

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Plannavn: **Detaljregulering Sjøvegan sentrum sjøfront**

PlanID: 54172102

Dato: 08.09.2022, rev. 30.09.22, jf kommunestyrevedtak sak 053/22 (19.092022)

---

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 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)
- Campingplass (BC)

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)
- Kombinert friområde/campingplass (GAA)

#### 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 08.09.2022 (vedlagt bestemmelsene), er retningsgivende for utbygging i området. Trafikkområder, atkomster, lekearealer og uteområder skal 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 Arealkrav for felles uteoppholdsareal for boliger:  
  
Nærlekeplass:  $150 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2$  pr boenhet for 4-25 boenheter, maks 50 meter fra bolig. Kan løses på tak.  
  
Kvartalslekeplass:  $1000 \text{ m}^2$  for inntil 200 boenheter. Kan løses innenfor GF5
- 4.4 Minste private uteoppholdsareal for bolig:  $4 \text{ m}^2$ .
- 4.5 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 m <sup>2</sup> BRA	9	5-8
Kontor	1000 m <sup>2</sup> BRA	10	5-8

- 4.5.1 Gjeldende grenseverdier for innendørs og utendørs støy skal overholdes, jf. T-1442. Prosjektering av lydforhold og vibrasjoner skal ansvarsbelegges i tiltaksklasse 3.
- 4.5.2 Uteplasser, verandaer, balkonger og takterrasser skal ha et støynivå fra veitrafikk lavere enn Lden 55 dB.
- 4.5.3 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 solekspontert, skal ha utvendig solavskjerming. Alle boenheter skal ha balansert ventilasjon.
- 4.5.4 Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer innenfor egen eiendom med støynivå fra veitrafikk under Lden 55 dB.
- 4.6 Sikker byggegrunn skal være dokumentert før det gis byggetillatelse innenfor planområdet.

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

- 5.1 Ny bebyggelse skal oppføres innenfor formålsgrenser, byggegrenser, 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 9. Kvartalslekeplass kan løses innenfor GF1 og GF5, og øvrig uteoppholdsareal kan løses på tak.
- 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 samt offentlig toalett og badstue.
- 5.5 Minimumshøyde 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	
Campingplass	BC	1	100	

- 5.7 Område avsatt til campingformål (BC) skal benyttes til oppstilling av bobiler. Det tillates servicebygg innenfor området. Oppstillingsplasser inngår ikke i tillatt utnyttelse.

## 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. Det tillates sykkelparkering innenfor ST1-3.
- 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.

- 7.2.2 Det tillates ikke inngjerding eller annen form for bruk som kan føre til privatisering av området.
- 7.2.3 Område GF5 tillates benyttet til aktivitetspark. Det tillates i tillegg pumpestasjoner innenfor området samt gapahuk, badstue og toalett på inntil 100 m<sup>2</sup> til sammen.
- 7.2.4 Innenfor avsatt byggegrense i område GF3 tillates naust. Maks utnyttelse for naust inklusiv eksisterende bygg er BYA=150 m<sup>2</sup>.
- 7.3 Det tillates anlagt badestrand med påfylling av sand innenfor område GB. Avsatt gangveg langs området skal tilpasses terreng. Det tillates ikke utfylling i sjøen utenfor gnr/bnr. 20/15 ut over påfylling av sand for å etablere badestrand.
- 7.4 Innenfor område GAA tillates kombinert friområde og bobilcamping. Det tillates ikke bygde konstruksjoner innenfor området. Oppstillingsplasser for bobil skal være innenfor oppmerkede områder.
- 7.5 Det kreves uteromsplan med sommer- og vintersituasjon før det gis igangsettingstillatelse innenfor område GAA.

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

- 8.1 Områder kan nyttes til formål som avsatt på plankartet.
- 8.2 Det tillates flytende badstue på inntil 20m<sup>2</sup> og flytebrygge utenfor GF5.

## **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 Utbygging på eiendommen gnr/bnr 20/15 skal skje på en måte så dette er forenelig med vern av eksisterende historisk bebyggelse på eiendommen.

## 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 GF5) gjelder at det skal foreligge utbyggingsavtale med kommunen som sikrer opparbeidelse av kvartalslekeplass med areal min. 1000 m<sup>2</sup>. Avtalen skal være inngått med kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boenheter innenfor planområdet. Kvartalslekeplass skal være universelt utformet og inneholde lekeplassutstyr tilpasset barn i aldersgruppe 5-13 år. Kvartalslekeplass (GF5) skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for nye boenheter innenfor planområdet gis.
- 10.6 Før det tillates etablert sandstrand med kunstig tilføring av sand innenfor område GB skal renseanlegg være etablert og i drift.
- 10.7 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.
- 10.8 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 anleggsarbeider 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.

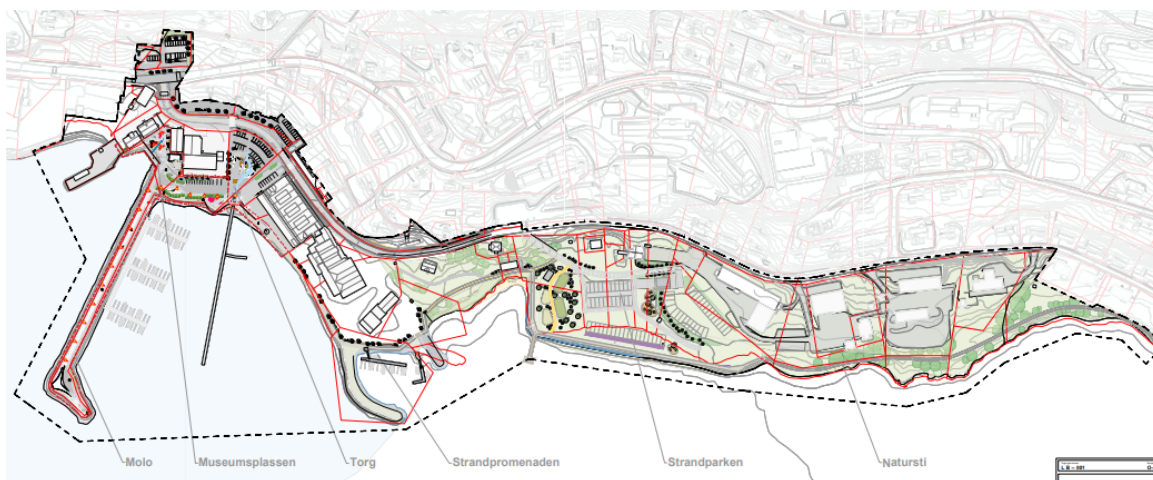
## Vedlegg

Illustrasjon Sjøvegan sentrum

Illustrasjonsplan Strandparken

Illustrasjonsplan Museumsplassen og torg

### Sjøvegan sentrum





## Strandparken



## Museumsplassen og torg

