

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato:	20.08.2015	Bestemmelsenens dato:	20.08.2015
Revidert:	13.04.2018	Revidert:	13.04.2018
Sist revidert:	20.11.2018	Sist revidert:	20.11.2018

§ 1**GENERELT****1.01 Formål:**

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en utvidelse av Fjordsenteret med tilhørende småbåthavn samt tilrettelegge for konsentrert fritidsbebyggelse i form av ferieleiligheter.

1.02 Reguleringsformål:

Området innenfor reguleringsplanavgrensningen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (Pbl):

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Fritidsbebyggelse – konsentrert, FK1
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, S1 – S4
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – Industri/lager/kontor/marina/forretning, N1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon/trafo, f_R/T1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjøreveg, o_V1, V2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1 – o_A2
- Annen veggrunn – grøntanlegg, AG1
- Kai, K1
- Parkeringsplasser, f_P1

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, G1

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 12-5, ledd nr 6)

- Ferdsel, o_FE1
- Småbåthavn, SS1 – SS3
- Friluftsområde i sjø og vassdrag, o_FS1

1.03 Hensynssoner:

Det er fastsatt følgende hensynssoner innenfor planområdet:

Hensynssoner i reguleringsplan (Pbl §§ 12-6 og 11-8, ledd A)

- Hensyn friluftsliv, H530_1
 - Bevaring kulturmiljø, H570_1
-

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

2.01 Planen viser tillatt arealbruk.

2.02 Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen der byggegrense ikke fremkommer av plankartet. Det er tillatt å parkere utenfor byggegrensene.

Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene framgår av plankartet.

2.03 Krav til parkeringsdekning:

- Fritidsbebyggelse skal ha minimum 1,25 parkeringsplass pr boenhet
- Industri/lager skal ha minimum 1,0 parkeringsplass pr 100 m² bruksareal.
- Forretning/kontor skal ha minimum 1,0 parkeringsplass pr 50 m² bruksareal.
- Småbåthavnen;
 - SS1 har ikke krav til parkeringsdekning utover de generelle p-krav som stilles for N1 (driften av Fjordsenteret).
 - SS2 har ikke krav til parkeringsdekning (fritidsbebyggelsen og fem offentlige plasser).
 - SS3 skal ha minimum 0,25 parkeringsplasser pr båt plass (utleievirksomhet).
- Det skal tilrettelegges for minimum 3 HC-parkeringsplasser (bredde 4,5 meter) innenfor planområdet.
- Det skal tilrettelegges for minimum 10 sykkel-parkeringsplasser innenfor planområdet.
- Minimum 2 parkeringsplasser skal være tilrettelagt for el-billading.

2.04 For nye bygg innenfor FK1 skal overkant gulv i 1. etasje ikke være lavere enn kote +2,5 moh.

Alle nye bygg innenfor N1 skal tilpasses eksisterende virksomhet. Det tilstrebes at overkant gulv i 1. etasje for nye bygg ikke skal være lavere enn kote + 2,0 moh.

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.01 FK1 er regulert til område for konsentrert fritidsbebyggelse. Bebyggelsens maksimale mønekote (Mh) = +11,0 som vist på plankartet.

Bebyggelsen skal ha saltak med vinkel mellom 27 og 45°. Det tillates takvinduer og etablering av takterrasse inntrukket i takformen. Det tillates slakere takvinkel og flatt tak på mindre deler av bygningsmassen og underordnede takflater. Flatt tak kan benyttes som takterrasse. Materialer og fargevalg skal ved utforming forsterke oppdelingen og dempe volumvirkningen.

Hver enhet skal ha minimum 10 m² uteoppholdsareal. Terrasse eller balkong skal medregnes i uteoppholdsarealet.

- 3.02 S1 – S4 er regulert til private områder for småbåtanlegg med tilhørende strandsone. Områdene i sjø skal benyttes til manøvrering og fortøyning av småbåter. All fortøyning skal foregå direkte til brygge ved montering av utriggere (faste eller flytende).

S2 er en slipp. Nødvendig utbedring og vedlikehold av bryggene innenfor S1, S3, S4 tillates. Bryggene skal ha overflate av tre eller betong. Det tillates også opparbeidet brygge for den del som ikke har brygge i dag innenfor S4.

- 3.03 N1 er regulert til område for industri/lager/kontor/marina/forretning, herunder parkeringsanlegg. Krav til byggehøyder;

Sone I

Maksimal tillatt gesims-/mønekote (Mh) er k+10,0 moh.

Sone II

Maksimal tillatt gesims-/mønekote (Mh) er k+11,0 moh.

Estetikk

Lange fasader skal brytes opp i form og materialbruk for å motvirke monotoni og skape variasjon.

Områder avsatt til industri/lager/kontor kan nyttes til produksjons- og håndverksbedrifter, verksted, lager og spedisjons- og kontorvirksomhet med tilhørende anlegg. Etablering av støykrevende-, forurensende og/eller brann- og eksplosjonsfarlig industri, som vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende områder, tillates ikke.

Det tillates kun detaljhandel i tilknytning til en marina med maksimum bruksareal på 200 m². Øvrig forretningsvirksomhet skal ha lav publikumstilstrømming og med salg av plasskrevende varer.

- 3.04 f_R1 er regulert til felles område for renovasjon og trafo. Renovasjonsdelen vil være felles for FK1. Trafodelen vil være felles for hele planområdet. Det skal som minimum settes opp levegg og tak over renovasjonsbeholdere.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.01 o_V1 er regulert til område for offentlig kjøreveg. V2 er regulert til område for privat kjøreveg.
- 4.02 o_A1 – o_A2 er regulert til områder for annen veigrunn – tekniske anlegg. Innenfor frisisiktslinjene tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5 m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.
- 4.03 AG1 er regulert til område for annen veigrunn – grøntanlegg .
- 4.04 o_K1 er regulert til område for kai.
- 4.05 f_P1 er regulert til felles område for parkeringsplasser. Området er felles for FK1.
-

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

- 5.01 G1 er regulert til område for privat grønnstruktur. Området skal gis en parkmessig opparbeidelse og være tilgjengelig for allmennheten hele året. Deler av området tillates opparbeidet og møblert med mindre anlegg som bocciabane, benker/bord o.l som fremmer bruken av området som en felles møteplass.

Det skal opparbeides gangforbindelse mellom brygger for å øke tilgjengelighet for allmennheten, og det skal tilstrebes å oppfylle krav til universell utforming. Det tillates ikke etablert innretninger som er til hinder for tilgjengeligheten langs sjøen.

§ 6

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 6.01 o_FE1 er regulert til område for offentlig ferdsel. Det tillates ingen innretninger/konstruksjoner, eller tiltak i dette området, utover ledninger/anlegg for teknisk infrastruktur i sjø og moringer til småbåthavn i område SS1.

- 6.02 SS1 – SS3 er regulert til områder for småbåthavn. Innenfor områdene tillates etablert flytebrygger med utriggere. Endepunktene av flytebryggene skal belyses med indirekte belysning. Det skal være en kontrollert nedsenkning av moringer for å hindre spredning av forurensede sedimenter, jf NIVA-rapport 4986-2005.

Strandsonen og flytebryggeanlegget skal være gangbar for allmennheten. Det tillates ikke etablert stengsler i tilknytning til flytebryggeanlegget. Innenfor SS2 skal det avsettes 5 offentlige båtplasser til dagsbruk for besøkende.

- 6.03 o_FS1 er regulert til offentlig friluftsområde i sjø og vassdrag. Innenfor området skal det ikke legges ut bøyer, moringer eller andre anlegg/tiltak som medfører at allmenhetens fremkommelighet begrenses.

§ 7

HENSYNSSONER

- 7.01 H530_1 er fastsatt til sone for hensyn friluftsliv. Innenfor sonen, som i tillegg til privat bryggeanlegg, også skal fungere som en strandpromenade, er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan hindre fri ferdsel.
- 7.02 H570_1 er fastsatt til sone for bevaring kulturmiljø. Sonen omfatter et kulturminne under vann. Graving, fylling, plassering av moringer eller andre tiltak som kan påvirke eller skade kulturminnet er ikke tillatt. Eventuelle moringer for forankring av brygger nært opp til hensynssonen må plasseres kontrollert på bunnen ved bruk av dykker/froskemann.

§ 8**REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- 8.01 Krav til parkeringsdekning, jf. pkt 2.03, skal til enhver tid være oppfylt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for ny bebyggelse eller anlegg (småbåthavn, SS3) innenfor planområdet.
- 8.02 Detaljplan for utforming av ny avkjørsel (del av o_V1) skal opparbeides etter krav gitt i N100 datert 2013, N101 datert 2013 og N200 datert 2018. Ny avkjørsel skal være etablert og godkjent før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet kan gis. Frisiktsoner skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende avkjørsel. Eksisterende avkjørsel stenges fysisk når ny avkjørsel er etablert og godkjent av ansvarlig myndighet.
- 8.03 Før igangsettingstillatelse for fritidsbebyggelsen (FK1) kan gis skal fremlegges dokumentasjon på at gjeldende støyretningslinje (T-1442) blir ivaretatt. Eventuelle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for de enkelte boenhetene.
- 8.04 Geotekniske undersøkelser skal være utført og nødvendig dokumentasjon skal følge søknad om tillatelse til nye tiltak innenfor planområdet.
- 8.05 Før igangsettingstillatelse gis skal de berørte områdene på land være undersøkt for miljøgifter. Det skal utarbeides tiltaksplan for de berørte områder ved eventuelle funn av forurensede masser. Tiltaksplanen skal godkjennes av forurensningsmyndighetene.
- 8.06 Ved søknad om igangsettingstillatelse for en utvidelse av småbåthavnen (SS2) skal det avsettes 5 båtplasser som skal være offentlig tilgjengelig og merket for dagsbesøk, jf pkt 6.02.
- Det skal samtidig etableres et overvåkingsprogram for registrering av miljøgifter i sedimentene. Programmet skal godkjennes av kommunen. Det skal også etableres et slamtømmingsanlegg for fritidsbåter i tilknytning til kaianlegget innenfor N1.
- 8.07 Gangforbindelsen som er beskrevet i pkt. 5.01, 2 ledd skal være opparbeidet og godkjent før det innvilges brukstillatelse på ferieleiligheter.
- 8.08 Allmenn tilgjengelig strandpromenade (H530_1) skal skiltes i henhold til skiltplan forhåndsgodkjent av kommunen, og skiltingen gjennomføres før det gis brukstillatelse for ferieleiligheter.
-