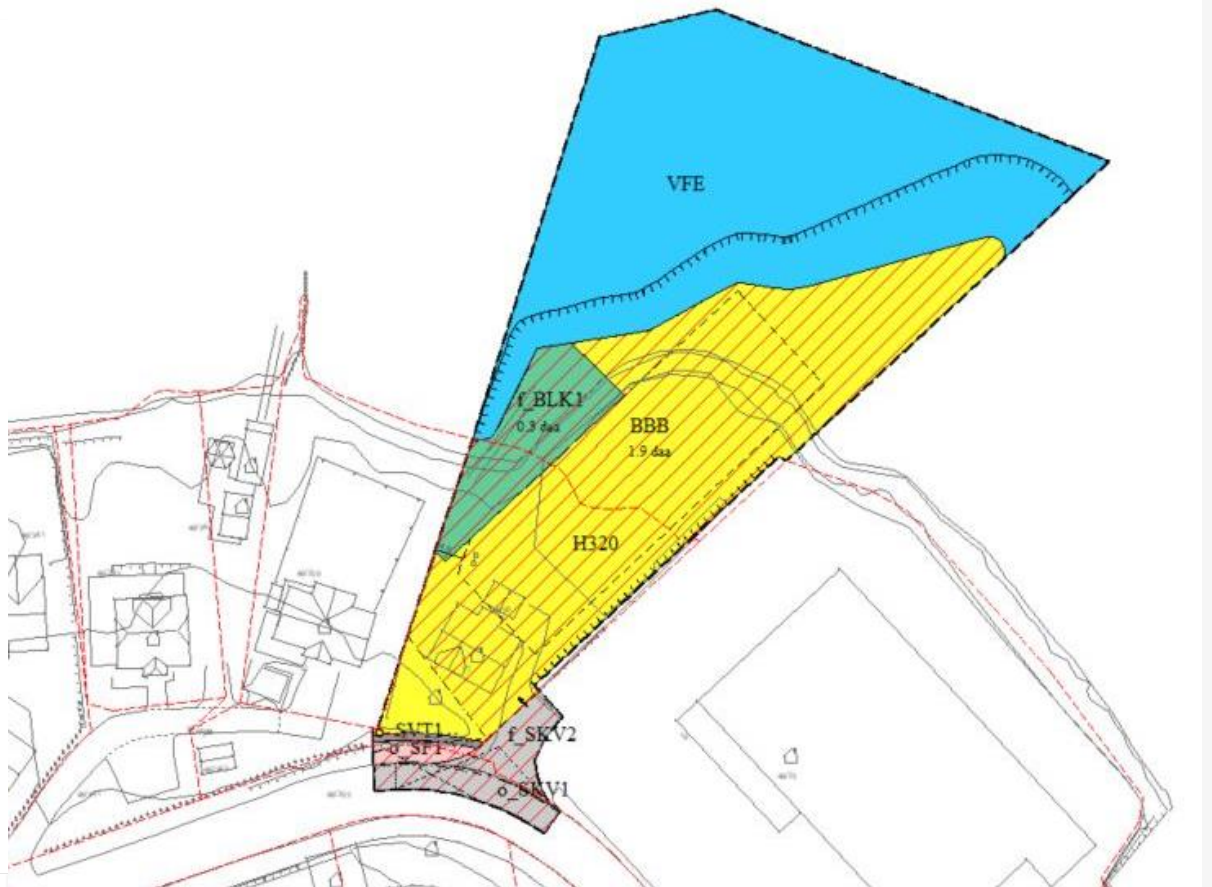


PLAN ID.: 0161  
GNR.: 46    BNR.: 56

# DETALJREGULERING FOR Sjøgata 17



TILTAKSHAVER/KLIENT: Hamo Utvikling AS

ANSVARLIG PLANLEGGER: Ikon Arkitekt & Ingeniør AS

Revisjon:	Dato:	Bakgrunn:	Utarbeidet av:
00	05.01.2022		Halvard V. Straume
01	31.01.2023	Revisjon etter offentlig ettersyn	Anne Marie E. Valderaune
02	22.05.2023	Revisjon etter 2. gangs offentlig ettersyn	Anne Marie E. Valderaune

Tiltakshaver:	Planlegger:
Hamo Utvikling AS v/ Per Arne Flatseth Tlf nr.: 934 908 10 E-post: per.arne@mosnes.no	Ikon Arkitekt & Ingeniør AS v/ Anne Marie E. Valderaune E-post: anne@ikon.as

Vestnes kommune

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring: 12.05.2023

## Detaljreguleringsplan for Sjøgata 17

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Sjøgata 17

PlanID: 0161

### 1. Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for boligblokk med leiligheter og innvendig parkering, fordelt over 4 etasjer.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

a) Fellesareal utendørs skal være universelt utformet.

b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen vist i plankartet. Parkeringsplasser som er plassert utendørs kan være plassert utenfor byggegrensen.

c) Terrenget skal gis en naturlig utforming og støttemurer skal viss mulig unngås.

d) Overvann skal håndteres i samsvar med rammeplan for vann- og avløp. Rammeplanen skal være godkjent av kommunen før utbygging kan skje.

e) Dersom det blir nødvendig å fylle ut i sjø, skal det gjennomføres sedimentundersøkelser i samsvar med gjeldende veiledere M-350/2015, samt foreligge tillatelse etter forurensningslovens § 11.

f) Det skal legges til rette for at allmennheten kan ferdes i strandsonen og rundt den nye bebyggelsen.

g) Felles uteoppholdsareal kan også opparbeides på takterrasser. Universell utforming/tilgjengelighet skal vektlegges.

h) Det skal i byggesak dokumenteres at alle boenheter har minst et av sine soverom plassert på en stille side. Videre skal det dokumentere at deler av private uteoppholdsareal som balkong eller liknende tilfredsstiller kravene til støy.

T-1442/2021 skal legges til grunn for støyvurderingene. Ved beregning av støy ved private uteoppholdsareal og vindu utenfor rom med støyfølsomt bruksformål som nevnt over, skal  $L_{den} \leq 55$  dB.

i) NTNU Vitenskapsmuseet kan kreve å gjennomføre en marinarkeologisk befaring på stedet, ved inngrep i sjø og vassdrag jf. kulturminneloven § 9.

j) Det skal etableres en støyskjerm/visuell skjerming i grensen mot eiendom GID 46/209. Skjermingen skal være en kombinasjon av en mekanisk skillevegg og vegetasjonsskjerm.

### 3. Bestemmelser til arealformål

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

##### 3.1.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (felt BBB)

a) Innenfor område BBB tillates det oppført boligbebyggelse i form av blokk på inntil 4 etasjer. Maks tillatt gesims- eller mønehøyde vil være 18,5 meter over NN2000. Tekniske installasjoner som ventilasjonsanlegg, heissjakt, transparente gjerder o.l. kan være plassert over gesims.

b) Maks tillatt utnyttelsesgrad innenfor delområde BBB er % BYA = 60 %. Areal til parkering skal medregnes i utnyttelsesgraden.

c) Innenfor delområde BBB skal det etableres en felles løsning for renovasjon. Med tanke på drift skal denne løsningen være plassert i umiddelbar nærhet til tilkomsten inn til delområdet. Valgt renovasjonsløsning skal skje i samsvar med retningslinjene til det lokale renovasjonsselskapet. Ved etablering av 30 boenheter eller flere, skal det etableres nedgravde avfallsbrønner. Aktuell plassering for renovasjon er vist i situasjonsplan.

d) For hver boenhet skal det settes av minimum 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Takterrasser og private balkonger regnes som uteoppholdsareal, sammen med uteareal på terreng. Lekeplass, parkerings- og trafikkareal skal ikke regnes som uteareal. Uteområdene skal være mest mulig solfylte, og både takterrasser og uterom på terreng skal utformes slik at de er mest mulig sammenhengende.

e) Det skal settes av minimum 1,25 parkeringsplasser for bil per boenhet. Minimum 1 parkeringsplass per boenhet skal plasseres under tak i parkeringskjeller. Minimum 1 parkeringsplass i parkeringskjeller skal være tilrettelagt HC-parkering.

f) Det skal settes av minimum 1 sykkelparkeringsplass per boenhet. Sykkelparkering skal være utstyrt med faste innretninger slik at sykkelen kan låses fast.

### **3.1.2 Lekeplass (BLK)**

a) Innenfor område merket som f\_BLK1 skal det etableres en nærlekeplass for beboerne i delområde BBB. Nærlekeplassen skal som minimum inneholde to lekeapparater, benk og noe fast dekke.

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

### **3.2.1 Kjøreveg**

a) o\_SKV1 er del av offentlig kjøreveg.

b) f\_SKV2 er felles tilkomstveg for boliger i delfelt BBB og naboeiendommen (gnr/bnr 46/23) øst for planområdet. Vegen er regulert med bredde på 5 meter.

### **3.2.2 Fortau**

a) Areal vist som o\_SF1 i plankartet er offentlig fortau regulert med 3 meters bredde.

### **3.2.3 Annen veggrunn – teknisk infrastruktur**

a) Innenfor areal vist som o\_SKV1 er det tillatt å plassere støttemurer, belysning eller annen nødvendig møblering/tiltak for drift og vedlikehold av fortau og kjørebane langs Sjøgata.

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

### **3.3.1 Ferdsel**

a) Reguleringsområde for ferdsel i sjø, VFE, skal være åpent for allmenn båttrafikk. Det kan ikke etableres faste båtplasser for fritidsbåter innenfor dette området. Det tillates å etablere en fyllingsfot i sjø innenfor VFE.

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

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### 4.1.1 Faresone – flom

a) Innenfor faresone H320 tillates det etablert bebyggelse i sikkerhetsklasse F2 (TEK17). Bebyggelsen skal dimensjoneres for 200-årsflom med bølgepåvirkning på 0,5 meter. Dette medfører at 0k innvendig gulv i boliger ikke skal være lavere enn kote 3,3 meter over NN2000. Gulv i parkeringskjeller kan plasseres lavere, mot at det gjennomføres tiltak slik at parkeringskjeller tilfredsstiller sikkerhetsklasse F2.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

### 5.1 Før igangsettingstillatelse (felt BBB)

- a) Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge en rammeplan for vann- og avløpsnett som er godkjent av Vestnes kommune.
- b) Før det kan gis byggetillatelse skal det være gjennomført geoteknisk detaljprosjektering av bygget.
- c) Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge dokumentert rett til adkomst over gnr/bnr 46/23.

### 5.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BBB)

- a) Skal bebyggelsen være tilknyttet godkjent vann- og avløpsnett.
- b) Skal lekeplass f\_BLK1 være ferdig opparbeidet i samsvar med planens bestemmelser.
- c) Skal løsning for renovasjon være etablert i samsvar med planens bestemmelser.
- d) f\_SKV2 og sikker krysning av Sjøgata for myke trafikanter skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.
- e) Visuell skjerming mot nabo (GID 46/209) skal være etablert i eiendomsgrense før første boenhet kan tas i bruk.