

Planident:  
630012321

## Detaljregulering Øran Øst, gnr/bnr 27/456. Reguleringsbestemmelser.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 7.7.2022  
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Øran Øst gnr/bnr 27/456, datert 01.06.2022, senest endret 01.06.2022.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å regulere deler av gnr/bnr 27/456 til riktig formål i henhold til etablert lensmannskontor på Øran øst. Området reguleres til:

- **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)**  
Kombinert bebyggelse og anleggsformål: kontor/tjenesteyting (BKB)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)**  
Gang- /sykkelveg (o\_SGS1)  
Annen veggrunn - grøntareal (o\_SVG1 og o\_SVG2)
- **Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr. 6)**  
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o\_VFS)

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### § 3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak innenfor området skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for det aktuelle området. Planen skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, gangveger, eventuelle trapper, sykkelparkering, avkjørsler, forstøtningsmurer, overvannshåndtering, trær og øvrig beplantning, oppstillingsplass for vare-, renovasjons- og utrykningsbil samt eventuelle støyskjermingstiltak. Utformingen av offentlige areal skal godkjennes av kommunen før igangsetting.

#### § 3.2 Renovasjon

Avfall fra bebyggelse skal løses innomhus eller utomhus i nedgravde oppsamlingsløsninger på egen tomt.

#### § 3.3 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming. Ved søknad om igangsatt tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Overvannshåndtering skal inngå i utomhusplan, og godkjennes av Rauma kommune.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)**

### **§ 4.1 Arealbruk**

Felt BKB skal benyttes til kontor/tjenesteyting med tilhørende funksjoner.

Det tillates lokalservice, lager og verksted forutsatt at det lar seg kombinere med hovedformålet.

### **§ 4.2 Plassering av bebyggelse**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

Mindre bygg og konstruksjoner (sykkelskur, takoverbygd inngangsparti, informasjonsskilt, ramper, trapper o.l.) tillates plassert utenfor byggegrense.

Trafostasjon og ladestasjoner for el-bil tillates plassert utenfor byggegrense.

Fasade skal ha tydelige inngangssoner.

### **§ 4.3 Adkomst og parkering**

Hovedadkomst til området skal etableres som vist med adkomstpil for inn- og utkjøring lengst sør i plankartet. Inn- og utkjøring for politiets utrykningskjøretøy skal etableres som vist med adkomstpil lengst nord i plankartet.

Innenfor BKB tillates etablert inntil 16 parkeringsplasser på bakkeplan.

Minimum en parkeringsplass skal være parkering for HC.

Innenfor BKB skal det etableres minimum 6 sykkelparkeringplasser.

Det skal legges til rette for at det kan etableres ladestasjoner for el-bil.

### **§ 4.4 Grad av utnyttning**

Samlet bruksareal skal ikke overstige 960 m<sup>2</sup> BRA.

Det tillates maksimalt 2 etasjer byggehøyde.

Areal som bilparkering, sykkelparkering skal ikke medregnes i grad avutnyttning.

Tenkte plan skal ikke medregnes i grad av utnyttning.

### **§ 4.5 Utforming, material- og fargebruk**

Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av søknad om tillatelse for byggetiltak.

Bebyggelse må utformes slik at det ikke tar skade for dimensjonerende flom og bølgevirkning. Nytt nivå gulv i 1. etasje skal være på minimum kote + 3,4 og inngangen til bygget på minimum kote + 3,3.

## **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)**

### **§ 5.1 Gang- og sykkelveg(o\_SGS1)**

Gang- og sykkelveg, o\_SGS1, skal være offentlig.

Gangvegen/gangarealet skal være en del av en sammenhengende gang- og sykkelveg langs elvebredden til Rauma.

## **§ 5.2 Annen veggrunn - grøntareal (o\_SVG1 og o\_SVG2)**

Områder benevnt med o\_SVG skal benyttes til rabatt, overvannshåndtering, vegskulder, grøfter og snøopplag. Innenfor formålet tillates det oppført skjæringer, fyllinger og støyskjerming. Områdene skal tilsås eller beplantes.

## **§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 12-5 NR. 6)**

### **§ 6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

Innenfor o\_VFS skal det sikres mot erosjon etter TEK17 §7-2.

Området skal opparbeides som en naturlig kantsone.

## **§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **§ 7.1 Bygge- og anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, eventuelle støyreducerende tiltak og driftstider. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

### **§ 7.2 Renovasjon, vann- og avløpsplan**

Avfallshåndtering skal løses innomhus.

Ved søknad om igangsetting av byggetiltak skal det følge teknisk plan for renovasjon, vann og avløp. Planen skal godkjennes av Rauma kommune og redegjøre for hvordan ny bebyggelse med tilhørende anlegg kan inngå i en helhetsløsning for området. Valg av fordrøyningsløsning skal være avklart før det gis rammetillatelse. Teknisk plan for vann og avløp skal inkludere plan for håndtering av overflatevann.

### **§ 7.3 Geotekniske forhold**

Ved søknad om tiltak skal det foreligge geoteknisk utredning godkjent av Rauma kommune. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

## **§ 8 REKKEFØLGEKRAV**

### **§ 8.1 Opparbeiding av samferdselsanlegg**

Teknisk plangodkjenning av byggeplan for gang- og sykkelveg og annen veggrunn skal foreligge før tiltak gjennomføres.

O\_SGS1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før bygg innenfor BKB kan motta brukstillatelse.

### **§ 8.2 Etablering av tekniske anlegg**

Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før bygg innenfor BKB kan tas i bruk.

