

Holmestrand kommune

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Vestfoldbanen parsell 5 Nytt dobbeltspor Holm - Holmestrand - Nykirke

1. gangs behandling

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt i Holmestrand kommunestyre _____

Reguleringbestemmelsene er datert 11.09.08



1. GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

- 1.1 Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av nytt dobbeltspor fra Holm til Nykirke i Vestfold fylke for å styrke kollektivtilbudet på Vestfoldbanen.
- 1.2 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankart datert 01.09.08, og nummerert H3-H8
- 1.3 I planen er det regulert områder til følgende formål:

§ 25 nr. 1 Byggeområder

| | Felt |
|---|------|
| Bolig | B1 |
| Bybebyggelse - Bolig/ forretning/ kontor/ offentlig/allmennyttig formål/bevertning | B2 |
| Bybebyggelse - Bolig/ forretning/ kontor/ offentlig formål | B3 |
| Bolig/kontor | B4 |
| Bolig | B5 |

§ 25 nr. 2 Landbruksområder

Jord- og skogbruk

§ 25 nr. 3 Offentlig trafikkområde

| | |
|--|-------------------------------|
| Kjørevei | |
| Gang- og sykkelvei | GS1 |
| Fortau | |
| Annet veiareal | |
| Veitunnel | VT |
| Jernbane | J1, J3 |
| Jernbane/kollektivterminal/parkering | J2 |
| Jernbane i tunnel med restriksjonsområde | JU1, JU2 |
| Rømningstunnel | JR-R2 – JR-R5 JR-G1, JR-G2 |
| Beredskapsplass | JB2 |
| Tverrslag | JT-R, JT-G |
| Sykkelparkering | VS |

§ 25 nr. 4 Friområde

| | |
|-----------|------------|
| Friområde | F1, F2, F3 |
| Park | F4 |

§ 25 nr. 5 Fareområder

Fareområde

§ 25 nr. 6 Spesialområder

| | |
|---|-----|
| Bevaring, automatisk fredede kulturminner | SA2 |
| Privat vei | SP |
| Frisiktssone | |
| Bevaring, bygning | |
| Privat parkering | PP |
| Annet veiareal | SAV |

§ 25, 2.ledd kombinerte formål

| | |
|---|-----|
| Spesialområde bevaring / byggeområde for bolig | SB1 |
| Spesialområde bevaring / byggeområde for offentlig formål - kirke | SB2 |

Tidsbegrenset regulering

§ 25 n3. 3, offentlig trafikkområde

2. FELLESBESTEMMELSER

Diverse bestemmelser

- 2.1 Før anleggsstart skal det være foretatt arkeologiske undersøkelser av planområdet. Før anleggsstart skal det også ha vært foretatt støyfaglig utredning for berørte boliger innenfor og utenfor planområdet.
- 2.2 Dersom en under anleggsarbeider treffer på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristinger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.
- 2.3 Bygninger og uteområder skal utformes etter prinsipper om universell utforming og tilgjengelighet for alle.
- 2.4 For jernbanen er det en generell byggegrense på 30 m regnet til hver side fra spormidt.
- 2.5 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart ved tiltak innenfor planområdet. Veg- og jernbaneskråninger, voller og andre områder der det er foretatt inngrep i tilknytning til trafikkanleggene skal tilsåes eller beplantes med stedegne plante- og tresorter.
- 2.6 Adkomster fra offentlig vei er vist med piler på plankartet.
- 2.7 Bil- og sykkelparkering skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Holmestrand sentrum.

Støy, vibrasjoner og strukturlyd

- 2.8 Støy fra jernbanen:
Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal ikke overstige L_{den} 58 dB i perioden 07.00 – 23.00.
Støynivå utenfor soverom skal ikke overstige $L5AF$ 75 dB mellom kl. 23.00 – 7.00
- 2.9 Strukturlyd fra jernbane i tunnel og kulvert skal ikke overskride $L5AF = 32dB$.

Vibrasjoner fra jernbanedriften skal ikke overstige $v_w 95=0,3/0,6$ med mer/s i boliger, i samsvar med klasse C-kravene til veid statistisk maksimalverdi for vibrasjonshastighet i NS8176.

- 2.10 Ved etablering av ny veg eller omlegging av veg:
Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Støy ved eksisterende bygninger med støyfølsomme bruksformål skal ikke overstige L_{den} 55 dB mellom 0700 og 2300, og ikke L_{5AF} 70 dB mellom 23.00 – og 07.00. For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene likevel får et støynivå som overskrider de anbefalte støygrensene i rundskriv T-1442, skal det gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen, dersom dette er nødvendig for å tilfredsstille kravene til støynivå på uteplass (L_{den} 55 dB) eller kravene til innendørs støynivå ($L_{pAeq24h}$ 30 dB).

Se også bestemmelse 10.2

Krav til dokumentasjon

- 2.10 Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 innenfor byggeområdene og spesialområdene skal det legges frem utomhusplan i målestokk min 1 :1000. Planen skal vise avkjørsler og adkomster, plass for avfallshåndtering og uteopphold. Videre skal planen redegjøre for vegetasjons- og materialbruk, gjerder, murer og andre konstruksjoner, samt overvannssystem. Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. utomhusplan før ferdigattest gis.
- 2.11 Før det gis rammetillatelse til bygging av veier, tekniske anlegg eller bygg skal det foretas grunnundersøkelser som dokumenterer tilstrekkelig fasthet i grunnen. I søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan fundamentering skal gjennomføres.
- 2.12 Alle jernbanetekniske tiltak (spor, bygninger og jernbanetekniske installasjoner mm.) som er detaljert avklart i illustrasjon og detaljplan, er fritatt fra saksbehandling og kontroll, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll 1997, § 5 nr. 6.
Veganlegg som er avklart i detaljplan og byggeplan krever heller ikke behandling etter pbl § 93.

3. BYGGEOMRÅDER § 25 nr. 1

3.1 Byggeområde for bolig, B1, B5

- 3.1.1 B1: Det skal avsettes minst 80 kvm uteareal er boenhet. Hver enkelt boenhet skal ha et privat uteoppholdsareal på min 8 kvm. Fasadeendringer skal tilpasses eksisterende bebyggelse rundt. Maks gesimshøyde settes til 9,5 m.

Maks % bebygd areal (BYA) settes til 70 %. Parkeringsareal skal regnes med i BYA. Byggegrenser går i formålsgrensene.

- 3.1.2 B5: Maks. % BYA settes til 70 % Parkeringsareal skal regnes med i % BYA. Byggegrensen settes til 4 m fra formålsgrensen. Bebyggelsen skal være godt tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen i nærheten. Hver enkelt boenhet skal ha et privat uteoppholdsareal på min 8 kvm.

3.2 Byggeområde for bybebyggelse, B2 (bolig/forretning/kontor/bevertning/offentlig/allmennyttig formål)

- 3.2.1 Maks % BYA = 50 %. Forretning og bevertning tillates kun etablert i 1. etasje.

3.2.2 All parkering skal etableres i garasjeanlegg i kjeller.

3.2.3 Den eksisterende smia skal opprettholdes. Endring av eksteriør eller riving skal være avklart med bevaringsmyndighetene.

3.2.4 Bebyggelsen skal oppføres innenfor de viste byggegrenser og maks høyder som vist på reguleringskartet. For ytre begrensnig er formålsgrense byggegrense. Bebyggelse under terreng må plasseres innenfor formålsgrensen, men kan plasseres utenfor viste byggegrenser. Nødvendige tekniske installasjoner, heis og trappehus kan føres inntil 3,5 m over bygningens maks gesimshøyde. Nødvendig sikkerhetsgjerde for takterrasser tillates over maks gesimshøyde.

3.2.5 Minste uteoppholdsareal per bolig skal minimum være 6 kvm for leiligheter med 1-2 rom og 10 kvm for leiligheter med 3 rom eller mer. Utearealet kan bestå av en egen balkong eller være del av et skjermet fellesområde (terrasse eller uteplass enten på bakkenivå eller på oppbygd gårdsplass). Innen en gangavstand på 50 meter skal nye boliger ha en nærlekeplass med sand/benk/fast dekke. Maksimalt 20 boenheter kan være felles om en plass med størrelse på min. 50 m². Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet og være skjermet mot sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.

3.2.6 Sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det dokumenteres at solforholdene er tilstrekkelig ivaretatt. Dette særlig med tanke på høyde for bebyggelse mot vest.

3.3 Byggeområde for bybebyggelse B3 (bolig/forretning/kontor/offentlig formål)

3.3.1 Innenfor B3 kan det oppføres variert bybebyggelse, med blandet formål som angitt over. Bebyggelsen skal være godt tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen i nærheten.

- 3.3.2 Byggegrense går i formålsgrensen. Maks. % BYA = 70 %. Parkeringsareal inngår i % BYA. Maksimal høyde settes til 9,5 m.
- 3.3.3 Ved bygging av boliger skal det avsettes minst 80 kvm uteareal per boenhet. Hver enkelt boenhet skal ha et privat uteareal på min. 8 kvm. Ved bygging av boliger skal det dokumenteres at solforholdene er tilstrekkelig ivaretatt.

3.4 Byggeområde for bolig/ kontor B4

- 3.4.1 For felt B/K1 gjelder tilsvarende reguleringsbestemmelser som for tilstøtende kvartal øst for feltet, jfr. reguleringsplan for gbnr. 129 bnr. 32, 36, 89.

4. LANDBRUKSOMRÅDER, § 25 NR. 2

4.1 Jord- og skogbruk

- 4.1.1 Området skal benyttes til jord- eller skogbruk.

5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, § 25 NR. 3

5.1 Offentlig kjørevei / offentlig kjørevei med fortau

- 5.1.1 Plankartet viser kjørebane for riksveier, fylkesveier og kommunale veier med bredde, fortau og annet veiareal.
- 5.1.2 Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden istandsettes.

5.2 Gang- og sykkelvei GS1, 2

- 5.2.1 I gammelt jernbanespor skal det opparbeides gang- og sykkelvei. Gang- og sykkelveien skal opparbeides i tråd med kommunens veinorm. Kjøring til tilgrensende eiendommer uten annen vegadkomst tillates.

5.3 Jernbane, felt J1, J2, J3, JU1, JU2, JR-R2 - JR-R5, JR-G1, JR-G2, JT-R, JT-G, JB2 og JB3

Trafikkområde for jernbane omfatter feltene:

| | |
|----|--|
| J1 | Jernbane i dagen |
| J2 | Holmestrand stasjon, kollektiv, parkering div. |

| | |
|---------------|---|
| JR-R2 – JR-R5 | Rømningstunneler med sikringssoner rundt Ramberg tunnel |
| JR-G1, JR-G2 | Rømningstunneler med sikringssoner rundt Grette tunnel |

| | |
|-----|--|
| J3 | Perronger, stasjons-bygning, ramper nær sporet |
| JU1 | Jernbane i tunnel |
| JU2 | Sikringssone på 17 m rundt tunnel |

| | |
|----------|--|
| JT-R | Tverrslag med sikringssone, Ramberg tunnelen |
| JT-G | Tverrslag med sikringssone, Grette tunnel |
| JB2, JB3 | Beredskapsplasser |

- 5.3.1 Trafikkområde jernbane i dagen, felt J1, og jernbane i tunnel, felt JU1, skal benyttes til banelegeme med tilhørende jernbanetekniske installasjoner, byggverk samt bygninger som er nødvendig for jernbanedriften.
- 5.3.2 Det er ikke tillatt å utføre arbeid med tunneldriving, sprengning, peleramming, spunting, hullboring eller boring av andre hull eller fundamentering for påføring av tilleggslaster i sikringssonen rundt tunnelene JU2 uten særskilt tillatelse fra Jernbaneverket. Restriksjonssonen har en utstrekning på 17 m i alle retninger rundt tunnel/kulvert.
- 5.3.3 Rømningstunnelene JR-R2 – JR-R5, JR-G1, JR-G2, samt tverrslagstunnelene JT-R og JT-G reguleres som vist på plankart, og med en restriksjonssone med en utstrekning på 17 m i alle retninger rundt tunnel/kulvert. Det er ikke tillatt å utføre anleggsarbeider eller påføre tilleggslaster i sikringssonen uten særskilt tillatelse fra Jernbaneverket.
- 5.3.4 JB2 skal benyttes til beredskapsplasser. Beredskapsplassen skal tilpasses naturmarken på stedet og opparbeides med grusdekke. Det tillates ikke oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner utover det som er nødvendig for selve tunnelportalen samt støttemurer i tilknytning til denne.
- 5.3.5 Holmestrand stasjon: I felt J2 avsettes areal til jernbanestasjon, kollektivterminal og parkering for togreisende. I forbindelse med Holmestrand stasjon tillates også etablert kollektivterminal, taxiholdeplass, kiss&ride, korttidsparkering, overdekket sykkelparkering, hensiktsmessige gangveier samt øvrig nødvendige publikumsfasiliteter. Eksisterende bebyggelse på jernbaneområdet tillates revet. I felt J3 kan oppføres plattformer, ramper, jernbanetekniske installasjoner, samt stasjonsbygning.

6. FRIOMRÅDER, § 25 nr. 4

6.1 Friområde, F1, F2 og F3

- 6.1.1 Innenfor friområdene skal bygninger ikke oppføres. Terreng og vegetasjon skal bevares, men det tillates å drive skjøtsel og trefelling for å bevare utsyn fra området mot sjøen.
- 6.1.2 Friområdene skal gi tilkomst til maskiner og utstyr som trengs for å renske skråningen og gjennomføre tiltak for å redusere rasrisiko fra brattskrenten avsatt som FA1. Ved terrenginngrep som reduserer området verdi som friområde skal tilbakeføring til naturlig terreng gjennomføres.

6.2 Park, Felt F4

6.2.1 Felt F5 skal opparbeides i tråd med utomhusplan godkjent av kommunen.

7. FAREOMRÅDE, § 25 nr. 5, felt FA1

- 7.1 Skråningen skal sikres tilstrekkelig mot ras.
- 7.2 Det er ikke tillatt å ferdes innenfor feltet. Unntatt fra dette er de som arbeider med rensk og sikring av skråningen.
- 7.3 Usikre partier kan sprenges ned og potensielt løse blokker kan boltes. Det settes opp nettsikring der dette er hensiktsmessig.

7. SPESIALOMRÅDER § 25 NR. 6

7.1 Bevaring, automatisk fredede kulturminner, SA2

7.1.1 Innenfor arealet regulert til spesialområde bevaring, automatisk fredet kulturminne skal det ikke igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredede kulturminnet.

7.2 Frisiktssone

7.2.1 Innenfor frisiktssonene skal det være fri sikt 50 cm over de tilstøtende vegers vegkant.

8. KOMBINERTE FORMÅL

8.1 Spesialområde bevaring / byggeområde for bolig, SB1

8.1.1 Bebyggelsen tillates ikke revet og skal bevares i eller tilbakeføres til sin opprinnelige stil. Nybygg, tilbygg eller påbygg skal tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsens opprinnelige stil. Ved detaljutformingen av tilbygg og påbygg skal det samtidig tas hensyn til historisk lesbarhet slik at den opprinnelige delen av huset oppfattes. Ny bygning skal arkitektonisk tilpasses bevaringsverdige bygninger med hensyn til målestokk, takform, bygghøyde og karakter.

8.2 Spesialområde bevaring /byggeområde for offentlig formål – kirke, SB2

8.2.1 Alle byggetiltak og alle endringer innefor felt SB3 Holmestrand kirke og kirkegård skal godkjennes av Riksantikvaren.

9. OMRÅDER MED TIDSBEGRENSET REGULERING, § 25, 2.ledd

9.1 Midlertidig trafikkområde

- 9.1.1 Byggeområder, landbruksområder, offentlige trafikkområder, friområder og fareområder som er kombinert med midlertidig anleggsområde, kan benyttes til anleggs- og riggområde så lenge anleggsarbeidene for bygging av dobbeltspor pågår. Når anleggsarbeidet er utført, skal arealene istandsettes. Reguleringsformålet midlertidig anleggsområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige reguleringen.
- 9.1.2 Innenfor anleggs- og riggområdene kan det oppføres midlertidige brakkerigger, midlertidige verksteds- og lagerbygninger, kjøre- og parkeringsarealer, tekniske anlegg mv. Anleggs- og riggområdene skal sikres med inngjerding og skal fremstå som ryddige og være minst mulig til sjenanse for omgivelsene.
- 9.1.3 Landskap og vegetasjon skal ikke berøres mer enn høyst nødvendig. For landbruksområder skal det før utbygging starter opp i samråd med landbruksmyndigheten utarbeides et opplegg for sikring av vekstjord mot forurensning og en plan for senere tilbakeføring av området til landbruksområde. Senest ett år etter at jernbaneområdet er satt i normal drift, skal området være ferdig istandsatt for landbruksdrift.

10. BESTEMMELSER FOR ANLEGGSFASEN

- 10.1 Støy fra anleggsarbeid: Retningslinjer for begrensnig av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet i T-1442 skal legges til grunn for anleggsarbeidet. Før anleggsarbeidet starter opp skal det utarbeides en støyprognose for anleggsarbeidet.

Se også bestemmelse 9.1.1, 9.1.2 og 9.1.3

11. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 11.1 Midlertidig adkomst i form av bomanlegg over jernbanesporet til gammel Holmestrandtunnel skal opparbeides dersom ikke byggingen av parsell 2 Holmestrand-Fegstad er igangsatt før 4 år er gått siden anleggsarbeidet gjorde bruken av Holmestrandtunnelen umulig.
- 11.2 Eksisterende jernbanespor kan ikke omgjøres til landbruksområde eller andre arealformål i tråd med reguleringsplanen før ny jernbanetrase er ferdigstilt.
- 11.3 Adkomstvei til Holmestrand kirke fra Rådhusgata skal ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av GS1.