

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Plannavn: Detaljregulering Sjøvegan sentrum sjøfront

PlanID: 54172102

Dato: 20.05.2022

---

Iht. Plan- og bygningslov, § 12-7 Bestemmelser i reguleringsplan

### 1 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

- 1.1 Formålet med planen er tilrettelegging for gjennomføring av helhetsplan for Sjøvegan sentrum sjøfront med forskjønning og utvikling av offentlige og private byrom. I tillegg skal planen legge til rette for fortetting av private og offentlige sentrumsutviklingsområder og for vern av historiske områder.

### 2 PLANAVGRENSNING

- 2.1 Det regulerte området er vist på plankart på grunnen med plan-id 54172102. For området gjelder de reguleringsbestemmelser som er beskrevet nedenfor.

### 3 AREALFORMÅL I PLANEN

PBL § 12-5, 1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B)
- Sentrumsformål (BS)
- Forretninger (BF)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)
- Avløpsanlegg (BAV)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)

PBL § 12-5, 2. Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (SV)
- Fortau (SF)
- Torg (ST)
- Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Kai (SK)
- Molo (SMO)

- Parkering (SPA)
- Parkeringsplasser (SPP)

PBL § 12-5, 3. Grønnstruktur

- Friområde (GF)
- Badeplass/-område (GB)

PBL §12-5 Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Ferdsel (VFE)
- Småbåthavn (VS)
- Badeområde (VB)

PBL §12-6 Hensynssoner

- Frisikt H140
- Bevaring kulturmiljø H570

#### 4 FELLESBESTEMMELSER

- 4.1 Illustrasjonsplan, datert 16.05.2022, er retningsgivende for utbygging i området. Trafikkområder, atkomster, lekearealer og uteområder skal så vidt mulig utformes i henhold til prinsipper for universell utforming.
- 4.2 Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Arkitektonisk detaljering, materialbruk og estetisk utforming av bygg skal vurderes i henhold til egne kvaliteter og i forhold til omgivelsene.
- 4.3 Parkeringskrav bil og sykkel

Minimum 5% av samlet antall parkeringsplasser skal tilrettelegges for bevegelsehemmede. Minimum 25% av samlet antall parkeringsplasser skal tilrettelegges for ladestasjoner for elbil.

Sykkelparkering kan anlegges i kjeller, på terreng eller i felles bod, syklene skal kunne låses til en fast innretning. Virksomheter skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet. Blokkbebyggelse skal ha 3 sykkelplasser per boenhet. Forretning, handel, kjøpesenter skal ha 9 sykkelplasser per 1000 m<sup>2</sup> BRA.

Ved ny bebyggelse skal det etableres parkeringsplasser for biler og sykler etter følgende minimums- og maksimumskrav (for sykkel er det oppgitt minimumskrav, for bil gjelder de to tallene minimum-maksimum):

Type bebyggelse/ virksomhet	Beregnings - grunnlag	Sykkel (minimum)	Bil (min-max)
Bolig, småhus	Pr. boenhet	3	1-2
Blokk	Pr boenhet	3	1-1,5
Forretning, handel	1000 m2 BRA	9	5-8
Kontor	1000 m2 BRA	10	5-8

- 4.4.1 Gjeldende grenseverdier for innendørs og utendørs støy skal overholdes, jf. T-1442. Prosjektering av lydforhold og vibrasjoner skal ansvarsbelegges i tiltaksklasse 3.
- 4.4.2 Uteplasser, verandaer, balkonger og takterrasser skal ha et støynivå fra veitrafikk lavere enn Lden 55 dB.
- 4.4.3 Boenheter som vender mot støyutsatt side skal være gjennomgående og minst halvparten av alle støyfølsomme rom, herunder minst ett soverom, skal vende mot stille side. Boenheter som vender mot stille side tillates ensidig. Støyfølsomme rom som vender mot støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solavskjerming. Alle boenheter skal ha balansert ventilasjon.
- 4.4.4 Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer innenfor egen eiendom med støynivå fra veitrafikk under Lden 55 dB.

## 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 1)

- 5.1 Ny bebyggelse skal oppføres innenfor formålsgrenser, utnyttelse og byggehøyder vist på plankartet og beskrevet videre i disse bestemmelsene. Byggegrense som ikke er vist i plankart er sammenfallende med formålsgrensen.
- 5.2 Sentrumsformål (BS) omfatter forretning, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor og hotell/overnatting. Det tillates parkering innenfor oppmerkede områder innenfor området.
- 5.2.1 Innenfor området skal det i forbindelse med boliger etableres leke- og uteoppholdsareal til boliger i tråd med bestemmelser om arealkrav i rekkefølgebestemmelsene i punkt 7. Leke- og uteoppholdsareal kan løses innenfor GF1 og GF3 og på takterrasser til boligene.
- 5.2.2 Det stilles krav om aktiv fasade med vinduer og inngangsdører på gateplan mot Strandveien innenfor områdene BS1, 2 og 4.

- 5.3 Det tillates mindre justering av område SGG (strandpromenade) og ST1 (kai/brygge) i forhold til tilliggende formål som følge av tilpasning til terreng og eksisterende bygninger under detaljprosjektering.
- 5.4 Det tillates etablert renseanlegg innenfor område BAV2. Innenfor BAV 1 tillates serviceanlegg i tillegg til pumpestasjon.
- 5.5 Minimumhøyde for golv første etasje er kote +3,5. Ved søknad om golv under kote +3,5 skal det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av framtidig havnivåstigning og stormflonivå. Unntak er bygg eller installasjoner som i kraft av sin funksjon må ligge under kote +3,5.
- 5.6 Følgende utnyttelse gjelder for de ulike områder for bebyggelse og anlegg i planen:

Arealbruk	Felt- navn	Høyde etg	BYA (m2)	BYA %
Boligbebyggelse	B1	2	170	
Boligbebyggelse	B2	2	150	
Boligbebyggelse	B3	2	150	
Sentrumsformål BS	BS1	3	800	
Sentrumsformål BS	BS2	3	1227	50
Sentrumsformål BS	BS3	3	851	25
Sentrumsformål BS	BS4	3	5456	50
Offentlig eller privat Tjenesteyting	BOP1	3	1569	25
Offentlig eller privat Tjenesteyting	BOP2	3	2800	25
Avløpsanlegg (pumpestasjon)	BAV1	2	100	
Avløpsanlegg	BAV2	2	776	50
Øvrig kommunalteknisk anlegg (Trafo)	BKT1	1	574	50
Øvrig kommunalteknisk anlegg	BKT2	2	609	50
Øvrig kommunalteknisk anlegg (Trafo)	BKT3	1	10	

## 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 6.1 Områder kan nyttes til offentlig formål som avsatt på plankartet.
- 6.2 Trafikkarealer skal opparbeides som vist på plankartet.

- 6.3 Det tillates lysthus/gapahuk og tilrettelegging for fiskeplass innenfor område SGG2 (molo). I tillegg tillates møblering med benker, belysning og steiner som skjerm mot nord langs piren innenfor området. Det tillates justering av område SGG2 for optimalisering av plassering under prosjektering.
- 6.4 Områdene ST1, 2 og 3 skal opparbeides som torg/plass med møblering og beplantning. Innenfor ST1 «Museumsplassen» tillates kjøring til molo/småbåthavn. Det tillates ikke parkering på plassen. Innenfor ST2 «Torg» tillates parkering innenfor oppmerkede plasser. Det tillates kjøring til tilliggende eiendommer. Innenfor ST3 tillates uteservering og utstilling for tilliggende butikker. Det tillates ikke parkering innenfor området.
- 6.5 Innenfor ST1 tillates offentlig servicebygg (for publikum og småbåthavn).

## **7 GRØNNSTRUKTUR**

- 7.1 Områdene er avsatt til offentlig friområde og grønnstruktur.
- 7.2 Innenfor GF1, 3 og 5 tillates leke- og aktivitetsplass.
  - 7.2.1 Stier innenfor område GF er vist med illustrasjon på plankartet. Stiene skal være gruset, ha bredde på minimum 2,0 m, skal kunne brøytes maskinelt og skal tilpasses terrenget. Det tillates ikke utfylling i sjø utenfor området. Det tillates naust i tilknytning til eksisterende naust innenfor området.
  - 7.2.2 Innenfor GF5 tillates benyttet til aktivitetspark og bobilcamping. Oppstillingsplasser for bobiler skal være innenfor oppmerkede områder. Det tillates inntil 40 bobilplasser. Maks utnyttelse for parkering for bobil er  $BYA=2500m^2$ . I tillegg tillates servicebygg med maks  $BYA=100m^2$ . Det tillates i tillegg pumpestasjoner og ledningsanlegg innenfor området i tilknytning til nytt renseanlegg samt gapahuk og badstue.
  - 7.2.3 Innenfor område GF3 tillates naust. Maks utnyttelse for naust er  $BYA=200m^2$ .
- 7.3 Det tillates anlagt badestrand med påfylling av sand innenfor område GB. Avsatt gangveg langs området skal tilpasses terreng.

## **8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**

- 8.1 Områder kan nyttes til formål som avsatt på plankartet.

## 9 HENSYNSSONER

- 9.1 I områder regulert til frisiktsone H140 tillates ikke bebyggelse. Innenfor frisiktsone skal ingen installasjoner, vegetasjon, fylling av masser, eller snølager være høyere enn 0,5 meter over bakkeplan.
- 9.2 Innenfor områder avsatt med hensynssoner Bevaring kulturmiljø H570 skal eksisterende historiske bygg markert i planen bevares og hele området bevares som kulturhistorisk miljø jf. punkt 9.2.1 og 9.2.3.
  - 9.2.1 Istandsetting og vedlikehold skal skje etter antikvariske prinsipper. Områdene tillates utnyttet til henholdsvis sentrumsformål og bolig i tråd med formål på plankartet.
  - 9.2.2 Det tillates naust og det tillates anlagt badestrand med påfylling av sand innenfor gnr/bnr 20/15, 20/438 og 20/22. Det tillates ikke utfylling i sjøen utenfor gnr/bnr 20/15 ut over påfylling av sand for å etablere badestrand.
  - 9.2.3 Utbygging på eiendommen gnr/bnr 20/15 skal skje på en måte så dette er forenelig med vern av eksisterende historisk bebyggelse på eiendommen.
  - 9.2.4 Det tillates etablert kai utenfor gnr/bnr 20/559, 20/596, 20/560, 20/583, 20/203 og 20/383.

## 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 10.1 Ved søknad om tillatelse/rammetillatelse skal det dokumenteres at området får tilstrekkelig vann til brannslukking og det må legges fram geoteknisk vurdering som dokumentere trygg byggegrunn.
- 10.2 Ved søknad om tillatelse/rammetillatelse må det utføres beregninger for overvannshåndtering. For tiltak på torget må det i tillegg utføres beregninger for bekkeåpning. Bekkens vannføring med tilhørende sesongvariasjoner samt nedbørsdata bør vurderes i videre planlegging.
- 10.3 Før tillatelse/rammetillatelse kan gis for omsøkt utbygging skal nødvendige godkjenninger for overordnet plan for kommunalteknisk anlegg foreligge. Før igangsettelsestillatelsen kan gis skal detaljplaner være godkjent av kommunal VAO- myndighet. Teknisk infrastruktur (vann og avløp, vei, parkering) relatert til omsøkt utbygging skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis for tiltaket.
- 10.4 Nærlekeplass (GF1) skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for nye boenheter innenfor planområdet kan gis. Nærlekeplass skal være 150 m<sup>2</sup> pr

25 boenheter. Nærlekeplass skal være universelt utformet og inneholde lekeplassutstyr tilpasset barn i aldersgruppe 2-6 år og ha benker/bord.

- 10.5 For kvartalslekeplass (innenfor GF3) gjelder at det skal foreligge utbyggingsavtale mellom kommune og utbygger av GF3 som sikrer opparbeidelse av kvartalslekeplass med areal min. 1000 m<sup>2</sup>. Avtalen skal være inngått med kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse. Kvartalslekeplass skal være universelt utformet og inneholde lekeplassutstyr tilpasset barn i aldersgruppe 5-13 år. Kvartalslekeplass (GF3) skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for nye boenheter innenfor planområdet kan gis.
- 10.6 Ved søknad om igangsettingstillatelse skal riggplan vedlegges som viser maskiner og annet utstyr, områder for lagerbrakker, plassering av eventuell brakkerigg, samt oversikt over ferdselsveier, transportveier og områder for lasting og lossing.
- 10.7 Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges en plan for beskyttelse mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdempning og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser følge Miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, med veiledende grenseverdi i kapittel 6 i retningslinje T-1520 og T-1442 tabell 4 og 5.