

# Reguleringsbestemmelser

## For Boliger på Livneset, Gnr. 45, Bnr. 66, 77 og 124

Vedtatt i Vestnes Kommunestyre ....., sak.....

### § 1 REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart dat. 01.09.17.

Planområdet er i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-5 og 12-6 inndelt i følgende reguleringsformål:

PBL § 12-5

|       |                                                 |   |     |
|-------|-------------------------------------------------|---|-----|
| nr. 1 | Bebyggelse og anlegg                            |   |     |
|       | - Boligbebyggelse – konsentrert blokkbebyggelse | : | BBB |
|       | - Renovasjonsanlegg                             | : | BRE |
|       | - Lekeplass                                     | : | BLK |
|       | - Uthus/naust/badehus                           | : | BUN |
| nr. 2 | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur      |   |     |
|       | - Kjøreveg                                      | : | SKV |
|       | - Gatetun                                       | : | SGT |
|       | - Torg                                          | : | ST  |
|       | - Gang/sykkelveg                                | : | SGS |
|       | - Fortau                                        | : | SF  |
|       | - Parkering                                     | : | SPP |
|       | - Annen veggrunn – rampe parkeringskjeller      | : | SVT |
|       | - Annen veggrunn – grøntareal                   | : | SVG |
| nr. 3 | Grønnstruktur                                   |   |     |
|       | - Friområde                                     | : | GF  |
|       | - Badeplass/ -område                            | : | GB  |

PBL § 12-6 Hensynssoner  
- Sikringssone (frisikt)

### § 2 FELLESBESTEMMELSER

#### 2.1 Plassering og definisjoner

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.

Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK10 § 5.9 og § 6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

%-BYA beregnes i henhold til TEK § 5.3.

#### 2.2 Estetikk

Bebyggelsen skal utformes som blokkbebyggelse i rekke med saltak. Hver rekke skal formes etter indre og ytre strukturer som veg og sjølinje, og kan derfor etableres med ulike vinkler.

Bebyggelsens orientering skal tilrettelegges med utsikt mot nord/nordøst og sør/sørvest med mulighet for balkong og veranda.

Hovedmaterialet på yttervegger skal bestå henholdsvis av tre, metall/steinaktigplater og båndtekking/profilerte plater. Det tillates innslag av tre, naturstein, metallplater, kompositt og sementbaserte plater på gavlfasader. På tak kan det benyttes båndtekking, platekledning eller tre, gjerne i tilknytning til hoved-fasademateriale. Store, moderne vindusflater tillates. Bygningselementer som oppfattes som utpregede fremmedelementer og reflekterende materialer skal unngås. Fargepaletten skal bestå av tre, jord og/eller stein.

Avslutning av nytt areal mot sjø skal gis en tiltalende utforming ved at utfyllingskant plastres med større steiner, eller mures med naturstein. Arealer fra boligarealer ned til fyllingskant skal tilstrebes et grønt preg med beplantning.

### **2.3 Universell utforming**

Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere. Krav gitt i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven om universell utforming skal legges til grunn. Fellesareal og adkomster til disse (lekeplass, strand, mm) skal være universelt utformet.

### **2.4 Byggesøknad**

Byggesøknad skal inkludere nødvendige tegninger og illustrasjoner som viser hvordan bygningen følger overordnet konsept: *Det gode liv på Livneset*.

### **2.5 Parkering**

Det skal opparbeides 1,25 biloppstillingsplasser per boenhet. Hver boenhet skal ha minimum 1,0 biloppstillingsplass tilgjengelig under tak.

Arealer avsatt for SPP skal være gjesteparkering.

### **2.6 Kommunaltekniske anlegg**

Kabler skal legges i bakken og fortrinnsvis i felles grøft med trase for vann-, overvann- og spillvannsledninger. Grøftetraseer for fellesanlegg plasseres fortrinnsvis innenfor formålsområde vegggrunn eller andre fellesområder.

### **2.7 Avløpsanlegg**

Innenfor planområdet tillates det etablert tekniske installasjoner for behandling av spillevann som eksempelvis pumpestasjoner. Bygg og tekniske installasjoner kan plasseres utenfor angitte byggegrenser, forutsatt at krav i gjeldende plan- og bygningslov overholdes.

### **2.8 Kulturminner**

Dersom en i tilknytning til gravearbeider i området kommer i kontakt med noe av arkeologisk interesse skal arbeidet stanses og Fylket varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8.

### **2.9 Utfylling i sjø**

Ved utfylling i sjø skal det gjennomføres nødvendige avbøtende tiltak, for å hindre spredning av finpartikler.

## **§ 3 OMRÅDE TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **3.1 Boligbebyggelse – konsentrert blokkbebyggelse (BBB)**

På tomtene regulert til konsentrert blokkbebyggelse tillates oppført små blokkbebyggelse satt i rekke på tre til fem etasjer, inkludert parkeringskjeller. Blokkbebyggelsens boenheter skal ha varierte størrelser, mellom 60 m<sup>2</sup> og 120 m<sup>2</sup>.

Innenfor formålsområdene BBB\_01, BBB\_02, BBB\_03 og BBB\_04 skal det anlegges parkeringskjeller.

#3

Innenfor bestemmelsesområde #3 i BBB\_03 skal det etableres nærlekeplass på minimum 100 m<sup>2</sup>.

#### **3.1.1 Bebyggelsens plassering**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankart. Balkonger og verandaer tillates inntil 1,5 m utenfor avsatt byggegrense.

Parkeringskjeller omfattes ikke av byggegrensene.

#1

Ved detaljplanlegging av byggeområde BKS\_04 skal det sikres en 8 m bred siktsone mellom bebyggelsen. Siktsone skal etableres innenfor bestemmelsesområde #1 vist på plankart.

Det tillates etablert bygningskonstruksjoner som gjerder ol. inntil 1,5 m. Lekeapparater, trær og lignende innretninger kan etableres med høyder inntil 3 m.

#2

Ved detaljplanlegging av byggeområde BKS\_03 skal det sikres en 8 m bred siktsone mellom bebyggelsen. Siktsone skal etableres innenfor bestemmelsesområde #2 vist på plankart.

Det tillates etablert bygningskonstruksjoner som gjerder ol. inntil 1,5 m. Lekeapparater, trær og lignende innretninger kan etableres med høyder inntil 3 m.

#### **3.1.2 Bebyggelsens utforming**

Boenhetene skal ha adkomst via trapperom/heis fra trapp- og heissjakter plassert inntil hovedbygningvolumet. Svalgang tillates ikke.

Både hovedbygningvolumene og heis-trappesjaktene skal etableres med saltak.

Bebyggelsen i hvert felt/rekke skal variere med fremtrukne og tilbaketrukne fasader, og variere i byggehøyde.

#### **3.1.3 Utnyttingsgrad**

Tillatt % bebygd areal innenfor planområdets arealer = 60 % BYA. For nummererte enkeltområder kan det tillates tettere utbygging, så fremt det totale bebygde arealet innenfor planavgrensningen ikke overstiger 60% BYA.

Parkeringskjeller under bakkeplan er ikke medregnet i utnyttelsesgraden.

### 3.1.4 Byggehøyde

Maksimum tillatte byggehøyder framgår av tabell nedenfor:

| Antall etasjer | Gesimshøyde | Mønehøyde |
|----------------|-------------|-----------|
| 2              | 6-7 m       | 8-10 m    |
| 3              | 8-10 m      | 9,5-12 m  |
| 4              | 11-12 m     | 13,5-15 m |

Parkeringskjeller er ikke medregnet i antall etasjer i tabell. Høyder måles til gjennomsnittlig planert terreng rundt bolig. Gesimshøyden måles på gavlvegg mot gatetun.

Innenfor hvert felt skal nivå ferdig gulv første etasje anlegges på følgende koter og følgende antall etasjer tillates oppført:

- |           |              |               |
|-----------|--------------|---------------|
| - BBB_01: | kote 5,5 – 6 | 2 – 3 etasjer |
| - BBB_02: | kote 4,5 – 5 | 3 – 4 etasjer |
| - BBB_03: | kote 4,5 – 5 | 2 – 3 etasjer |
| - BBB_04: | kote 5,5 – 6 | 2 – 3 etasjer |

Ferdig gulv parkeringskjeller skal legges til følgende koter:

- |           |                |
|-----------|----------------|
| - BBB_01: | kote 1,5 – 2,5 |
| - BBB_02: | kote 1,5 – 2   |
| - BBB_03: | kote 1,5 – 2   |
| - BBB_04: | kote 2 – 2,5   |

### 3.1.5 # 6 – Midlertidig gang- og sykkelveg (SGS)

Innenfor bestemmelsesområde # 6 skal det anlegges midlertidig gang- og sykkelveg.

Midlertidig gang- og sykkelveg skal opparbeides som offentlig havnepromenade langs sjøen. Bærelag for SGS\_01 med regulert bredde 3,0 m skal dimensjoneres for å kunne tåle et akseltrykk på 11 500 kg. Minimum 1,8 m skal være opparbeidet med asfaltert dekke

Møblering skal ikke hindre fremkommelighet. Ved fast møblering innenfor formålsområde skal tilsvarende sideareal sikres for fri adkomst for utrykningskjøretøy.

## 3.1 Renovasjonsanlegg (BRE)

Innenfor formålsområde tillates det oppførelse av avfallspunkter for fremtidig, nedsunket avfallsløsninger, samt plassering av nettstasjon (trafostasjon).

## 3.2 Lekeplass (BLK)

Lekeplassen skal etableres som en nærlekeplass, og skal opparbeides med minimum sandlekeplass, lekeapparat, benker og noe fast dekke, eller lignende.

Ved detaljplanlegging av felles lekeområder skal barna og «barna sin representant» i kommunen tas med på råd.

## 3.3 Uthus/naust/badehus (BUN)

Innenfor arealformålet tillates det oppført frittstående Uthus/naust/badehus med saltak på 5 – 6 m<sup>2</sup>. Bebyggelsens maksimal tillatte bygningshøyde er 3,5 m. Bygningenes gavlvegg skal være vendt mot sjøen og hovedmaterialet på yttervegger skal bestå av treverk.

# 4

Innenfor bestemmelsesområde # 4 skal det tilrettelegges nærlekeplass med samlet lekeareal på minimum totalareal på 250 m<sup>2</sup>.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Kjøreveg (SKV)**

SKV\_01 reguleres til total vegbredde på 6,5 m. Innenfor SKV\_01 skal det anlegges opphøyd gangfelt på hver side av avkjørsel iht. plankart.

SKV2 reguleres med total vegbredde på 6 m.

### **4.2 Gatetun (SGT)**

Gatetun skal gis en utforming og materialbehandling som gir gågatepreg og universell forbindelse mellom boliger og fellesareal.

Innenfor arealformål tillates det bil/kjørende trafikk i forbindelse med utrykning og flytting, samt henting og levering av personer med bevegelsesvansker i tilknytning til boenhetene.

Intern veg SGT\_01 reguleres med en total vegbredde på 3,0 m hvorav 0,5 m er avsatt til vegskulder. Total bredde vegareal er 4,0 m.

SGT\_02 reguleres til total vegbredde på 3,0 m, og skal fungere som adkomst til «sjøboder» innenfor BUN og adkomst til p-kjeller for felt BBB\_01.

Vestnes kommune vil overta eierskap samt drift- og vedlikeholdsansvaret av boligfeltets internveger, ved ferdigstillelse. Dette skal fremgå av utbyggingsavtale.

### **4.3 Torg (ST)**

Innenfor arealformål tillates det bil/kjørende trafikk i forbindelse med utrykning og flytting, samt henting og levering av personer med bevegelsesvansker i tilknytning til boenhetene i BKS\_03.

Innenfor arealformål tillates det oppføring av møblering som tilrettelegger for bruk og opphold, herunder også fri lek. Oppført møblering skal ikke hindre passerende utrykningstrafikk.

### **4.4 Gang –/sykkelveg (SGS)**

SGS\_01 skal opparbeides som offentlig havnepromenade langs sjøen. Bærlag for SGS\_01 skal dimensjoneres for å kunne tåle et akseltrykk på 11 500 kg. Minimum 1,8 m skal være opparbeidet med asfaltert dekke.

Nordøstlig del av SGS\_01 skal benyttes som adkomstveg for naboeiendom GID 45/77, som vist i plankart.

SGS\_02 reguleres til en total bredde på 3,0 m. Gang- og sykkelvegen forbeholdes hovedsakelig for gående og syklende. Innenfor arealformålet tillates det bil/kjørende trafikk i forbindelse med utrykning og flytting, samt henting og levering av personer med bevegelsesvansker.

Møblering skal ikke hindre fremkommelighet. Ved fast møblering innenfor formålsområde skal tilsvarende sideareal sikres for fri adkomst for utrykningskjøretøy.

#### **4.5 Fortau (SF)**

Fortau skal anlegges med minimumsbredde 2,5 m og vis kant mot kjørevege.

Det skal etableres fotgjengerovergang mellom SGS\_01 og SF\_01 samt mellom SF\_01 og SF\_02. Fotgjengerovergangene skal være godt opplyst.

#### **4.6 Annen veggrunn – Rampe Parkeringskjeller (SVT)**

Innenfor området skal det etableres inn-/utkjøringsrampe til parkeringskjeller som skal gi adkomst til parkeringsplasser under BBB\_02, BBB\_03 og BBB\_04. Rampe til parkeringskjeller skal ikke overstige en gjennomsnittlig stigningsgrad på 10%.

#### **4.7 Annen veggrunn – Grøntareal (SVG)**

Innenfor området skal det etableres vegetasjon. Vegetasjon som berører frisiktsone til kryss, skal ikke overstige 0,5 m.

#### **4.8 Parkeringsplasser (SPP)**

Innenfor arealformål skal det etableres gjesteparkeringsplasser som skal betjene hele planområdet.

Det skal etableres EL-ladepunkter på 1/3 av gjesteparkeringsplassene.

Innenfor SPP\_02 tillates det etablert carportanlegg. Carport skal betjene to av boenhetene innenfor boligfelt BBB\_01. Carportanlegg kan anlegges over hele arealet avsatt til SPP\_02, forutsatt at p-plasser tilgjengeliggjøres for gjesteparkering. Carportene skal tilpasses bebyggelsen i materialvalg og farger.

## **§ 5 GRØNNSTRUKTUR**

#### **5.1 Friområde (GF)**

Friområdet kan benyttes for naturområde, lek og opphold. GF\_01 skal sammen med BLK fungere som et felles lek-, rekreasjons- og oppholdsområde. Enkle midlertidige innretninger som fremmer områdets bruk tillates.

GF\_02 og GF\_03 skal utformes i samråd med SGS\_01 og tilrettelegges for universell utforming med ulike soner/utsiktspunkt med vegetasjon, innretninger og belysning som fremmer bruken av GF\_02 og GF\_03 som offentlig promenade og oppholdsrom. Det tillates også etablering av sykkelparkeringer på strategiske plasser innenfor formålsområde.

GF\_04 skal utformes som offentlig sjøpromenade med visuelt og funksjonelt samspill med arealformålet BUN. Innenfor arealformål tillates møblering og andre fysiske utforminger som tilrettelegger for opphold og fritidsaktiviteter.

#### **5.2 Badeplass/- område (GB)**

Innenfor formålsområdet skal det etableres en soltrapp tilrettelagt for badeaktiviteter. Det skal opprettes en rampe fra SGS\_01 ned til formålsområde (GB). Rampen skal etableres etter krav gitt i gjeldende TEK for universell tilgjengelighet.

#5

Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det tilrettelegges nærlekeplass med samlet lekeareal på minimum totalareal 350 m<sup>2</sup>.

## **§ 6 HENSYNSSONER**

### **6.1 Sikringssone - Frisikt**

Det skal sikres frisiktsone

Fri sikt i avkjørsel fra internveg til kommunal veg Remmingsvegen skal minimum være:

- $L_1 = 50 \text{ m}$
- $L_2 = 6,0 \text{ m}$

Innenfor frisiktsoner skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5m over primærvegens kjørebanelnivå.

## **§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **7.1 Opparbeidelse av parkeringskjeller og adkomstveg**

Planområdets adkomstveg, ny adkomst til GID 45/77 og parkeringskjeller innenfor områdene, BBB\_02 og BBB\_04 skal være opparbeidet og godkjent iht. gjeldende forskrifter før igangsettelsestillatelse for boligbygging kan tillates.

### **7.2 Opparbeidelse av lekeplass**

Lekeplass (BLK) skal være opparbeidet og sikret innen første boenhet kan tas i bruk.

Nærlekeplass innenfor bestemmelsesområde #3 skal være opparbeidet før første boenhet i andre utviklingstrinn tas i bruk.

### **7.3 Opparbeidelse av fotgjengerfelt**

Fotgjengerfelt for kryssing av intern adkomstveg og Remmingsvegen skal være godt belyst og opparbeidet innenfor avsatt områder på plankart, innen første boenhet kan tas i bruk.

### **7.4 Utfylling i sjø**

Før utfylling i sjø kan igangsettes, skal det foreligge tillatelse til tiltak fra Vestnes kommune, jf. *Lov om havner og farvann* § 27.

05.09.17

Anne Marie E. Valderaune  
Arealplanlegger

IKON Arkitekt og Ingeniør AS