

DETALJREGULERING AV ANSNES HAVN

REGULERINGSBESTEMMELSER

PLANID 201920

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 10.11.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan):

1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter AS, datert 17.3.2021, senest endret 05.11.2021.

2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av Fritids- og turistformål med utleieplikt, og "annen næring" kurs, konferanse og overnatting, samt flytebrygger og tilhørende vegareal.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Fritids- og turistformål (1170)
- Annen næring - kombinert formål kurs, konferanse og overnatting (1300)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)
- Uteoppholdsareal (1600)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (2010)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkering (2082)

Grønnstruktur

- Turveg (3031)

Hensynssoner

- Frisikt (140)
- Trafo (190)

3 Fellesbestemmelser

3.1 Adkomst

Eksisterende adkomstretter gjennom planområdet skal videreføres. Dette inkluderer rettigheter i og under flomålet.

3.2 Tomtegrenser

Framtidige tomtegrenser og tomtegrenser som oppheves er avsatt i plankartet.

4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Minimum høyde på bakkeplan

For bebyggelse for varig opphold innenfor planområdet er kotehøyde på gulv på bakkeplan satt til kote 3,5 meter eller høyere.

4.2 Byggegrenser

Bygg skal plasseres innenfor byggegrensene for de enkelte formålene som vist i plankartet. Parkering, sykkelparkering, renovasjon, kaifronter og dekker kan plasseres utenfor byggegrensene.

4.3 Universell utforming

Fellesområdene skal i den grad det ikke er i konflikt med flomsikringstiltak utformes i tråd med prinsippene for universell utforming. Det skal ved beplantning brukes allergivennlige plante- og treslag.

4.4 Støv og støy

Støy/luftforurensing i planområdet skal i anleggs- og bruksfasen ikke overstige grenseverdiene satt i veilederne T-1442/16 og T-1520.

4.5 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 1950 M2 BRA. Parkeringsareal **eller evt. overbygg for renovasjon skal ikke regnes med i BRA.**

4.6 Estetikk

Det skal i planområdet etterstribes høy kvalitet og et estetisk godt sluttresultat i utforming av bygg, materialbruk og opparbeidelse av terrenget.

4.7 Parkering

Det skal avsettes **minst 2 bilparkeringsplasser** per utleienhet innenfor planområdet, samt sykkelparkering i tråd med kommuneplanens arealdel.

4.8 Fritids- og turistformål

4.8.1 Bruk av området

Arealet skal brukes til utleieenheter for turisme. Enhetene skal være tilgjengelig på utleiemarkedet i minst 9 måneder pr. år. Enhetene skal framstå som utleieenheter, ikke private fritidsenheter.

4.8.2 Høyde på bebyggelse

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 meter over planert terreng. Takterrasser kan anlegges på tak med rekkverk o.l. opp til 1,5 meter over maks. gesimshøyde, så fremt de ikke fremstår som ett med fasadeliv.

4.8.3 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal kles med panel.

4.8.4 Tetthet og byggsammensetning

Minimum antall utleieenheter for planområdet er 20. Maksimalt antall utleieenheter for planområdet er 22.

4.9 Annen næring – kombinert formål kurs, konferanse og overnatting

4.9.1 Bruk

Området skal benyttes til kurs, konferanse og overnatting. Med mindre det foregår lukkede arrangementer skal kai mot nord være tilgjengelig for allmennheten.

4.9.2 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innenfor arealformålet skal ikke overstige 700 m² BRA, ikke inkludert parkering eller flytebrygger.

4.9.3 Parkering

Det skal avsettes minst 5 parkeringsplasser på arealformålet, hvorav 1 HC-plass

4.9.4 Høyde på bebyggelse

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 7,3 meter fra planert terreng.

4.10 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Det skal avsettes gjesteplasser i tråd med krav i kommuneplanens arealdel. Anlegget skal tilrettelegges for allmenn tilgang til sjøen, og allmennheten skal ha gjennomgående adgang til og gjennom anlegget. Det kan anlegges flytende badstu på formålet.

4.11 Renovasjonsanlegg

Arealet skal brukes til oppstilling for renovasjon, og er felles for BFT 1-3.

4.12 Uteoppholdsareal

Arealet er felles for utleieenheterne i planområdet. Allmennheten skal ha adgang til arealet mellom BFT2 og BFT3. Allmennheten skal også ha tilgang over f_BUT1 ut til marina på f_BSB.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg

o_SV2 skal være offentlig. F_SV3 skal være felles for BFT 1-3.

5.2 Annen veggrunn – grøntareal

Arealet skal benyttes som veggrunn.

5.3 Parkering

F_SPA1 er felles for gnr/bnr 87/20 og 193. Det skal anlegges minimum 11 biloppstillingsplasser. F_SPA2-5 er felles for BFT 1-3.

5.4 Grønnstruktur-Turveg

Arealet skal opparbeides som gangsti, og er felles for BFT 1-3. Allmennheten skal ha tilgang til å bruke stien.

6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Utomhusplan

Før det gis igangsettingstillatelse i planområdet skal det forelegges utomhusplan som viser opparbeidelse av utomhusområdene, inkludert møblering, beplantning, gangveier, og lignende. Planlagt beplantning skal være allergivennlig. **Ved trinnvis utbygging skal utomhusplan begrenses til områder med direkte funksjonell sammenheng med utbyggingen.**

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt. **Ved trinnvis utbygging skal plan begrenses til områder med direkte funksjonell sammenheng med utbyggingen.**

6.2 Tekniske planer

Tekniske planer for veg, vann og avløp samt avfall skal være godkjent av kommunen før tillatelse til tiltak kan gis. **Løsninger for VA skal utarbeides i henhold til prinsipper i VA-rammeplan (AFRY GH01 rev 2 og VA02 rev 2, begge sist revidert 9.3.2021).**

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge detaljert VA-løsning inkludert overvann og tilstrekkelig kapasitet for brannvann.

6.3 Plan for bygge- og anleggsfasen og sikring i anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider og trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T 1521, legges til grunn.

6.4 Geoteknisk vurdering

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

6.5 Havstigning

Bygninger og anlegg skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Bygg for opphold skal ligge med planert høyde på kote 3,5 eller høyere. Ved søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bebyggelse ved flom.

6.5.1 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

7 REKKEFØLGEKRAV

7.1.1 Ferdigstillelse av utearealer

Felles uteoppoldsareal skal være opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk. Beplantning kan avvete til neste vekstsesong dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret. **Ved trinnvis utbygging skal opparbeidelse begrenses til områder med direkte funksjonell sammenheng med utbyggingen.**

7.1.2 Teknisk infrastruktur

Nødvendige tekniske anlegg, herunder renovasjonsløsning og vann og avløpsanlegg skal være etablert i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen før ny bebyggelse kan tas i bruk.

8 HENSYNSSONER

8.1 Frisikt

Innenfor frisiktsoner skal det ikke etableres anlegg, legges noe i opplag eller beplantes på en måte som hindrer sikt over 0,5 meter over bakken.

8.2 Trafo

Innen fem meter fra trafo kan det kun bygges på betingelse av at fasader ivaretar brannspredning i tråd med innspill fra nettstasjonseier.