

# Hommelvik Panorama – planid 201507

Dato: 17.10.2018

Kommunens arkivsaksnummer:2015/2870

## 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsplangrense på plankart datert 17.10.2018.

## 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Formål		Forkortelse	SOSI-kode
1. Bebyggelse og anlegg PBL § 12-5 punkt 1	Renovasjonsanlegg	o_BRE	1550
	Bolig/forretning	BKB	1801
2. Samferdselsanlegg og infrastruktur PBL § 12-5 punkt 2	Kjøreveg	o_SKV1-2	2011
	Fortau	o_SF	2012
	Gang-/sykkelveg	o_SGS	2015
	Annen veggrunn – tekniske anlegg	o_SVT	2018
	Annen veggrunn – grøntareal	o_SVG1-2	2019
	Kollektivholdeplass	o_SKH	2073

## 3 FELLESBESTEMMELSER

### 3.1 Dokumentasjonskrav - utomhusplan

Til søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en utomhusplan som viser plassering av bygninger, lekeplasser, avfallsanlegg, parkering, forstøtningsmurer, gjerder, trapper, ramper, stigningsforhold, materialbruk, møblering, atkomst, varelevering, løsning for overvann, vinterbruk med snøopplag, samt interne veier. Planen skal vise høyde på eksisterende og bearbeidet terreng.

Utomhusplanen skal vise trafikksikre løsninger.

### 3.2 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming legges til grunn for planlegging i henhold til gjeldende lovverk og forskrifter.

### 3.3 Forurenset grunn

Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles jf. Forurensningslovens § 7, og avbøtende tiltak iverksettes.

### 3.4 Uhellsutslipp

Ved gjennomføring av anleggsarbeid skal entreprenør sørge for sikker drift av maskiner og kjøretøy slik at uhellsutslipp til vann og grunn unngås.

### 3.5 Nettstasjon

Plasseres i BKB. Medregnes ikke i tomteutnyttelsen. Bygninger skal oppføres med en avstand på minst 5,0 meter fra nettstasjon.

### 3.6 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med gjennomføringen av tiltaket oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5,0 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunen, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

### 3.7 Estetikk

Estetisk veileder for Sentrumsplan Hommelvik gir føringer for utforming av tiltak, og skal legges til grunn for saksbehandlingen.

### 3.8 Overvannshåndtering

Urent overvann og vann fra parkeringskjeller skal ikke føres ut i Homla. Overvann skal fordrøyes lokalt innenfor planområdet.

### 3.9 Avkjørsel

Plassering for avkjørsler er vist på plankart. I søknad om tiltak skal det dokumenteres at nødvendig frisikt er ivaretatt.

## 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 4.1 Områdestabilitet

Før det kan gis tillatelse til tiltak i BKB skal geoteknisk fagkyndig foreta en vurdering av områdestabiliteten. Vurdering skal vedlegges søknad om tiltak.

### 4.2 Forurenset grunn

Før arbeid kan starte skal det gjennomføres en miljøteknisk undersøkelse for å avdekke om det er forurensning i grunnen og behov for spesiell håndtering av masser.

### 4.3 Transportplan

For å beskytte omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal det utarbeides en transportplan som redegjør for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Det skal tas spesielle hensyn til barn og skoleveg. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan starte. Transportplan skal foreligge ved søknad om igangsetting og skal være godkjent før arbeidene kan starte.

### 4.4 Uteopphold

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal det være opparbeidet uteoppholdsareal i samsvar med pkt. 5.2.7.

### 4.5 Renovasjon

Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal avfallsanlegg være klart. Med avfallsanlegg menes o\_SVG1, o\_SKV2 og o\_BRE. Kommunen og renovasjonsselskapet kan avgjøre om også andre boenheter utenfor planområdet skal benytte dette renovasjonspunktet. Detaljutforming av renovasjonsløsning skal avklares med kommunen og renovasjonsselskapet i forbindelse med opparbeiding av teknisk infrastruktur.

### 4.6 Parkering

Før midlertidig brukstillatelse for boliger kan gis skal det være opparbeidet parkering i samsvar med pkt. 5.2.4.

#### 4.7 Gangforbindelser

O\_SF og o\_SGS skal opparbeides og være klar til bruk før det gis brukstillatelse for tiltak i BKB.

#### 4.8 Tiltak mot støy

Sammen med søknad om tiltak skal det følge dokumentasjon som beskriver støyforholdene på uteareal. Skjermingstiltak mot trafikkstøy i utearealene og innvendig skal dokumenteres i byggesaken, og etableres før det gis brukstillatelse.

#### 4.9 Utbyggingsavtale

Det kan utarbeides utbyggingsavtale for lekeplass, gangforbindelser, renovasjon, gang- og sykkelveg, vann, vei, avløp, friområder og grønstruktur.

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

#### 5.1 Renovasjonsanlegg (o\_BRE)

Område for nedgravd avfallsbeholdere. Plass rundt avfallsnedkastene skal opparbeides med fast dekke og belysning.

Restarealer skal opparbeides iht. bestemmelse for o\_SVG1.

#### 5.2 Bolig/forretning (BKB)

##### 5.2.1 Formål

Innenfor området BKB tillates bebyggelse for bolig og forretning med tilhørende anlegg. Det tillates støyskjerm innenfor formålet.

Boenheter tillates kun fra og med andre etasje.

Forretning tillates kun på bakkeplan. Det tillates tjenesteyting og bevertning i formålet.

Under terreng tillates kun tilleggsfunksjoner for bolig og forretning. Slik funksjoner kan være parkering, bodareal, rom for tekniske installasjoner, kommunikasjonsarealer og liknende.

##### 5.2.2 Utnyttelse

Minimum utnyttelse: 50% BYA og 55 boenheter.

Maksimal utnyttelse: BYA 5425m<sup>2</sup>

Maksimal byggehøyde: Kote 28 og 5 etasjer.

Heistårn og tekniske installasjoner tillates oppført med en større byggehøyde i den grad det er teknisk nødvendig.

Biloppstillingsplasser på terreng som ikke er overbygd medregnes i tomteutnyttelsen med 18m<sup>2</sup> per plass. Frittstående overdekket sykkelparkering og areal under terreng medregnes ikke i tomteutnyttelse.

Areal for parkering på terreng skal ikke overstige 20% av tomtens areal. Overdekket parkering medregnes ikke.

##### 5.2.3 Estetikk

Bebyggelsen skal ha minst en åpning som gir sikt mot sjøen fra sør-østlig side av planområdet.

Åpningen skal være minst 12 meter bred og ingen bygningsdeler skal overstige kote + 20 i åpningens bredde. Åpningen skal plasseres sentralt i felt BKB.

Fasader i første etasje skal ha en åpen karakter.

For at fasadehøyden skal oppleves mer dempet skal bebyggelsen fra fjerde etasje trekkes inn fra Malvikvegen, mens femte etasje skal trekkes inn fra Liavegen. Inntrekking skal være minst 2 meter. Kravet om inntrekking gjelder ikke heis- og trappetårn.

#### 5.2.4 Parkering

Boenhet inntil 50m<sup>2</sup> BRA: 1,0 bilparkeringsplass, 2,0 sykkelparkeringsplasser.

Boenhet over 50m<sup>2</sup> BRA: 1,4 bilparkeringsplass, 2,0 sykkelparkeringsplasser.

Forretning: 1,0 bilparkeringsplass og 0,5 sykkelparkeringsplasser per 50m<sup>2</sup> BRA.

Boder utenfor boenheten inngår ikke i BRA-grunnlag ved utregning av parkeringskrav for bolig.

Tekniske rom inngår ikke i beregning av BRA-grunnlag ved utregning av parkeringskrav for forretning.

Kommunen kan godkjenne at plassene helt eller delvis blir anlagt i rimelig nærhet utenfor egen eiendom. Det settes i så fall vilkår om tinglyst rett til parkering.

Minst 5% av parkeringsplassene skal utformes og reserveres for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det må sikres tilstrekkelig med innendørs sykkelparkering.

#### 5.2.5 Støy

Boliger og tilhørende uteareal skal skjermes mot støy. Utredning og prosjektering skal utføres av fagkyndig. Bygninger skal fortrinnsvis plasseres slik at de skjærmer utearealer mot støykilder.

For området skal støykrav gitt i T-1442/2012 tilfredsstilles. Alle boenheter skal ha en stille side, og minimum ett soverom skal plasseres på stille side.

Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støyzone, dersom alle boenhetene har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. Minst ett soverom skal ligge på stille side.

Det tillates etablering av boliger i rød støyzone dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

#### 5.2.6 Luftkvalitet

I søknad om tiltak skal det gjøres rede for hvordan luftkvaliteten for boligene og tilhørende uteoppholdsareal er ivaretatt.

#### 5.2.7 Krav til uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal per boenhet er 30m<sup>2</sup>, hvorav minst 15m<sup>2</sup> skal opparbeides til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold, innenfor byggeområdet. 15 m<sup>2</sup> pr boenhet kan løses som privat uteplass. Uteareal på tak og balkonger medregnes i MUA.

Areal for uteopphold skal gis gode klimatiske forhold og plasseres hensiktsmessig i forhold til innganger. Det skal ha solrik beliggenhet og være skjermet mot forurensning, støy, sterk vind og trafikk. Støynivå på uteareal skal være maks. 55 dB Lden. Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med. Privat og felles uteoppholdsareal skal ligge i tilknytning til boenhetene.

Kommunen kan tillate etablering av lekeplassarealer i rimelig nærhet utenfor området dersom trafikksikkerheten kan ivaretas. Det settes i så fall vilkår om tinglyst rett til bruk av arealet eller at arealet er regulert til offentlig formål.

Tilrettelagte lekeplasser skal være skjermet for støy.

Kommunen kan tillate at inntil en tredel av uteoppholdsarealet blir etablert utenfor planområdet. Det aktuelle arealet må være:

- Regulert til friområde
- Ha en trafikksikker gangveg fra planområdet på maks. 600 meter.
- Være opparbeidet som en strøkslekeplass, tilrettelagt for alle aldersgrupper.

Plassering og utforming av uteoppholdsarealet skal godkjennes av kommunen. Tilrettelagte lekeplasser skal være skjermet for støy.

#### 5.2.8 Renovasjon

Ved utendørs avfallsløsning for forretning skal beholderne skjermes slik at de ikke er skjemmende i gatebildet. Det skal settes av tilstrekkelig areal for oppsamling av avfall for forretningsvirksomheten på egen tomt.

## 6 SAMFERDSELSANLEGG (PBL § 12-5 NR. 2)

### 6.1 Kjøreveg (o\_SKV1)

Areal for kjøreveg. Skal opparbeides med fast dekke.

### 6.2 Kjøreveg (o\_SKV2)

Areal for kjøreadkomst til o\_BRE for renovasjonsbil. Skal opparbeides med fast dekke.

### 6.3 Gang- og sykkelveg (o\_SGS)

Areal skal være offentlig og opparbeides i samsvar med plan godkjent av kommunen. Gang- og sykkelvegene skal opparbeides med en minimumsbredde på 3,0 meter.

### 6.4 Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG1)

Grøntareal skal opparbeides med lavtvoksende beplantning og kantstein.

### 6.5 Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG2)

Kan opparbeides som del av gaterommet med møblering/beplantning og arealet kan benyttes til snøopplag.