

Reguleringsplan for Møllervegen 28 m.fl

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID RI1808

Saksnummer:

Dokument:

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for

Utvikling av Møllervegen 28 m.fl., området Kronå som framtidig Boligbebyggelse med utbygging av ca. 125 boliger, noe næring – bevertning og småbåthavn. Endelig boligtall er ikke fastsatt.

§ 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:

- utadrettede funksjoner som kan skape liv mot nytt torgområde.
- god terrengtilpassing
- bevaring av kulturminner
- ny bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet
- etablering av møteplasser, strandpromenade og steder for rekreasjon
- miljømessig gode løsninger
- åpen overvannshåndtering
- Det skal tilrettelegges for allmenn ferdsel gjennom boligområdet

Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.

- Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m.

§ 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet/ feltet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater og tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på utearealer. System for lokal overvannshåndtering må dimensjoneres slik at det tas høyde for fremtidige klimaendringer og forventede endringer i nedbørsmønster. Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann. Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent dokumentasjon på hvordan lokal overvannshåndtering er i varetatt der valg av løsning er begrunnet.

- § 2.3 Det skal ved utformingen av ny bebyggelse og utearealer legges til rette for et trygt og godt sosialt miljø. Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Ny bebyggelse skal ha et moderne formspråk.
- § 2.4 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for hele området. Planen skal vise opparbeiding av uteoppholdsarealene, lekearealer, atkomst fra boligene til de ulike uteoppholdsarealene, sykkelparkering, oppsamlingsenheter for avfall, trafostasjoner, eventuelle forstøtningsmurer, interne gangveier og beplantning. Ved valg av beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng for eiendommen, vise nødvendig manøvreringsareal og oppstillingsplass for brannbil/utrykningskjøretøy og universell tilgjengelighet, samt håndtering av overvann på egen grunn. Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
- § 2.5 Geotekniske undersøkelser
Geoteknisk vurdering/undersøkelse, datert, 09.10.20 skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering. Før det kan gis rammetillatelse kan det kreves supplerende undersøkelser.
- § 2.6 Teknisk infrastruktur i grunnen skal tilstrebes lagt i fellesgrøfter. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på at tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak for brannvesen er ivarettatt.
- § 2.7 For nye boliger skal det tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. T-1442/2016. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side (nedre grenseverdi for gul støysone definert i T-1442/2016). Halvparten av oppholdsrom og herunder minimum et soverom skal vende mot stille side.

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt BBB1, BBB2 og BBB3

- § 3.1 Plassering og høyde
Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensler, formålsgrenser og regulerte høyder slik det fremgår av plankartet.
- 1,5 meter over maksimale høyder tillates tekniske installasjoner begrenset til 15% av underliggende takflate.
- Balkonger kan gå 2,0 meter utenfor byggegrensler, innenfor formålsgrenser.
- Det tillates pergola eller annen åpen overdekning av utemøbler i utearealene. Bygg eller installasjoner utenfor byggegrensler og i felles uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at de harmoniserer med områdets arkitektur og integreres i uteområdet. Nettstasjoner, sykkelskur, avfallsbeholdere og andre nødvendige serviceinstallasjoner kan plasseres utenfor

byggegrense. Plassering skal avklares med Byantikvar. Takoppbygg skal tilpasses byggets arkitektur og form.

§ 3.2 Parkeringskjeller

Parkeringskjeller, tekniske rom og boder tillates utenfor byggegrenser, samt under f_SGT, under f_SGG og under f_BLK.

Parkeringskjeller utenfor bebyggelse skal være overdekket med vekstlag og grønn beplantning.

§ 3.3 Utforming

Det skal sikres variasjon i bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og materialbruk. Valg av materialer i bygg og anlegg skal sikre variasjon. Bygg innenfor felt BBB1 skal ha trekledning. Tak på bebyggelsen skal senkes ned mot sundet og mot verneverdig bebyggelse. Svalgang tillates ikke.

Det skal legges vekt på en god arkitektonisk utforming med gode detaljer og materialbruk. Lange fasader skal brytes opp for å unngå monotoni.

Utearealene skal ha et tydelig grønt preg. Beplantningen skal være allergivennlig og variert.

§ 3.4 Utnyttelse

Grad av utnytting for ny bebyggelse skal ikke overskride 12.200 m² BRA samlet for hele området.

Parkeringskjeller og arealer for boder helt eller delvis under terreng kommer i sin helhet i tillegg til fastsatt BRA.

Sykkelskur og frittliggende nettstasjon regnes ikke med i BRA.

I sokkeletasje innenfor # Bevertning kan det etableres bevertning og evt. tjenesteyting, maksimalt 250 m² BRA.

§ 3.5 Leilighetsstørrelser

Det skal være varierte boligstørrelser innenfor planområdet, fra 45 m² BRA til ca. 130 m² BRA.

§ 3.6 Felles uteoppholdsareal (MUA)

MUA skal utgjøre minimum 16 m² MUA per bolig.

Det skal avsettes 2 stk. lekeplasser på til sammen 300 m².

Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå, ref. retningslinje T 1442.

Felles uteoppholdsareal skal være plassert på terreng og lokk over garasjekjeller. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl.15:00. Tilsvarende gjelder kl. 18:00 ved midtsommer. Uterom til felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming iht. gjeldende byggeteknisk forskrift.

§ 3.7 Krav til den enkelte bolig

Enheter med ensidig beliggenhet mot nord eller nordøst skal søkes unngått.

Alle leiligheter skal ha privat eller felles øst-, syd- eller vestvendt uteoppholdsareal på terreng eller balkong. Størrelsen på privat uteareal for boenhetene varierer i forhold til boenhetens størrelse.

§ 3.8 Parkering

Bil

Boliger over 50 m² - min. 1,0 plass per boenhet, maks 1,2 plass pr 100 m².
Boliger under 50 m² - maks 1,2 plass pr 100 m².
Beverting/tjenesteyting – 0,9 plass pr 100 m².
Minst 5 % av maksimalkravet skal være for forflytningshemmede.
Minimum 10 % av kapasiteten i parkeringsanlegget tilrettelegges med lademulighet for ladbare motorvogner.
Sykkel
For boliger over 50 m² er det krav om min. 3,0 sykkelparkeringer per boenhet.
For boliger under 50 m² er det krav om min. 2,0 sykkelparkeringer per boenhet.
En sykkel per boenhet kan plasseres i sportsbod.
Beverting/tjenesteyting – min. 2,0 sykkelparkeringer pr 100 m².

§ 3.9 Bestemmelse for bebyggelse og anlegg, felt BBB2

Maksimalt 40 % av bebyggelsesvolumet kan gå opp til maks høyde.
Bebyggelsen skal deles opp i 6 volumer med sprang i fasade og/eller høyde.
Takene i enden av bebyggelsen skal brytes ned med valm i taket.

§ 3.10 Bestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt B

Bebyggelsen består av verneverdig frittliggende bebyggelse.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, feltene o_SV1, o_SV2, o_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4, o_ST, f_SGT, f_SGG, f_SK1, f_SK2

Veg, felt o_SV1

§ 4.1 o_SV1 er del av offentlig veg – Strandgata, Grønnhauggata, Møllervegen, Tuhauggata. Veiene skal være offentlige og ved endring skal byggeplan for veien godkjennes av kommunen.

Veg, felt o_SV2

§ 4.2 o_SV2 er en del av offentlig veg Møllervegen, innkjøring til Møllervegen 22. Veien skal være offentlig og ved endring skal byggeplan for veien godkjennes av kommunen.

Fortau, felt o_SF

§ 4.3 o_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4 har varierende bredder. Byggeplan skal godkjennes av kommunen.

Torg, felt f_ST

§ 4.4 f_ST skal være et offentlig tilgjengelig torgareal. 250 m² av torget kan benyttes til uteservering knyttet til # Beverting.

Gatetun, felt f_SGT

§ 4.5 f_SGT skal være et offentlig tilgjengelig Gatetun. Det tillates kjøring til parkeringsanlegg i tilgrensende eiendom 40/32, og egen eiendom 40/1007.
Gatetunet skal opparbeides med brostein eller annet dekke i samråd med Byantikvar.

Gangveg/gangareal, felt f_SGG

§ 4.6 Det skal sikres en fri gangtrassé på minimum 2,5 meter fra f_SGT til o_SF1 fortau langs Strandgata.

Kai, felt f_SK1 og f_SK2

§ 4.7 Felt f_SK1 skal opparbeides til allmenn tilgjengelig strandpromenade.
Felt f_SK2 kan opparbeides til allmenn tilgjengelig strandpromenade.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilførende strandsone (PBL § 12-5 nr.2)

Fellesbestemmelser for 6230 Småbåthavn

Småbåthavn, felt f_VS

§ 5.1 f_VS er område hvor det kan anlegges adkomstbrygge og flytebryggeanlegg for fritidsbåter.

§ 5.2 Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

§ 5.3 Langs sjø/kaifront skal det være redningsstiger.

§ 5.4 Tiltak i sjø skal utføres i tidsrommet september – februar, når naturen står mest i ro.

Bestemmelser til hensynssoner

Særlige hensyn til landbruks, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

§ 6.1 H570_1

Innenfor hensynssonen H570_1 skal eksisterende bebyggelse bevares. Evt. ombygging skal godkjennes av kommunen.

Villaen kan benyttes til kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig (primært)/forretning/ bevertning/ undervisning/ kulturinstitusjon/ annen offentlig eller private tjenesteyting (helse, velvære, konsulentvirksomhet)/ bevertning/ kontor.

§ 6.2 H570_2

Innenfor hensynssonen H570_2 skal eksisterende bygning bevares. Evt. ombygging skal godkjennes av kommunen.

Villaen kan benyttes til kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig (primært)/forretning/ bevertning/undervisning/ kulturinstitusjon/ annen offentlig eller private tjenesteyting (helse, velvære, konsulentvirksomhet)/ kontor.

Bestemmelser til bestemmelsesområde

- § 7.1 #Beverting
Sokkeletasje kan benyttes til bolig/næring – beverting.
Sokkeletasje skal ha åpne fasader mot torgarealet ned mot sundet.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis

- § 8.1 Tillatelse til tiltak i felt BBB1, BBB2 kan ikke gis før tilstrekkelig skole- og barnehagedekning foreligger.
- § 8.2 Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent utomhusplan for BBB1, BBB2, BBB3 og f_BLK i målestokk 1:200
- § 8.3 Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent estetikkplan.
- § 8.4 Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent byggeplan for VA-anlegget.

Før igangsettingstillatelse gis

- § 9.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse på bygg over bakken skal det være godkjent teknisk plan for vann, avløp og felles tekniske anlegg under bakken som er nødvendig for det enkelte byggetrinn.
- § 9.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent byggeplan for alle samferdselsanlegg som er nødvendig for det enkelte byggetrinn.
- § 9.3 Geoteknisk prosjektering med evt. angivelse av sikringstiltak skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse for det enkelte felt.

Før bebyggelse tas i bruk

- § 10.1 Før bygning tas i bruk skal felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer være ferdig opparbeidet i det enkelte byggetrinn.
- § 10.2 Det skal være innlevert og godkjent dokumentasjon på alle tekniske anlegg før bygg tas i bruk i det enkelte byggetrinn.
- § 10.3 Før brukstillatelse kan gis, skal boligenes prosentvise uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet.
- § 10.4 f_SK1 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. godkjent byggeplan før ny bebyggelse i felt BBB1 tas i bruk.
- § 10.5 Tinglyst erklæring om offentlig ferdselsrett.
Knyttet til brukstillatelse for det enkelte byggetrinn innenfor delfelt BBB1 og BBB2 skal offentlig ferdselsrett fra Grønhauggata til Strandgata være sikret gjennom tinglyst erklæring.

Før ferdigattest

§ 11.1 Før ferdigattest for det enkelte byggetrinn kan gis skal det være godkjent overtakelsesbefaring på alle tekniske anlegg.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Notat Geotekniske undersøkelse, datert 09.10.20, DokID:

Støyrapport, datert 28.10.20 skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering, DokID: