

**Forklaring til endringer:**

- Ny tekst er skrevet med rødt
- Tekst som utgår er i svart, med overstreking (eks: ~~20~~ 32 %)

# Planbestemmelser

## 3027-1 - VÅJEN BRYGGE - 58/64 mfl. - ENDRING AV FORMÅL OG BYA

**Arkivsak:**

**Arkivkode:** PLANR 3027-1

**Sakstittel:** DETALJREGULERING FOR VÅJEN BRYGGE - 58/64 mfl. –  
ENDRING AV FORMÅL OG BYA

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på kartet er vist med reguleringsgrensen.

Området reguleres til følgende formål:

- I. Bebyggelse og anlegg**
  - a. Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
  
- II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
  - a. Fortau
  - b. Gatetun
  - c. Kai
  
- III. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone**
  - a. Ferdsel
  - b. Småbåthavn
  
- IV. Hensynssone**
  - a. Støysone – gul og rød sone
  
- V. Fellesbestemmelser**
  
- VI. Rekkefølgebestemmelser**

## **I. Bebyggelse og anlegg**

### **a. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse**

- § 1. Innenfor området skal bebyggelsen bestå av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Konsentrert småhusbebyggelse kan være kjedehus, rekkehus, flermannsboliger eller leilighetsbygg. Underetasjen kan innredes med sjøboder langs yttervegg mot sjøen. **Det tillates i 1. etasje østre del (nord for GT1), formål kontorvirksomhet på inntil 200 m<sup>2</sup>. Kontor skal ha egen inngang fra gateplan.**
- § 2. Området i sin helhet skal ha minimum 3 boliger pr. daa. Det er tillatt å bebygge inntil 100 % av arealet innenfor området vist til boligformål (%BYA).
- § 3. Bebyggelsen skal ikke overskride byggegrenser vist i plan. Byggegrenser som ikke går fram av plankart ligger i formåls grensen. Bygg kan plasseres i nabogrense. Bygningsdeler som er nærmere nabogrensa enn 4 m må brannsikres i samsvar med Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.
- Mot nord kan bygg utkrages med inntil 2 m ut over formåls grensen vist i plankart. Avstand fra kaiplan til underkant utkraget bygningsdel skal være minst 3 m.
- § 4. Total byggehøyde skal være maks kote +11,5. Mindre bygningsdeler som til sammen utgjør mindre enn ~~20~~ **32** % av bygningens grunnflate kan bygges opp til kote +14,5.
- § 5. Parkeringsarealer for bil og sykkel skal løses innenfor området. Parkeringsdekning for boligarealene skal være iht. kommuneplanens bestemmelser. For småbåtanlegget skal det etableres en biloppstillingsplass pr. 5 båtplass.
- § 6. Innenfor området skal det etableres lekeplass og felles uteoppholdsareal i tråd med kommunens norm. Leke- og uteoppholdsareal kan etableres på lokk. Ved helhetlig og god kvalitetsmessig utforming kan arealkravet i normen reduseres.
- § 7. Fasade mot Havnegata og Bredalmenningen skal utformes som åpne fasader i den betydning at det skal etableres åpninger til bolig- og fellesarealer fra begge gater, og at området skal være åpent for gjennomgang.

## **II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **a. Fortau**

- § 8. Innenfor området skal det opparbeides fortau i tråd med godkjent teknisk plan.

### **b. Gatetun**

§ 9. Området skal opparbeides som gatetun og nyttes som felles adkomst for boligarealene i planen.

**c. Kai**

§ 10. Innenfor området skal det etableres brygge- eller kaikonstruksjon.

§ 11. Området skal være åpent for alminnelig ferdsel og opphold.

§ 12. Innenfor bestemmelsesområde #1 kan etablering av bygningsdeler tillates i tråd med bestemmelsenes § 3.

### **III. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone**

**a. Ferdsel**

§ 13. Området skal være åpent for alminnelig ferdsel i sjø.

§ 14. Anlegg for småbåthavn kan forankres innenfor området.

**b. Småbåthavn**

§ 15. Området skal nyttes til båt plasser for småbåter. Det kan legges ut nødvendige flytebrygger og utriggere etter en felles plan for hvert område.

§ 16. Småbåtanlegget må dimensjoneres og utføres på tilfredsstillende måte for å tåle påkjenninger fra bølger og forbipasserende båttrafikk.

### **IV. Hensynssoner**

**a. Hensynssone – rød og gul sone**

§ 17. Ved søknad om byggetillatelse må det dokumenteres støyreducerende tiltak på fasadekonstruksjon og uteoppholdsareal iht. T-1442. Maksimalt tillatt støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er 55Lden. Maksimalt tillatt støynivå innendørs er 30 Lden.

### **V. Felles bestemmelser**

§ 18. Alle tiltak i sjø som faller inn under bestemmelser i lov om havner og farvann skal godkjennes av havnemyndighetene i tillegg til godkjenning etter plan- og bygningsloven.

§ 19. Bygningsdeler som oppføres under kote 2,5 må ha konstruksjoner og innretninger som tåler sjøvann.

## **VI. Rekkefølgebestemmelser**

§ 20. Eksisterende masser skal undersøkes for miljøgifter og eventuelle tiltak skal dokumenteres før det gis tillatelse til graving og sprenging innenfor området.

§ 21. Før utbygging av fortau kan igangsettes skal det foreligge teknisk plan godkjent av Statens vegvesen.

§ 22. Før utbygging innenfor området kan igangsettes, skal det foreligge situasjonsplan og teknisk plan godkjent av kommunen.

Situasjonsplanen skal vise bygningers plassering og utforming, felles lekeplass og utendørs oppholdsarealer, adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem med frisiktsone, felles garasjeanlegg/parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser, areal for søppelhåndtering og utforming av øvrig fellesareal.

§ 23. Alle fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis. Dersom dette hindres av vær og klimatiske forhold, skal fellesarealene ferdigstilles påfølgende vår.

§ 24. Det skal etableres en gangforbindelse mellom BK1 og F1 før brukstillatelse kan gis.