

Detaljreguleringsplan for Vassvikbukta

Reguleringsbestemmelser detaljregulering

Dato: 28.08.18, 29.01.18

PlanID: 2015010

Saksnummer:

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette til rette for boliger, naust, rorbuer, næringsareal, tursti, molo/småbåthavn, flytebrygger og nærlekeplass.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Dersom det under utbygging oppdages funn av kulturhistorisk verdi skal arbeidene stoppes og rette myndighet varsles i henhold til kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg.

- a) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være iht. gjeldende overordnet planverk.
- b) Biloppstilling og sykkelparkering skal opparbeides iht. gjeldende overordnet planverk.
- c) Lekeplasser skal opparbeides iht. gjeldende overordnet planverk.
- d) Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Hensynet til miljø og estetikk skal vies spesiell oppmerksomhet.
- e) Alle konstruksjoner, tekniske installasjoner og infrastruktur lavere enn kote +4,2 (NN1954) skal utføres slik at de tåler tidvis oversvømmelse av sjøvann. Sluk som er montert lavere enn kote + 4,2 (NN1954) skal sikres mot tilbakeslag.

3.1.2 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (f_BBB1, f_BBB2)

- a) Innenfor arealformålet tillates oppført boligblokker med maksimalt 42 leiligheter. Det tillates etablert fire leilighetsbygg. Det tillates trinnvis utbygging.
- b) Det tillates etablert parkering i parkeringsetasje eller som overflateparkering.
- c) Maksimal tillatt gesims- eller mønehøyde er vist på plankart. I tillegg tillates heishus og trapp, samt elektriske installasjoner etablert på tak inntil 3,5 meter høyere enn angitt maksimumshøyde. Påbygget kan utgjøre maksimalt 15 % av byggets grunnflate. Påbygget skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets form.

- d) Takterrasse tillates etablert. I tillegg til maksimal tillatt gesimshøyde tillates etablert rekkverk i høyde 1,2 meter på takterrasse. Rekkverket skal ha en åpen, transparent og luftig karakter slik at elementet ikke skal oppfattes visuelt og arkitektonisk som en del av fasadelivet.
- e) Inntil 10 m² av ikke overbygde del av terrasser kan regnes som uteoppholdsareal pr. boenhet. Terrassen kan glasses inn, men innglassingen skal kunne åpnes.
- f) Tillatt bebygd areal for f_BBB1 er satt til BYA=60 %. Tillatt bebygd areal for f_BBB2 er satt til BYA=70 %.
- g) Ved behandling av byggesøknad skal bygningsmyndighetene ha for øye at bebyggelsen får god form og materialbehandling. Hensynet til miljø og estetikk skal vies spesiell oppmerksomhet. Materialer som rustet cortenstål, glass og stål, samt svart tre kan inngå som elementer i fasade.
- h) Atkomst til boligene tillates etablert over gnr./bnr. 39/1896. Adkomst til boligene plasseres hensiktsmessig og vises i byggesøknad.
- i) Det tillates etablert varmeveksler til sjø med tilhørende pumpehus.
- j) Laveste tillatte gulvnivå for bygg i sikkerhetsklasse F2 eller høyere er satt til kote +4,2 (NN1954).

3.1.3 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (F_BBB3)

- a) Innenfor arealformålet tillates oppført boligblokker med maksimalt 42 leiligheter. Det tillates etablert tre leilighetsbygg med fire etasjer.
- b) Det tillates etablert garasje på bakkeplan og/eller i parkeringskjeller.
- c) Maksimal tillatt gesims- eller mønehøyde er vist på plankart. I tillegg tillates heishus og trapp, samt elektriske installasjoner etablert på tak inntil 3,5 meter høyere enn angitt maksimumshøyde. Påbygget kan utgjøre maksimalt 15 % av byggets grunnflate. Påbygget skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets form.
- d) Takterrasse tillates etablert. I tillegg til angitt gesimshøyde tillates rekkverk i høyde 1,2 meter på takterrasse etablert. Rekkverket skal ha en åpen, transparent og luftig karakter slik at elementet ikke skal oppfattes visuelt og arkitektonisk som en del av fasadelivet. Ved behov tillates etablert støysikring mot veg.
- e) Inntil 10 m² av uteoppholdsarealet kan løses på private terrasser som ikke er overbygde eller takterrasse. Innglasset balkong eller terrasse godkjennes som uteoppholdsareal. Innglassing må kunne åpnes.
- f) Tillatt bebygd areal er satt til BYA=50 %.
- g) Ved behandling av byggesøknad skal bygningsmyndighetene ha for øye at bebyggelsen får god form og materialbehandling. Hensynet til miljø og estetikk skal vies spesiell oppmerksomhet. Materialer som rustet cortenstål, glass og stål, samt svart tre kan inngå som elementer i fasade. Rorbu skal gis tradisjonell utforming.
- h) Det tillates plassert kommunalteknisk anlegg for vann og avløp innenfor området.
- i) Laveste tillatte gulvnivå for bygg i sikkerhetsklasse F2 eller høyere er satt til kote +4,2 (NN1954).

3.1.4 Næring (BN1)

- a) Området er avsatt til utfylling og molo til småbåthavn. Innenfor området kan det etableres parkering, bygninger til drift av småbåthavn, naust og rorbuer til utleie.

- b) Innen området kan det oppføres bygninger i inntil to etasjer. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene.
- c) Maksimal tillatt mønehøyde er vist på plankart.
- d) Tillatt bebygd areal BYA=60%.
- e) Det skal opparbeides minimum 0,3 stk. biloppstillingsplasser pr. båt plass. Det skal etableres minimum 2 stk. parkeringsplass pr. naust / rorbu.
- f) Området skal være tilgjengelig for publikum.
- g) Laveste tillatte gulvnivå for bygg i sikkerhetsklasse F1 eller høyere er satt til kote + 3,50 (NN1954).

3.1.5 Næring (BN2)

- a) Innenfor arealformålet tillates etablert næring.
- b) Det tillates ikke etablert virksomhet som kan medføre vesentlige ulemper for omgivelsene i form av støv, støy eller andre forurensninger.
- c) Maksimal tillatt gesimshøyde er vist på plankart.
- d) Tillatt bebygd areal BYA=50%.

3.1.6 Avløpsanlegg (o_BAV)

- a) Innenfor arealformålet tillates etablert offentlig avløpsanlegg.

3.1.7 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (f_BSB)

- a) Det tillates etablert flytebrygger med nødvendig fortøyning/forankring.
- b) Det tillates etablert vann- og strømmuttak i forbindelse med drift av flytebrygge.
- c) Det tillates etablert landfeste med tilhørende porthus.
- d) F_BSB er felles for boliger på f_BBB1 og f_BBB2.
- e) Minimum én flytebrygge skal være tilgjengelig for publikum, og minimum fem båtplasser skal være tilgjengelig for publikum/gjesteplass.

3.1.8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (f_BBS1)

- a) Innenfor området tillates etablert opptrekk for båt tilhørende naust i f_BUN.
- b) Utelagring på området tillates ikke.

3.1.9 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS2)

- a) Innenfor arealformålet tillates etablert næring og serviceanlegg som er tilrettelagt for maritim aktivitet og maritimt reiseliv.
- b) Bebyggelse tillates oppført i 1 ordinær etasje.
- c) Det tillates opparbeidet parkering.
- d) Minimum fem båtplasser være tilgjengelig for publikum/gjesteplasser.
- e) Utelagring på området tillates ikke.

3.1.10 Naust (f_BUN)

- a) Innenfor arealformålet tillates etablert naust.
- b) Tillatt bebygd areal, BYA=68 m² pr naust.
- c) Maksimal tillatt mønehøyde er vist på plankart.
- d) Det tillates ikke oppført rorbu eller fritidsbolig innenfor arealformålet.
- e) Naustene tillates ikke innredet for varig opphold.
- f) Naustene tillates benyttet til maritime opplevelser eller næring som utleie av kajakk ol.
- g) Takkonstruksjonen skal være saltak med takvinkel mellom 30-40 grader.
- h) Det skal ikke benyttes utvendig kledning eller takteking som i material- og fargevalg virker dominerende eller skjemmende på omgivelsene.
- i) Det tillates ikke oppført gjerder eller annen form for stengsel.
- j) Det er ikke tillatt med støyende virksomhet.
- k) Naust skal ha gavl vendt mot sjøen.

3.1.11 Lekeplass – BLK

- a) Området er avsatt til kombinert lekeplass ved inngang for boliger på f_BBB3 og nærlekeplass. Utforming av lekeplassen skal sikre god adkomst og bruksmuligheter for alle brukergrupper. Lyngedalsstien skal reetableres gjennom området.
- b) Det tillates anlagt garasjeanlegg under deler av lekeplass.
- c) Det kan plasseres kommunalteknisk anlegg for vann og avløp innenfor området.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Atkomst er angitt med atkomstpiler. Atkomst er ikke detaljprosjektert og kan justeres i forbindelse med byggesøknad.

3.2.2 Veg (o_SV)

- a) Veggrunn innenfor reguleringsområdet opparbeides i henhold til vegnormal N100.
- b) Det tillates etablert støysikring langs f_BBB1 og f_BBB2.

3.2.3 Kjøreveg (SKV)

- a) Veggrunn innenfor reguleringsområdet opparbeides i henhold til vegnormal N100.

3.2.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT1, o_SVT2, o_SVT3)

- a) Arealet er avsatt til annen veggrunn og kan benyttes til teknisk infrastruktur, snøopplag ol.

3.2.5 Annen veggrunn –grønnstruktur (o_SVG1, o_SVG2, SVG3)

- a) Arealet er avsatt til annen veggrunn og kan benyttes til grønnstruktur.
- b) Del av o_SVG2 og SVG3 som grenser mot VFS skal beplantes med busker og vekster som er egnet i høyde og avstand for å sikre skjerming av badestrand.

- c) Eksisterende vegetasjon for del av o_SVG1 langsmed f_BLK tillates ikke felt.

3.2.6 Kai (o_SK)

- a) Arealet er avsatt til kai.

3.2.7 Parkering (f_SPP)

- a) Arealet er avsatt til felles parkering for f_BBB1 og f_BBB2. Arealet kan benyttes til publikumparkering dersom parkering for f_BBB1 og f_BBB2 løses på egen eiendom.
- b) Utelagring på området tillates ikke.

3.2.8 Fortau (o_SF1, o_SF2)

- c) Arealet er avsatt til fortau.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friluftsmål (LF)

- a) Arealet er avsatt til rekreasjonsområde.
- b) Det tillates etablert benker, samt mindre bygg i form av grillbu, varmebu etc. i tilknytning til fortau.

3.3.2 Turvei (o_GT)

- a) Det tillates etablert turvei innenfor formålet.
- b) Turveien tillates tilrettelagt med grusing/planering.
- c) Turvei tillates etablert på kaikonstruksjon eller fylling forbi f_BBB1 og f_BBB2.
- d) Turvei langsmed f_BUN må ikke være til hinder for bruken av naustene på eiendommen.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1 Småbåthavn (VS)

- a) Det tillates etablert småbåthavn.
- b) Det tillates etablert flytebrygger med nødvendig fortøyning/forankring.
- c) Det skal etableres avgrensning mellom badestrand og båttrafikk for å ivareta sikkerheten for badende.

3.4.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)

- a) Arealet er avsatt til badeområde.
- b) Båter skal ikke bli liggende i badeområdet eller i vannkant, slik at dette fortrenger allmennhetens tilgang og bademuligheter. Båtopplag eller bryggeopplag tillates ikke.
- c) Innenfor området tillattes utplassert badebøyer etter avtale med grunneier.

3.4.3 Ferdsel (o_VFE)

- a) Området er avsatt til ferdsel i sjø.
- b) Det tillates ikke ankring, faste eller flytende installasjoner i området.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

4.1.1 Bevaring kulturmiljø – H570

- a) Kaia tillates ikke revet og skal beholde sin eksisterende utforming og materialbruk.
- b) I byggesaker som berører kulturminnet skal det innhentes uttalelse fra regional kulturmyndighet.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse/byggetillatelse

- a) Utomhusplan i målestokk 1:200 eller annen hensiktsmessig målestokk skal ligge som vedlegg til søknad om byggetillatelse. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Utomhusplan skal vise beplantning i form av gress, trær, benker, murer, lekeapparater o.l.
- b) Søknad om byggetillatelse for f_BSB, BBS2 og VS skal vedlegges en situasjonsplan for molo/flytebrygger og landområdet. Planen skal godkjennes av kommunen og havnemyndighetene før tiltak kan iverksettes.
- c) Søknad om byggetillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges situasjonsplan for vann- og avløpstekniske anlegg, samt redegjørelse for håndtering av overvann/avrenning.
- d) Søknad om byggetillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges en situasjonsplan i målestokk 1:500 eller annen hensiktsmessig målestokk som viser bebyggelse og anlegg, kjøreveger, atkomster, oppstillingsplasser, renovasjon og snødeponi. Plassering av renovasjonsanlegg avklares med renovasjonselskapet, og kommunens vegmyndighet, og dokumenteres i byggesaken.
- e) Søknad om byggetillatelse skal vedlegges redegjørelse for sikkerhetstiltak/avbøtende tiltak for bebyggelse i sikkerhetsklasse 2 eller høyere som etableres lavere enn kote + 4,2.
- f) Søknad om byggetillatelse skal vedlegges tiltaksplan for graving og håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal være godkjent av rette myndighet. Supplerende miljøtekniske undersøkelser gjennomføres for f_BBB1 og f_BBB2 når naust er revet på gnr./bnr. 39/1897. Supplerende undersøkelser skal også gjennomføres for f_BBB3.
- g) Behov for sikringstiltak langs sjø i nærhet til nye boliger vurderes nærmere, og aktuelle tiltak beskrives.
- h) Det skal dokumenteres at støykravene overholdes iht. T-1442/2016 Behandling av støy i arealplaner.

5.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Søknad om igangsettingstillatelse for anleggstekniske arbeider skal vedlegges dokumentasjon på at grunnforholdene er undersøkt, samt på prosjekterte løsninger. Detaljprosjektering av kai og utfylling i sjø skal omfatte geoteknisk prosjektering. Søknad om igangsettingstillatelse skal vedlegges dokumentasjon på at forholdet til havnivåstigning og stormflo er ivaretatt iht. TEK.
- b) Alle konstruksjoner, tekniske installasjoner og infrastruktur lavere enn kote +4,2

(NN1954) skal utføres slik at de tåler tidvis oversvømmelse av sjøvann. Sluk som er montert lavere enn kote + 4,2 (NN1954) skal sikres mot tilbakeslag.

- c) For bebyggelse etablert lavere enn kote + 4,2 skal sikkerhetstiltak/avbøtende tiltak mot havnivåstigning/stormflo dokumenteres.

5.3 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- a) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger på F_BBB1, f_BBB2 og F_BBB3 skal lekeplasser være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til boliger på F_BBB1, f_BBB2 skal o_GT forbi området være opparbeidet.
- c) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse til tiltak på f_SPP skal o_GT forbi området være opparbeidet.
- d) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for tiltak på f_BBB3 skal gangsti gjennom området være opparbeidet/retablert.
- e) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for f_BBB3 skal o_SF2 være opparbeidet.
- f) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for f_BBB1 og f_BBB2 skal kryss Sjøveien/Vassvikkaia være strammet opp.
- g) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for f_BBB1, f_BBB2 og f_BBB3 skal fysisk avgrensning etableres mellom turvei og Vassvikkaia.

5.4 Rekkefølge i tid

- a) Molo skal være etablert på BN1 før det tillates utbygging på landområdet f_BBB3.