

Planbestemmelser til detaljregulering for Strandholmen nord -plan nr 2012022.

Vedtatt: 11.12.2013.

Mindre endring av reguleringsplan: 03.02.2016.

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart: Strandholmen nord, datert 11.01.2016.

Planområdets avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1113 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse - Felt B
Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010 Kjøreveg
2012 Fortau
2015 Gang-/ sykkelvei
2018 Annen veigrunn

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

6230 Småbåthavn

§ 3 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl. § 12-7 nr. 2 og 9

1235 Parkeringsanlegg under grunnen område #1

§ 4 Hensynssoner

Området reguleres til:

Sone med angitte særlige hensyn

100 Hensyn frisktssone H100_1

§ 5 Fellesbestemmelser

§ 5.1 Søknad om rammetillatelse

Avklaring av bygningenes arkitektoniske utforming skal skje gjennom dialog med kommunen. Det skal i tidligfase av prosjektering av bygningene avholdes forhåndskonferanse med Holmestrand kommune for å avklare bebyggelsens hovedform og arkitektonisk uttrykk, herunder materialbruk, fargevalg og balkong-/terrasseløsninger. Det skal spesielt redegjøres for utformingen av det nordligste bygget.

Illustrasjonsplan datert 26.04.2013 skal være retningsgivende for plassering av bygninger og utarbeidelse av utomhusplan. Anlegg av småbåthavn er søknadspliktig tiltak.

§ 5.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en utomhusplan i målestokk 1:500 som redegjør for den ubebygde delen av planområdet.

Utomhusplanen skal redegjøre for universell utforming, atkomst, strandpromenade, gang- og kjøreveier, sykkelparkering, avfallshåndtering, utearealer med møblering og beplantning, belysning, nærlekeplass, jf. §7 og evt. støytiltak, kotesatte terrengendringer, overvannshåndtering, snølagring, tilgang for brannbiler og utforming av og småbåthavn.

Utomhusplanen skal spesielt redegjøre for forholdet mellom private utearealer og gang-/sykkelvei langs sjøen (strandpromenaden).

Dersom småbåthavn ikke utbygges samtidig med felt B, skal det utarbeides egen plan for småbåthavnen.

§ 6 Bebyggelse og anlegg – felt B

§ 6.1 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning over og under bakken fastsettes til:

	Maks. tillatt BRA (m²)
Boligareal over bakken	7.000 m ² .
B2: Boder, søppelrom, teknisk rom, parkering under/delvis under bakken	2.500 m ²

§ 6.2 Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de på planen viste byggegrenser og bestemmelsesgrenser. Bebyggelse skal formes med sikte på å oppnå best mulig sol- og utsiktsforhold.

Fasadeliv i øverste etasje skal, med unntak av heis/trapperom, ha en tilbaketrekning på minimum 3m i forhold til underliggende fasade på en av langfasadene, Fasadeliv på øverste etasje mot sjøen skal ha en tilbaketrekning i forhold til underliggende etasje på minimum 1,7 m.

Maks. tillatte gesimshøyder er vist i plankartet. Dersom geotekniske utredninger tilknyttet detaljprosjekteringen tilsier det, kan gesimshøydene øke, dog ikke høyere enn det antall etasjer som er vist i illustrasjonsprosjektet. I tillegg tillates oppbygg for ventilasjon, trapp og heisoppbygg og leegger med høyde inntil 2,0 m over gesimshøyde angitt på plankartet, slik at takflaten kan benyttes som takterrasse.

Balkonger, skillevegger mellom balkonger og leegger kan ligge utenfor fasadeliv/byggegrense med inntil 2,4 meter, men kan ikke ligge utenfor feltgrense.

Med unntak av trapperom skal mellomrommene mellom bebyggelsen internt i feltet ha en minimumsbredde på 15,8 m fra fasade til fasade. Fra langfasaden på den sørligste boligblokken skal det være minimum 9,4 m til eiendomsgrense mot gnr. 127 bnr. 105.

§ 6.3 Parkering

Det skal opparbeides sykkelparkering ved inngang eller i garasjekjeller og bilparkering i garasjekjeller etter følgende minimumsnorm:

Parkering for bolig:

	1-roms hybel	2- 3roms leil.	4-roms leil. og større
Bilparkering	0,3 pr. boenhet	1,0 pr. boenhet	1,0 pr. boenhet
Sykkelparkering	1 pr. boenhet	1,5 pr. boenhet	2 pr. boenhet

Minste andel bilparkeringsplasser for funksjonshemmede skal være 5 % av totalt antall bilparkeringsplasser, og parkeringsplassene skal plasseres nær innganger til heis. For boliger skal det etableres til sammen 2 parkeringsplasser for MC/mopeder pr. blokk.

Parkering for småbåthavna:
Bilparkering: 0,25 per båtplass
Sykkelparkering: 0,10 per båtplass.

Bygging av båtplasser som er knyttet til tilliggende boligprosjekter eller på annen måte kan dokumentere ivaretagelse av parkeringsbehovet, utløser ikke krav om egne bilparkering- eller sykkelparkeringsplasser.

§ 6.4 Utforming

Bebyggelsen skal utformes med flate tak. De 2 sørligste bygningene skal ha en fasademessig underdeling, med variasjon i farge- og materialbruken. Materialbruk og fargebruk skal brukes som virkemiddel for å underdele volumene og skal avstemmes slik at utbyggingen innenfor planområdet danner et harmonisk hele, og for at bebyggelsen skal gis en god tilpasning både til landskap og byformen i eksisterende sentrum.

Nordre bygg skal kontrastere fra de øvrige byggene innenfor planområdet og ha en utforming som understreker byggets funksjon som byport mot nord.

Levegger, heisoppbygg og andre takoppbygg skal utgjøre en integrert del av den arkitektoniske utformingen.

§ 6.5 Boligkvaliteter

Boenheter med ensidig orientering mot nord tillates ikke.

§ 6.6 Utearealer

Det skal avsettes et minimum uteoppholdsareal pr. boenhet etter følgende norm:

1-2 roms leilighet	6 m ²
3 roms eller større	10 m ²

Utearealet kan bestå av egen balkong/markterrasse og/eller være del av et skjermet fellesområde på bakkenivå eller felles takterrasse.

Alle leiligheter skal ha balkong, takterrasse eller direkte atkomst til privat uteplass på terreng. Over overkant tak over parkeringskjeller skal det etableres et vekstlag på minimum 0,5 m.

Uteoppholdsarealet skal beplantes, stedvis med busker og trær med sikte på å skape avskjerming, inndeling av uteoppholdsarealet i avgrensede rom og mest mulig vindstille oppholdssoner. Det skal ikke benyttes allergifremkallende planter. Utearealene og overgangen ned mot strandpromenaden skal utformes med tanke på å hindre innsyn på private utearealer. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltaket.

§ 6.7 Støy

Anbefalte støygrenser for utendørs støy i Miljøverndepartementets veileder T-1442 eller senere retningslinjer som erstatter denne, skal overholdes på private uteoppholdsarealer og lekeplasser. Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse kreves støyfaglig utredning både for utendørs og innvendige støynivåer. Utredningene skal også vise aktuelle avbøtende tiltak for bygninger og utearealer dersom disse ligger i gule støysone.

Hvis balkonger/terrasser skal innglasset, må bygningene være prosjektert med henblikk på en enhetlig løsning av dette.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige grenseverdier angitt i gjeldende lover/forskrifter.

§ 7 Lekeplasser

Nærlekeplassene innenfor felt B skal utformes med variasjon i innhold. Lekeplassen nærmest Langgaten er tiltenkt de aller minste barna, mens den nærmest strandpromenaden skal være tiltenkt de litt eldre barna. Lekeapparatene skal gjenspeile dette. Plasseringen kan justeres som en bagatellmessig endring.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 8.1 Fortau

Fortau og annen veggrunn er offentlig areal, og skal opparbeides i henhold til kommunens veinormal innenfor regulert bredde. Fortau skal ha en urban overgang til boligområdet.

Fortau er offentlig og skal opparbeides med 2,5 m bredde og 0,25 m kant/skulder på hver side.

§ 8.2 Gang-/sykkelvei

Gang- og sykkelvei skal opparbeides som en strandpromenade, primært på dagens landareal, med hovedvekt på gående og syklende. Strandpromenaden skal ha en urban opparbeidelse og kan ha en kombinasjon av ulike typer dekker; harde, og faste dekker, med mykere permeable dekker, i møbleringssone. Gang- og sykkelbanen skal ha et fast dekke med minimum 2,5 m bredde. Endelig avgrensning mellom faste dekker og et mykere, permeabelt dekke, avklares i utomhusplanen.

Det skal etableres partier med sittetrinn som forbinder promenaden med sjøen. Møbler og utstyr skal samspille, eller være identiske, med tilsvarende elementer for strandpromenaden i den sentrale bykjernen.

Det skal sikres en tilfredsstillende atkomst til regulert småbåthavn, over offentlig gang-, sykkelvei.

§ 8.3 Annen veigrunn

Arealet er vedlikeholdsareal/snøopplag for fortau. Der det ikke er annet veiareal mellom fortau og felt B, kan snø legges på privat grunn i felt B.

§ 8.4 Atkomst

Atkomst skal opparbeides med frisikt som vist på plankartet.

§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 9.1 Småbåthavn

Det kan etableres maks 115 båt plasser. Mot nordvest kan det etableres bølgebryter som flytende betongkonstruksjon. Bølgebryter skal være tilgjengelig for allmennheten. Flytebrygger forankres med sikte på å gi minst mulig skade på biologisk mangfold på sjøbunnen, jfr. rapport fra BIOFOKUS datert 24.09.2012. Mudring tillates med forbehold om tillatelse etter forurensningsforskriften for fylkesmannen.

I den grad etablering av tiltak innenfor småbåthavnen påvirker badevannskvaliteten i Dulpen, skal det i igangsettingssøknaden redegjøres for avbøtende tiltak vedrørende dette.

På bølgebryter, eller alternativt på eksisterende molo etter avtale med grunneier, skal det etableres sykkelparkering for brukere av småbåthavnen, jfr §6.3.

Det skal sikres tilrettelegging for tømmestasjon for kloakk og søppelhåndtering for båthavna.

§ 10 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 10.1 Parkeringsanlegg under grunnen (område #1)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates boder, sykkelparkering, bilparkering, teknisk rom, søppelrom og trappopp ganger til boligene.

§ 11 Hensynssoner

§ 11.1 Hensynssone frisikt

Innenfor frisiktssonen skal det opparbeides frisikt iht. kommunens veinormal.

§ 12 Krav om nærmere undersøkelser

Det skal gjennomføres supplerende miljøtekniske og geotekniske utredninger i forbindelse med rammesøknaden.

§ 13 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal følgende være sikret opparbeidet:

- Gangfelt over Langgate sør for hotellet
- Gang- og sykkelvei (strandpromenade)
- Utomhusarealer i direkte tilknytning til bebyggelsen iht. godkjent utomhusplan
- Evt. støytiltak på private uteplasser

Før det gis brukstillatelse for småbåthavn må følgende være sikret opparbeidet:

- Gang- og sykkelvei (strandpromenade)
- Tømmestasjon for kloakk og søppelhåndtering for båthavna