
DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR SMØRSUND – VESTERLED 15

Plan ID: 313

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 06.07.20
Rev dato: 09.01.24

Bestemmelsenes dato: 06.07.20
Rev dato: 09.01.24

§ 1

GENERELT

- 1.1 Formålet med planen er å legge til rette for leilighetsbygg med utomhusområder og offentlige torg for lek og opphold for beboere og allmennheten.
- 1.2 Plankart med bestemmelser er en detaljert reguleringsplan iht. plan- og bygningsloven av 27.06.2008.
- 1.3 Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000.
- 1.4 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

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

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BBB1-BBB2
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, o_BKT1
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg- brygge, o_BAS1
- Uteoppholdsareal, f_BUT1-f_BUT2
- Bolig/forretning/kontor, BKB1

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

- Kjørveg, o_SKV1, SKV2, o_SKV3
- Fortau, o_SF1-o_SF6
- Torg, o_ST1
- Gang-/sykkelveg, o_SGS1-o_SGS3
- Gangvei, SGG1
- Sykkelanlegg, o_SS1-o_SS2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_SVT1-o_SVT3
- Annen veggrunn – grøntareal, o_SVG1-o_SVG7, SVG8
- Holdeplass, o_SH1-o_SH2
- Parkeringsplasser, o_SPP1
- Parkeringsanlegg (vertikalnivå 1), SPH1

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Park, o_GP1-o_GP3

- 1.5 **Bestemmelsesområde i reguleringsplan (Pbl § 12-7)**

- Bestemmelsesområde – utforming, #1-#5

§ 2

FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

- 2.1 Støy:
- Alle leiligheter som ligger med en eller flere fasader i gul støysone skal være gjennomgående, og ha en «stille side» samt luftemulighet her. Med «stille side» menes fasade, eller del av fasade der støynivået er høyst $L_{den}=55\text{dB}$.
 - Minimum 8 m^2 av privat uteplass skal i sittehøyde ha støynivå utenfor støysonene, som definert i T-1446/16.
 - Felles uteoppholdsareal f_{BUT1} skal ha et støynivå som er under $L_{den} = 55\text{dB}$. I tillegg skal minimum 50 % av arealene innenfor offentlig torg, o_{ST1} , ha et støynivå som er under $L_{den} = 55\text{dB}$.
 - Det skal etableres støyskjerm mot Vesterled mellom bygg i BBB1 og bygg i BBB2. Støyskjermen skal plasseres som vist på plankartet og ha en høyde på 2 meter. Det skal sikres adkomst for brannberedskap gjennom støyskjerm mot Vesterled.
- 2.2 Krav til frisikt defineres av en sikktrekant, og fremkommer av plankartet. Innenfor sikktrekanten skal terrenget og beplantningen ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanelen for primærveien.

§3

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BBB1-BBB2, o_{BKT1} , $o_{BAS1-BAS2}$, $f_{BUT1-f_{BUT2}}$, BKB1)

3.1.1.1

Tillatt utnyttelse i %-BYA for byggeområdene for boligbebyggelse (BBB1-BBB2), bolig/forretning/kontor (BKB1) går frem av plankartet.

3.1.1.2

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. I byggeområdene for boligbebyggelse (BBB1-BBB2), renovasjon (o_{BKT1}), uteoppholdsareal (f_{BUT1}) og bolig/forretning/kontor (BKB1) ligger byggegrensen i formålsgrensene der de ikke går frem av plankartet.

3.1.2. Bestemmelser for hvert enkelt arealformål

3.1.2.1

BBB1-BBB2 er regulert til område for blokkbebyggelse.

- Det tillates etablert maks 51 leiligheter innenfor området.
- Høyder:
 - Innenfor området er det regulert inn tre byggegrensesoner (I-III) hvor det tillates oppført bebyggelse med følgende maks møne/gesimskote:

Sone I	+5,0
Sone II	+16,5
Sone III	+20,5

- Overkant gulv i 1. etg. skal ikke være lavere enn kote + 3,0 moh.

- Parkeringsanlegg tillates under denne høyden, og skal ha vanntette konstruksjoner.
- Rampe/nedkjøring til parkeringsanlegg skal ha vanntette konstruksjoner opp til kote +2,0 moh.
- Det tillates tekniske installasjoner som heis, røykluker, luftinntak, avkast, spillvannslufting o.l. inntil 1,5 m over maks møne-/gesimskote. De tekniske installasjonene kan dekke maks 10 % av byggets grunnflate. Tekniske installasjoner skal innebygges.
- Fasadene skal gis en arkitektonisk utforming med en vertikal oppdeling av bygningsvolumet. Fasade skal kles med tegl og/eller tre i ulike dempede fargetoner som forsterker inndelingen av bygningsvolumet.
- Alle boenheter skal ha privat uteareal i form av balkong/veranda/terrasse på minimum 8,0 m².
- Parkeringsdekning for formålet boligbebyggelse:
Det tillates maks 1,0 p-plass per boenhet.
- Krav til parkeringsplasser:
 - Parkeringsplasser for formålet blokkbebyggelse, BBB1 og BBB2 skal etableres i parkeringsanlegg innomhus.
 - I parkeringsanlegg skal det etableres minimum 1 HC parkeringsplass, og minimum 30 % av plassene skal tilrettelegges for lading for elbil.
 - Det skal legges til rette for minimum 1,5 sykkelparkingsplass for hver boenhet. Sykkelparkingsplasser skal fortrinnsvis etableres innomhus.

3.1.2.2

o_BKT1 er regulert til offentlig område for øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon. Innenfor området skal det etableres nedgravd renovasjonsløsning.

%BYA=100%.

3.1.2.3

o_BAS1 er regulert til offentlig formål for annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg – eksisterende brygge.

3.1.2.4

f_BUT1-f_BUT2 er regulert til felles uteoppholdsareal.

Område f_BUT1 er felles for alle boenhetene innenfor område BBB1-BBB2. Innenfor området skal det minimum opparbeides arealer som skal fungere som lekeplass for de minste barna med minimum 3 ulike typer utstyr for lek/aktivitet, og områder med bl.a. sitteplasser som skal fungere som fellesområder for alle beboerne.

Område f_BUT2 er felles uteoppholdsareal for leiligheter i 1. etg. i byggeområde BBB1.

Formålgrensene for områdene f_BUT1-f_BUT2 mot byggeområdene BBB1-BBB2 og BT1 kan justeres, og skal fastsettes endelig ved oppmålingsforretning. Fellesareal i område f_BUT1 skal ha en størrelse på minimum 600 m², og område f_BUT2 skal ha en størrelse på minimum 200 m².

3.1.2.6

BKB1 er regulert til område for bolig/forretning/kontor. Det tillates ikke etablert ny bebyggelse innenfor området.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1. Bestemmelser for hvert enkelt arealformål

3.2.1.1

o_SKV1 og o_SKV3 er regulert til områder for offentlig kjøreveg.
SKV2 er regulert til område for privat kjøreveg.

3.2.1.2

o_SF1 - o_SF6 er regulert til områder for offentlig fortau.

3.2.1.3

o_ST1 er regulert til områder for offentlig torg. Området skal opparbeides iht. intensjonene i illustrasjonsplan datert 28.11.23. Byggegrense er regulert inn i formålsgrensene.

Det er ikke tillatt å etablere parkeringsplasser innenfor området.

Grensen for område o_ST1 kan forskyves inntil 0,5 m inn på boligområde BBB1 og område for felles uteoppholdsareal f_BUT2 ved oppmålingsforretning.

3.2.1.4

o_SGS1-o_SGS3 er regulert til områder for offentlig gang- og sykkelveg.

3.2.1.5

SGG1 er regulert til område for privat gangveg.

3.2.1.6

o_SS1-o_SS2 er regulert til offentlige områder for offentlig sykkelanlegg.

3.2.1.7

o_SVT1 er regulert til offentlige område for annen veggrunn – tekniske anlegg. Innenfor området skal det etableres en rabatt.

3.2.1.8

o_SVG1-o_SVG7 er regulert til offentlige område for annen veggrunn – grøntareal.
SVG8 er regulert til privat område for annen veggrunn – grøntareal.

3.2.1.9

o_SH1-o_SH2 er regulert til offentlige områder for holdeplass.

3.2.1.10

o_SPP1-o_SPP3 er regulert til områder for offentlige parkeringsplasser.

3.2.1.11

SPH1 er regulert til parkeringsanlegg i vertikalnivå 1. I tillegg til parkeringsplasser kan det etableres boder, sykkelparkering, teknisk rom o.l. i parkeringsanlegget. Parkeringsanlegget skal ha vanntette konstruksjoner. Byggegrense er regulert inn i formålsgrensen.

3.3 GRØNNSTRUKTUR (§12-5 nr. 3)

3.3.1.

o_GP1- o_GP3 er regulert til områder for offentlig park. Områdene skal opparbeides iht. intensjonene i illustrasjonsplan datert 28.11.23. Byggegrense er regulert inn i formålsgrensene.

§ 4

BESTEMMELSEOMRÅDER I REGULERINGSPLAN

- 4.1 #1 - #2 er regulert som bestemmelsesområde – utforming. Innenfor områdene er det tillatt med balkonger/veranda som krager ut over underliggende formål. Det må være minimum 4,0 m fri høyde under balkonger/veranda.
- 4.2 #3 - #4 er regulert som bestemmelsesområde – utforming. Innenfor områdene skal det etableres brannredningsarealer for rednings-/løfteredskapsbiler. Disse arealene skal opparbeides slik at de tilfredsstiller krav til rednings- og løfteredskapsbiler.
- 4.3 #5 er regulert som bestemmelsesområde – utforming. Innenfor området skal det etableres trafo og offentlig toalett. Det er generelt 5 m byggegrense rundt trafo.

§ 5

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 5.1 Følgende områder og tiltak skal etableres og ferdigstilles før det gis brukstillatelse til nye boenheter i område for blokkbebyggelse, BBB1-BBB2:
- Område for renovasjon, o_BKT1, iht § 3.1.2.2.
 - Område for uteoppholdsareal, f_BUT1 og BUT2, iht. § 3.1.2.5.
 - Område for privat kjøreveg, SKV2.
 - Område for offentlig fortau, o_SF2.
 - Områder for offentlig torg, o_ST1, iht. § 3.2.1.3.
 - Område for offentlig gang- og sykkelveg, o_SGS2.
 - Område for gangvei, SGG1
 - Områder for offentlige parkeringsplasser, o_SPP2-o_SPP3.
 - Område for park, o_GP1 iht. § 3.3.1.
- 5.2 Krav til parkeringsdekning, jfr § 3.1.1.4 skal til enhver tid være oppfylt innenfor planområdet før det gis brukstillatelse til nye boenheter.
- 5.3 Før det gis tillatelse til tiltak innenfor byggeområde for blokkbebyggelse, BBB1-BBB2, skal det fremlegges situasjonsplan som viser hvordan adkomst og brannredningsarealer for brannvesenets materiell er sikret innenfor planområdet.
- 5.4 Før det gis tillatelse til tiltak innenfor byggeområde for blokkbebyggelse, BBB1-BBB2, må det dokumenteres at krav til at utendørs støynivå tilfredsstilles, jf. § 2.1.
- 5.5 Dagens avkjørsel, vist med symbol «stenging av avkjørsel» innenfor område BKT1, skal stenges før det gis brukstillatelse til nye boenheter innenfor område for blokkbebyggelse, BBB1-BBB2.

- 5.6 Frisiktsoner skal opparbeides og ferdigstilles innenfor frisiktlinjene, samtidig med etablering av nye samferdselsanlegg.
 - 5.7 Tekniske planer for vei, vann og avløp må godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet.
 - 5.8 Utomhusplan for offentlig torg og parkarealer og felles lekeområde skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse.
 - 5.9 Tiltaksplan for forurenset grunn må godkjennes før det kan gis igangsettingstillatelse for grunnarbeid innenfor planområdet.
-