

## **Son havn nord – Reguleringsbestemmelser**

Egengodkjent av kommunestyret 7.10.2002. Mindre vesentlig endring (1) av plansjefen 18.9.2003 (Endring av mindre areal fra offentlig parkering til felles privat parkering). Mindre vesentlig endring (2) av kommunestyret 30.8.2004 (Endret utnyttelse for byggeområde 1). Mindre vesentlig endring (3) av plansjefen 26.10.2004 (Mønehøyde og parkering). Mindre vesentlig endring (4) av plansjefen 6.6.2005 (Justering av Båtbyggerveien og byggeområde 1). Mindre ves. endring av plansjefen (5) 17.10.2006 (kryssutforming, gangvei, friområde i Havnegatas ende). Mindre endring (6) av Plan- og miljøutvalget 25.8.2014 (innkjørsel til bilforretning og justering av parkering). Mindre endring (7) av plansjefen 06.03.2018 (endring av arealformål og justering av parkeringslinjer).

### **§ 1. Fellesbestemmelser**

#### **Søknad**

Sammen med byggesøknad skal det innsendes situasjonsplan som viser adkomst, biloppstillingsplasser, lekeareal, beplanting, rabatter, forstøtningsmurer, gjerder, m.m. Det skal legges vekt på at ny bebyggelse viderefører de typiske kvaliteter som kjennetegner Son.

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 a, b, g og i skal, hvis kommunen krever det, forelegges fylkeskultursjefen for rådgivende uttalelse før det fattes vedtak.

Dersom det skal gjøres inngrep i sjøbunnen må det søkes spesielt om dette, og Norsk Sjøfartsmuseum skal varsles på forhånd, slik at museet kan foreta befarng på stedet.

Det må dokumenteres at det er tatt hensyn til mulig springflo ved planlegging av bygninger og anlegg. Bygninger må anlegges med utgangspunkt i en beregnet vannstandsøkning på 2 meter over gjennomsnittlig nivå.

P.g.a. dårlig byggegrunn med ustabile masser stilles det krav om nødvendige geotekniske undersøkelser og vurderinger i byggesaken.

I forbindelse med byggesøknad må det foretas supplerende miljøtekniske undersøkelser av grunnen.

#### **Utforming**

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger o.l., utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk tilpasning og at området samlet framstår med et helhetlig preg.

#### **Rekkefølge**

Fortau/gangvei langs Kolåsveien, regulerte friområder og alle regulerte offentlige trafikkanlegg som fortau, strandpromenade, parkeringsanlegg og kjøreveier skal anlegges

samtidig med utbygging av planområdet, med ferdigstillelse senest før brukstillatelse gis. Tilhørende beplantning er en del av anlegget som skal gjennomføres samtidig.

Eksisterende avkjørsler til Kolåsveien skal stenges og ny avkjørsel til byggeområdene 1-4, skal etableres fra Havnegata og Sagaveien/Båtbyggerveien i samsvar med reguleringsplanen før byggetillatelse utstedes. Kryssavslutningen Sagaveien x Kolåsveien, for så vidt gjelder ferdig etablering av dråpeøy og søndre veikant, tillates utsatt i påvente av reguleringsplan for Kolåsveien syd for planområdet.

### **Delesøknad**

Sammen med delingssøknad skal det innsendes situasjonsplan som viser delingen, byggemuligheter, adkomst, biloppstillingsplasser m.m. for det enkelte byggeområde 1-4.

### **Trafikkstøy**

Bygninger langs Kolåsveien skal i nødvendig utstrekning støyisoleres, slik at støynivået blir i samsvar med Miljøverndepartementets veiledende forskrifter. Isoleringen skal gjøres i den enkelte bygning.

### **Kabler og Tekniske anlegg**

Alle nye kabler (lavspentanlegg, telenett, TV o.l.) skal legges i bakken.

Avløpsspumpestasjon må innpasses i området. Den kan bygges som frittstående bygg eller som del av annen bygning.

## **§ 2. Byggeområder for boliger, forretninger, service, kontorer og allmennyttig formål for formidling av kystkultur (kombinert byggeformål)**

### **Bebyggelsens utforming og grad av utnytting**

For områdene regulert til kombinert byggeformål tillates det boliger i kombinasjon med andre formål. Med forretnings- og servicevirksomhet menes detaljhandel, service- og kontorvirksomhet som naturlig hører hjemme i et sentrumsområde/ havneområde, og som passer i kombinasjon med boliger. Med allmennyttig formål menes lokaler og arealer til formidling av kystkulturens historie.

Utnyttingsgrad for byggeområdene fastsettes som tillatt bebygd areal av tomta (% BYA) :

- Byggeområde 1: 84 % BYA • Byggeområde 2: 50 % BYA
- Byggeområde 3: 90 % BYA
- Byggeområde 4: 70 % BYA.

Parkeringsplasser i friluft skal ikke inngå ved beregning av utnyttingsgrad.

### **Plassering**

Innenfor byggeområdene skal bygninger plasseres parallelt med eller vinkelrett på Havnegata/Båtbyggerveien og med veggliv i tomtegrensen mot disse. Mot Kolåsveien skal bebyggelsen plasseres innenfor byggegrensen. Mot Strandpromenaden/Såna skal bebyggelsen plasseres med veggliv i angitt byggelinje på 2 meter fra tomtegrensen.

## **Takform**

Bebyggelsen skal anlegges med saltak innenfor en takvinkel på 27-35 grader innenfor alle byggeområder 1 -4. For større bygg tillates mansardtak (knekket saltak).

## **Høyde**

Gesimshøyden skal være mellom 6,0 og 8,0 meter. For byggeområde 1 og 2 skal mønehøyden være mellom 9,0 og 11,0 meter. For byggeområde 3 og 4 skal mønehøyden være mellom 9,0 og 11,5 meter.

Ved bygging av trebåtsamling/smuglermuseum i byggeområde 3, tillates en mønehøyde på 13 meter for den del av bygningen som skal romme opprigget båt.

## **Parkering**

Til hver bolig på over 70 kvm kreves det 2 biloppstillingsplasser. Til hver bolig på under 70 kvm kreves det 1 biloppstillingsplass. Til forretninger/service kreves 1 p-plass pr. 40 kvm bruksareal. Til kontorer kreves 1,2 p-plasser pr. kontor plass. Biloppstillingsplassene skal ferdigstilles samtidig med bygningene, og skal anlegges i underetasje, som parkering i friluft eller i parkeringsbygg tilpasset hovedbygningene. I byggeområde 1 og 2 tillates også biloppstillingsplasser i øverste etasje. Tilliggende gateparkering i samsvar med reguleringsplanen inngår i parkeringsdekningen.

Parkering foran regulert avkjørsel til byggeområde 1 tillates ikke.

## **Uteområder**

Minste uteoppholdsareal pr. bolig er 25 kvm. Områdene skal opparbeides som samlede lekeplasser og parkanlegg i tilknytning til boligene og være ferdigstillet før boligene tas i bruk. Uteområdene rundt alle bygninger skal opparbeides parkmessig.

## **§ 3 Offentlige trafikkområder**

### **Kjøreveier, fortauer, parkeringsanlegg, strandpromenade**

Kjørevei med fortau, strandpromenade, parkeringsanlegg og kryssløsninger skal anlegges som vist på plankartet og i samsvar med detaljplaner som også inneholder beplantning og annen parkmessig behandling. Detaljplaner skal godkjennes av kommunen samt i tillegg av Akershus vegkontor for de anlegg som berører fylkesvei (Kolåsveien).

### **Trafikkområde i sjø**

Innenfor området tillates småbåthavn etablert i tilknytning til kaifront og flytebrygger som vist på planen. Planen er ikke til hinder for endret antall båter tilknyttet anlegget.

## **§ 4 Spesialområder**

### **Frisiktssoner**

Terrenget i frisiktsonen må planeres slik at terrenget inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende veier. Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller

gjenstander, herunder parkering, som stikker høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom midtlinjen til de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær som ikke er sikthindrende, kan tillates.

### **Felles trafikkareal S1**

Felles trafikkareal S1 skal benyttes som kjøreatkomst fra Havnegata for all bebyggelse i kombinert byggeområde 1 og 2. Trafikkarealet tillates ikke bebygget. Ved eventuell samlet utbygging av byggeområde 1 og 2, med parkeringshus på byggeområde 2, tillates trafikkarealet overbygget i gulvplan 2. etasje med bruløsning som fotgjengerforbindelse mellom byggeområde 1 og 2.

### **§ 5 Friområder**

Friområdene F1 - F4 skal opparbeides parkmessig samtidig med utbygging av byggeområdene 1-4. Parkmessig opparbeidelse inkluderer ferdig anlagt markdekke/steinbelegning og beplantning. I tillegg lekeapparater på friområde F2.