SN1 Grøntdraget gjennom området må vies spesiell oppmerksomhet ved detaljplanlegging.
- N1 Mulighet for fortetting i området må vurderes særskilt før videre utbygging.
- N2 Verneverdighet / registrering / retningslinjer må vurderes for hele området. Adkomster, veier / plasser og parkering må ferdigstilles parallelt med bebyggelsen. Sjøfronten med nye kaianlegg, småbåthavner og forbindelsen til Batterøya må vies spesiell oppmerksomhet og utredes / ferdigstilles sammen med bebyggelsen.
- N3 og
- N5 Vegsystemet / kapasitet i forhold til friområder og "Vesthaken" Fjordpark må være utredet før videre

utbygging. Likeså forholdet til fortetting.

N4 Konsekvensene ved utbygging må utredes før bygging.

N6 Ved detaljregulering skal kantsone / grøntsone mot bekk / elv ivaretas.

1.3 Rækkefølgebestemmelser §20-4. ledd b

I områder avsatt til utbyggingsformål skal utbygging skje i den rekkefølge og innenfor de rammer som til enhver tid fastsettes i kommunens boligbyggeprogram.

Rabatter, gang og sykkelveger skal ferdigstilles samtidig med etablering av veganlegg.

Kaianlegg, brygger og småbåthavn (sjøfront) må planlegges, godkjennes og ferdigstilles parallelt med utbygging på land.

Før kaianlegg / småbåthavner og oppfyllinger opparbeides skal det sikres adkomst og bruksrettigheter. Småbåthavnene må ha parkerings- og grøntanlegg opparbeidet før området tas i bruk.

Generelt må alle utomhusanlegg, nærmiljøanlegg, områdelekeplasser, nærlekeplasser og grøntdrag være opparbeidet / ferdigstilt før brukstillatelse gis. Likeledes parkerings- og snuplasser.

Uterommene / gaterommene (offentlige og private) skal opparbeides i takt med utbyggingen.

"Vesthaken Fjordpark" skal være ferdigstilt som helt anlegg før det tas i bruk.

Endelige grenser for oppfylling av øyer i området N4 bestemmes i bebyggelsesplan etter at kulturvernmyndigheten har godkjent oppfylling av sjøbunn. Adkomst / parkering er en vesentlig forutsetning for planen og må ha nødvendig kapasitet.

Før utbygging må det foretas konsekvensanalyser som ivaretar alle forhold knyttet til et så vidt omfattende utbyggingsprosjekt.

2 LNF §20-4 2. ledd c

Innenfor området mellom Skjæra og Rørvik, angitt i plankartet mellom sjøen og Fylkesvegen, tillates bygget mindre bygg med publikumsrettede funksjoner som bidrar til bruken av utearealene. Omfanget av slik bebyggelse skal endelig fastlegges i detaljplan eller situasjonsplan.

Området kan utfylles i sjøen for å øke arealene, tilgjengeligheten og rekreasjonsverdien (fjordpark).

Før det gis byggetillatelse for utfylling av masser i sjøen langs veien i Øvre Svelvik må det foreligge tillatelse fra kulturvernmyndigheten.

3 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET §20-4 2.ledd g

Storgaten, innenfor området definert som sentrum, utformes etter prinsippene for gatetun / miljøgate gjennom detaljplan / gatebruksplan som behandles av planutvalget.

Holdeplasser og avkjørselsregulering fastlegges gjennom reguleringsplan / bebyggelsesplan og i samarbeid med fylkes- og riksvegsmyndighetene.

Parkeringsarealer må tilrettelegges i takt med utbyggingen og gis en tiltalende utforming og opparbeiding.

Smaugene og branngangene som danner åpningene og passasjen på tvers ned mot sjøen (mellom

grøntsone og vannet) skal opprettholdes, beplantes og tydeliggjøres. Tiltak som kan forhindre og forringe bruken tillates ikke.

Torg / plassdannelsene: Mellom Nærsenteret og Juve Næringspark, Åge Bryhns plass, Kirkeplassen / Brygga, "Skoleplassen" / Storgt. / Prestegt., Terian / Banken / Myhresgt. gis en utforming, behandling om materialbruk, som forsterker plassdannelsen og opplevelsen av prioritet for fotgjengere.

For Løkkegt. og Strømsgt. Syd for Adaxområdet, som representerer del av grøntdraget fra Snekkerbekken til Skoleområdet, skal trær og grøntvekster ha en fremtredende funksjon. Dette for å forsterke traséen som ferdselsområde for gående og syklende og som et gjennomgående grøntdrag parallelt med Storgt.

Innenfor området avsatt til gangsone i delområdet N3 tillates innretning / mindre bygg for bruken som småbåthavn. I området avsatt til parkering / småbåthavn (P/h) tillates vinteroppstilling av båter.

I området avsatt til havneformål, delområde S4, tilrettelegges ikke for parkering. Innretning / bygg for havnens bruk tillates som nå.

Retningslinje:

Ved utarbeiding av detaljplaner skal hensynet til parkeringsbehov og at parkeringsarealene skal kunne gis parkeringsrestriksjoner ivaretas.

4 FORHOLDET TIL BESTÅENDE PLANER

§20-4 2. ledd h

Eksisterende stadfestede eller egengodkjente reguleringsplaner innenfor områdene:

Ø1 - S3 til S9 - SN1 - N1 - N2 - N3 - N5 - N6 skal fortsatt gjelde inntil ny reguleringsplan / bebyggelsesplan er vedtatt. Disse planene er oppført i egen liste.

Innenfor de gjeldende planene må arealbruken avklares med utgangspunkt i kommunedelplanens avsatte arealkategorier / arealdisponering. Ved avvik mellom formålet i kommunedelplanen og gjeldende reguleringsplaner vil kommunedelplanens formål gjelde foran det aktuelle arealet. (Jfr. retningslinje nedenfor)

Utenfor gjeldende regulering gjelder kommuneplanens formålskategorier.

Retningslinje:

I området hvor det blir mange avvik mellom formålene i kommunedelplan og tidligere regulering søkes området / kvartalet tatt opp til ny regulering snarest.

For saksbehandling:

Lovens system er at kommunedelplan (sist vedtatt) setter reguleringsplanen til side der det er avvik mellom formålene. Bestemmelsen ovenfor forutsetter imidlertid at reguleringsplaner (navngitte) har virkning videre, og settes ikke til side av kommunedelplan annet enn ved konflikt mellom konkrete formål.

Kommunedelplanens system er slik at lek- og oppholdsarealer innenfor de enkelte byggeområder ikke blir angitt i planen, men vil være i de bestående og mer detaljerte reguleringsplaner, og ha virkning.

Tilsvarende skal nye planer detaljreguleres med lek- og oppholdsarealer iht. normen i bestemmelsene i kommuneplan uten at de er vist i kommunedelplankartet.

Innenfor området til de gjeldende planer setter kommunedelplan best. pkt. 1.1 krav om ny regulering / endring i reguleringsplaner (plankrav) og krav til lek- og oppholdsareal i pkt. 1.2. Arealnormen er angitt i kommuneplan bestemmelsene pkt. 1.3

Bestemmelsene er inntatt i planhefte under: "Veiledning og krav for detaljplanlegging"

Frrområder som har funksjon for større områder av bebyggelse eller bydeler er vist i plankartet og har Virkning i samsvar med plansystemet.