

G22 Eiendom AS

► R-312_Grunden 22, Kristiansund

Planbestemmelser

Detaljregulering

Oppdragsnr.: 5198733 Dokumentnr.: 05 Versjon: 07 Dato: 2021-08-23



Oppdragsgiver: G22 Eiendom AS
Oppdragsgivers kontaktperson:
Rådgiver: Norconsult AS, Kongens Plass 5, NO-6509 Kristiansund N
Oppdragsleder: Marco Böhm
Fagansvarlig: Marco Böhm
Andre nøkkelpersoner: Stine Misund Fiksdal
Maria Sæther Miller

07	2021-08-23	Endringer, jf. politisk behandling sak 40/21	MABRO	(STMFI)	MABRO
06	2021-06-10	just. høringsforslag etter intern drøfting i kommunen.	MABRO	(STMFI)	MABRO
05	2021-02-08	Høringsforslag	MABRO	STMFI	MABRO
04	2020-09-14	Planforslag til godkjenning hos myndigheter	MABRO	STMFI	MABRO
03	2020-09-07	Justert arbeidsutkast, til godkjenning hos oppdragsgiver	MABRO		
02	2020-08-18	Arbeidsutkast til drøfting med oppdragsgiver	MABRO		
01	2020-06-19	Disposisjonsplan	MABRO		
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

§ 1

Planens avgrensning og hensikt

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området innenfor regulert plangrense vist på plankartet datert 2020-09-14, og sist revidert 2021-08-23.

Hensikten med reguleringsplanen er at området legges til rette for boligformål og fortetting.

Reguleringsplanen utarbeides som detaljregulering jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3 og skal behandles i felleskap med byggesøknad, jf. pbl §§ 1-7 og 12-15.

§ 2

Reguleringsformål

Områder som er merket med o_... på plankartet skal være i offentlig eie.

Områder som er merket med f_... på plankartet er felles for de eiendommene eller områder som er angitt i planbestemmelsene.

Innenfor det 5238 m² store planområdet er arealene regulert til følgende formål, jf. pbl § 12-5.

Bygninger og anlegg, jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1			
Arealformål	SOSI	Feltnavn	m ²
Boligbebyggelse	1110	B	545
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1113	BBB	1047
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500	BAB	30
Uteoppholdsareal	1600	BUT	64
Lekeplass	1610	BLK	260

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2			
Arealformål	SOSI	Feltnavn	m ²
Veg	2010	SV	159
Kjøreveg	2011	SKV	141
Fortau	2012	SF	89
Annen veggrunn – tekniske anlegg	2018	SVT	226
Annen veggrunn - grøntareal	2019	SVG	48
Kai	2041	SK	160
Parkering	2080	SPA	90
Kombinerte formål for samferdselsanlegg	2800	SKF	57

Grønnstruktur, jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3			
Arealformål	SOSI	Feltnavn	m ²
Friområde	3040	GF	1320

Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6			
Arealformål	SOSI	Feltnavn	m ²
Kombinerte formål i sjø og vassdrag (Ferdse og havneområder)	6800	VKA	1001

Innenfor planområdet er det avsatt soner der en ta hensyn til følgende tema:

Hensynssoner, jf. pbl § 12-6			
Hensynssone	SOSI	Feltnavn	m ²
Frisikt	140	H140	13
Flomfare	320	H320	722
Hensyn friluftsliv	530	H530	863

Bestemmelsesområde, jf. pbl § 12-7			
Bestemmelsesområde	SOSI	Feltnavn	m ²
Utforming	1	#1	173

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3-1 Funksjons- og kvalitetskrav

§ 3-1 a) *Universell utforming*

Krav til tilgjengelig boenhet og universell utforming skal legges til grunn.

§ 3-1 b) *Estetisk utforming*

Bebyggelse, anlegg og utearealer skal utformes i god kvalitet og i vedlikeholds vennlige materialer.

§ 3-1 c) *Terrengbehandling/ vegetasjon*

Nødvendige skjæringer og fyllinger skal utformes trygge for steinsprang, skred og fallulykker. Skjæringer og fyllinger skal utformes visuelt tiltalende og som integrert del av uterommet. Dersom det tilføres løsmasser skal disse være stedegne eller rene.

Det skal ikke plantes allergifremkallende eller fremmede arter med høy spredningsrisiko. Det skal ikke plantes trær i granslekten (*Picea*).

§ 3-1 d) *Overvannshåndtering*

Overvannet skal håndteres lokalt ved å fanges opp og filtreres, forsinkes og fordrøyes og ledes bort til sjøen gjennom trygge flomveier.

§ 3-1 e) **Renovasjon**

For området BBB skal det etableres ett felles oppsamlingspunkt for husholdningsavfall i området f_BAB. Oppsamlingspunktet skal være tilstrekkelig dimensjonert i forhold til antall abonnenter og krav om kildesortering. Oppsamlingspunktet skal utformes som lukket avfallshus eller avfallsrom.

For området B kan avfall samles i bygnings første etasjen eller på felles arealer og trilles ut ved henting. Dersom oppsamlingspunktet plasseres fast i området f_SVT2 skal denne utformes som skur/ bod bak en visuell skjerming.

Dersom oppsamlingspunktet plasseres nært brannkilder eller sårbare objekter skal disse utformes med brannhemmende materialer.

Renovasjonsløsningen skal sørge for lett innsamling og tilkomst med renovasjonsbil fra offentlig veg ved henting.

§ 3-1 f) **Parkering**

Følgende parkeringskrav skal oppfylles:

Parkeringskrav		B	BBB
1	Private oppstillingsplasser for bil pr. leilighet (totalt)	1	1
E	Antall plasser som skal legges til rette for lading (EL-bil) i %	100 %	100 %
H	Antall plasser som skal dimensjoneres for HC (min.)	0	1
2	Antall plasser for beboere og gjester på felles trafikkarealer (min.)	6	
H	Antall plasser på gjesteparkering som skal dimensjoneres for HC (min.)	1	
3	Antall oppstillingsplasser for sykkel pr. leilighet (min.)	2	2
E	Antall plasser som skal legges til rette for lading (EL-sykkel) i % (min.)	33 %	50 %

§ 3-2 **Verneverdier/ kultur/naturmangfold**

Dersom man under arbeidet oppdager noe som kan være automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og kulturavdelingen i fylket kontaktes.

§ 3-3 **Rammer for utbygging**

§ 3-3 a) **Byggegrenser**

Byggegrenser går fram av plankartet. Der byggegrenser ikke vises følger disse den nærmeste formålsgrensen. All bebyggelse og bygningsdeler over bakken skal holde seg innenfor avsatt byggegrensene.

Byggegrense langs sjø følger formålsgrenser ved alle arealformål for bebyggelse og anlegg og samferdsel og teknisk infrastruktur.

§ 3-3 b) Bygningshøyder

Den maksimale bygningshøyden for gesims eller møne framgår av plankartet og vises som kotehøyde over NN2000. Mindre takoppbygg og tekniske anlegg som inntar maksimalt 5 % av takflaten kan stikke over den maksimale tillatte høyden med inntil 1,50 m.

§ 3-3 c) Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting går fram av plankartet og vises som maks BYA for boligbebyggelsen. For energianlegg (BAB) er maks BYA-% = 100. Arealene som skal holdes fritt for bebyggelse er regulert til egne arealformål (SPA, BLK, BUT, SVT, GF)

§ 4 Bestemmelser til arealformål

§ 4-1 Bebyggelse og anlegg, jf. pbl § 12-5, pkt. 1

§ 4-1 a) Generelt

Ustikk/ utkrager (balkong, baldakin) kan tillates innenfor avsatt byggegrense også utenfor gjeldende arealformål med inntil 3 m fra eksisterende fasade og dersom disse er minst 3,00 m over bakken.

Fargesettingen skal harmonere med fargepaletten i området ellers.

I områdene regulert til boligbebyggelse (B og BBB) skal det avsettes minst 12 m² privat uteoppholdsareal pr. boenhet.

§ 4-1 b) Boligbebyggelse (1110) - B

I området tillates etablering av 3 leiligheter i eksisterende hovedbygget (brygga) med tilhørende fellesfunksjoner.

Det er ikke tillatt med boliger i første etasjen. I første etasjen kan det etableres fellesfunksjoner, samlingslokal, bod, verksted og parkeringsplasser. For utforming og bruk av første etasje gjelder planbestemmelsens § 5-2. Felles funksjonene skal være felles for alle leiligheter i områdene regulert til boligformål «B».

Hovedbygning (brygga)

Bygget skal ha saltak, med takvinkelen på 34 grader jf. dagens situasjon. Mønet skal gå parallelt med Kailinjen og skal ikke overstige angitt høyde i plankartet (+14,5 m.o.h.). Saltaksark og takopplett kan tillattes.

Byggets arkitektonisk uttrykk og formspråk som brygge/sjøbod, skal bevares. Fasaden skal males i hvitt, mens takflatene skal ha grå farge.

Tilbygg/ anneks

Eksisterende tilbygg i nord kan inneholde fellesfunksjoner og lagerrom, jf. hovedbygget. Etablering av primære bofunksjoner og rom for varig opphold tillates ikke. Fellesfunksjonene skal være felles for alle leilighetene i område regulert til boligformål «B».

Tilbygget skal ha maksimal én etasje og utformes med flattak. Takflaten skal utformes som takterrasse og felles uteareal for leilighetene i området regulert til boligformål «B».

Den angitte maksimale bygningshøyden (+ 6 m.o.h.) gjelder for gesims. Det tillates reversible konstruksjoner/ takoppbygg (utestue, sitteplasser, paviljong) i lette materialer og inntil 25 % av takflaten. Disse skal ikke være høyere enn 3 m over tillatt bygningshøyde for tilbygget.

§ 4-1 c) Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113) – BBB

I området tillates etablert ett leilighetsbygg med totalt 11 boenheter.

Bygget skal ha flatt tak. De maksimale bygningshøydene går fram av plankartet (Sørblokka +18 m.o.h.; Nordblokka +24 m.o.h.) og gjelder for gesims.

Vertikal adkomst (trappehus og heis) skal plasseres sentralt mellom Nord- og Sørblokka. Horisontal adkomst til leilighetene skal organiseres via svalgang på østsiden. De private uteplassene/ balkong skal orienteres mot vest.

Sørblokka

Den sørlige bygningsdelen skal ha to 2 etasjer á 3 leiligheter og parkeringskjeller. Parkeringskjeller skal ha innkjøring på kortsiden i sør.

Taket skal legges til rette for etablering av takterrasse.

Nordblokka

Den nordlige bygningsdelen skal ha 2 etasjer á 2 leiligheter og én toppleilighet (penthouse) i tredje etasje. Vestfasaden av tredje etasjen skal være tilbaketrukket fra fasadelinjen til underetasjene på minst 2 m. Fasaden i tredje etasjen skal ha en annen utforming, farge eller material enn resterende bygg.

§ 4-1 d) Andre type bebyggelse og anlegg (1500) - BAB

I området tillates etablert trafo/ nettstasjon og renovasjonsanlegg. Høyden skal ikke overstige kote + 9,50 m.o.h. NN2000.

§ 4-1 e) Uteoppholdsareal (1600) – BUT

Området skal være felles uteoppholdsareal for de tre boligene i området regulert til boligbebyggelse «B».

§ 4-1 f) Lekeplass (1610) - BLK

Området skal være felles uteoppholds- og lekeareal for alle boliger i områdene regulert til boligbebyggelse «B» og boligblokkbebyggelse «BBB».

Det er ikke tillatt med etablering av bygninger og funksjoner som ikke er direkte tilknyttet områdets bruk og formål.

Området skal utformes med grønt eller naturlig preg. Evt. gjenstående svaberg og fjellvegger skal integreres som en naturlig del av uteområdet.

Lekearealet skal ha dekke av naturlige materialer og må inneholde et horisontal felt med fast dekke på minimum 1,6 m x 1,6 m.

Lekeplassen skal ha universell tilkomst.

Området skal opparbeides med minst én benk, én sandkasse og ett lekeapparat.

Lekeklassen skal avskjermes mot parkerings- og trafikkarealer, og nivåforskjeller skal sikres, i tråd med krav i TEK17.

§ 4-2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-5, pkt. 2

§ 4-2 a) Veg (2010) - SV

Områder avsatt til veg «SV» viser adkomstvegene fra kommunal veg.

«f_SV1» er felles adkomstveg for eiendommene i området regulert til boligformål «B» og eiendommene på gårds- og bruksnummer 10/1074 og 10/123 samt rettighetshavere til kaianlegget «SK».

«f_SV2» er felles avkjørsel for eiendommene i området regulert til blokkbebyggelse «BBB».

«f_SV» er felles avkjørsel for eiendommene på gårds- og bruksnummere 10/1074, 10/123 og 10/265 (Grunden 23)

§ 4-2 b) Kjøreveg (2011) - SKV

Området avsatt til kjøreveg viser eksisterende offentlig veg.

Vegene skal utformes iht. til kommunens vegnormaler. Tiltak på og ved offentlig kjøreveg skal avklares med ansvarlig vegmyndighet.

§ 4-2 c) Fortau (2012) – SF

Fortau skal utformes med avvisende kantstein mot kjøreveg. Nedsenket kantstein tillates i avkjørsler og vegkryss. Alle fortauene skal være til offentlig bruk og tilgjengelig for allmennheten.

§ 4-2 d) Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018) - SVT

Områdene skal brukes til manøvrerings- og trafikkareal. Parkering kan tillates i områder, dersom dette ikke er til hinder for manøvrering og inn- og utkjøring.

Det tillates etablering av felles renovasjonspunkt/ avfallsbod.

«f_SVT1» er felles for eiendommene i området regulert til blokkbebyggelse «BBB». Overbygging og etablering av tiltak som kan hindre kjøring og manøvrering tillates ikke.

«f_SVT2» er felles for eiendommene i området regulert til boligformål «B». Felles veg «f_SVT2» kan overbygges iht. til planbestemmelsens § 3-3 a) og § 4-1 b), 2. ledd. Støttekonstruksjoner og andre byggetekniske tiltak på vegarealet som kan hindre inn- og utkjøring til felles garasjen tillates ikke.

Etablering av oppsamlingspunkt for renovasjon kan tillates, jf. reglene i planbestemmelsens § 3-1 e) der avfallshus/ -skur kan ha en maks grunnflate på 9 m² og maks. høyde på 2,3 m over bakken.

§ 4-2 e) *Annen veggrunn – grøntareal (2019) - SVG*

Områdene er sidearealene for tilgrensende trafikkarealer (fortau/ veg) og følger dens eierskap- og ansvarsforhold. Områdene skal utformes med grønt preg med permeable overflater.

§ 4-2 f) *Kai (2041) - SK*

Området viser eksisterende kai. Det tillates etablering av anlegg for fortøyning av båter og sikring mot utforkjøring, samt mulighet for tilgang til sjø.

Området kan overbygges iht. til planbestemmelsens § 3-3 a) og § 4-1 b), 2. ledd. Støttekonstruksjoner og andre byggetekniske tiltak tillates ikke på kaia.

Kaia skal være felles for eiendommene regulert til boligformål «B».

§ 4-2 g) *Parkering (2080) - SPA*

Parkeringsarelaet «f_SPA» skal være felles for eiendommene i områdene «B» og «BBB».

Oppstillingsplassene på «f_SPA» skal ikke inngå som nødvendig parkering knyttet til boenhet. Takoverbygg/ carport og skjerming tillates ikke.

§ 4-2 h) *Kombinerte formål for samferdselsanlegg (2800) - SKF*

Området skal brukes som gangvegtrasee med tillatt kjøring.

«f_SKF1» er felles for eiendommene i området regulert til boligformål «B» og blokkbebyggelse «BBB».

Området skal legges til rette for gående og skilles fysisk fra tilgrensende veg «f_SV1» med nedsenket kantstein.

§ 4-3 Grønnstruktur, jf. pbl § 12-5, pkt. 3

§ 4-3 a) *Frrområde (3010) - GF*

Området reguleres iht. eksisterende situasjon. Etablering av privatiserende bebyggelse og anlegg tillates ikke. Det tillates etablering av stier, gapahuk, bålplasser, utsiktspunkter og andre tiltak som er tilgjengelige for allmennheten og i tråd med friluftsf- og naturformålet. Området skal være offentlig.

§ 4-4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. pbl § 12-5, pkt. 6

§ 4-4 a) *Kombinerte formål i sjø – Ferdsel og havneområder (6800) - VKA*

Området viser eksisterende sjøareal, iht. kommunedelplan for sjøområder. Utfyllinger, mudring og tiltak i sjøbunnen tillates ikke.

§ 5

Bestemmelser til hensynssoner

§ 5-1 Hensyn til friluftsliv – H530

I området skal det tas hensyn til turstien opp Bjørnehaugen. Ved omlegging av eksisterende sti skal det sørges for at stien er sikret på de bratteste partiene med stiger eller kjetting.

§ 5-2 Flomfare – H320

Området langs sjøen som vises med faresone for flom er utsatt for oversvømmelse pga. stormflo og havnivåstigning.

Sonen avgrenses vertikalt til kote +3,22 m.o.h. (NN2000).

Innenfor faresonen sin avgrensning (horisontalt og vertikalt) er det ikke tillatt med etablering av rom for varig opphold eller faste installasjoner og tekniske innredninger som er sårbare mot vann eller medfører risiko for forurensning.

Alle byggetekniske tiltak innenfor fareseonen skal utformes robust mot oversvømmelser og bølgepåkjenninger.

§ 5-3 Frisikt – H140

Innenfor frisiktsonen skal det ikke etableres forhold som hindrer fri sikt på noen tidspunkt.

Sonen gjelder fra 0,5 m over tilstøtende bakkenivå.

§ 5-4 Bestemmelsesområde - #1

I området tillates etablering av tiltak som ikke griper inn i sjøbunnen, f.eks. flytebrygge. Flytebrygge skal godkjennes av bygningsmyndighet etter søknad. Anlegget i sjøen er felles for eiere og festere i området «B».

§ 6

Vilkår for gjennomføring

§ 6-1 Samfunnssikkerhet

Ved prosjektering av boligbebyggelse i områdene «B» og «BBB» skal det gjennomføres fagkyndige vurderinger av sikkerhet mot steinsprang fra naturlig terreng og skredhendelser som følge av terrenginngrep. Nødvendige sikringstiltak må prosjekteres for både anleggsperioden og ferdig utbygging.

Tilstrekkelig sikkerheten mot naturlige skredhendelser, skredhendelser som følge av terrenginngrep, og oversvømmelse medregnet bølgepåvirkning må være dokumentert før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 6-2 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 6-3 Utenomhusplan

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge utenomhusplan i målestokk i minst 1:500. Utenomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagte terrengtiltak, beplantning, møblering, biloppstillingsplasser og nødvendige tekniske anlegg, herunder renovasjonsløsning og universell utforming.

§ 6-4 Teknisk infrastruktur

Det må utarbeides gjennomføringsplaner/ detaljplaner for flytting og omlegging av tekniske anlegg, som vei, VA og energi). Gjennomføringsplanene skal være godkjent av eiere og ansvarlig myndighet for de tekniske anleggene (vei, VA, energi).

§ 7 Rekkefølgekrav

§ 7-1 Før igangsetting

Godkjent detaljplan for teknisk infrastruktur (vei, VA, energi) skal foreligge ved søknad om IG for teknisk infrastruktur.

Plan for omlegging og tilrettelegging av tursti skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse for boliger i BBB. Planen skal vise planlagt trasé fra kommunal lekeplass og forbi ny bebyggelse, og nødvendige tilretteleggings og sikkerhetstiltak som må etableres.

§ 7-2 Før bebyggelse tas i bruk

Før brukstillatelse for boligområdene «B» og «BBB» kan gis skal det være gitt ferdigattest for teknisk infrastruktur (vei, VA og energi).

Før brukstillatelse til boliger i området «B» kan gis skal felles lekeplass «f_BLK» være ferdig opparbeidet i samsvar med planbestemmelsenes § 4-1 f) og § 4-2 c)

Før brukstillatelse til «BBB» kan gis skal felles lekeplass «f_BLK» og fortau «f_SF2» være ferdig opparbeidet, i samsvar med planbestemmelsenes § 4-1 f) § 4-2 c), samt felles adkomstveg «f_SV2» med tilhørende annen veggrunn «f_SVT1».

Før brukstillatelse til «BBB» kan gis skal turstien opp Bjørnehaugen være ferdig tilrettelagt.

§ 7-3 Før opprettelse av nye eiendommer/ fradeling

Før opprettelse av nye eiendommer kan tillates skal det foreligge brukstillatelse for teknisk infrastruktur (vei og VA) fram til og langs tomten.

Bystyret sitt vedtak:
Saks-nr. Dato

.....