

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING AV HASSELØY NORD

RL1570

Sist revidert: 09.09.2022

Vedtatt av Haugesund bystyre: 09.03.16

28.11.19 vedtok Plan- og miljøutvalget endring av plankart og bestemmelser, saksnr 19/6772.
22.09.22 vedtok Utvalg for plan og miljø endring av plankart og bestemmelser, saksnr 22/7898.

Høydegrunnlag: NN54

I GENERELT

1.1 Formålet med planen

Formålet med planene er å legge til rette for en urban utvikling med fokus på boliger i øst, kontorbygg i midten og nærings- og industriområder i vest. Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er markert innenfor plangrense. Det skal tilrettelegges for bruken av sjøen og **strandsonen** i samsvar med bruken på land herunder, kaier, småbåtanlegg, friområder og kaipromenader.

1.2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

1.2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1), med disse underformål:

- a. Boligbebyggelse (1110)
- b. Boligbebyggelse-Blokkbebyggelse (1113)
- c. Lek (1610)
- d. Gårdsplass (1620)
- e. Bolig/Forretning (1801)
- f. Bolig/Kontor/Forretning/Tjenesteyting (1900)
- g. Kontor/Industri (1830)
- h. Kontor/tjenesteyting (1831)

1.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2), med disse underformål:

- i. Kjøreveg (2011)
- j. Fortau (2012)
- k. Torg (2013)
- l. Gatetun (2014)
- m. Gang-/sykkelveg (2015)
- n. Gangveg/Gangareal/off. promenade (2016)
- o. Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- p. Annen veggrunn - Grøntareal (2019)
- q. Kai (2041)
- r. Parkering (2080)
- s. Parkeringshus/-anlegg (2083)

1.2.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3), med disse underformål:

- t. Turveg (3031)
- u. Friområder (3040)
- v. Badeplass (3041)
- w. Park (3050)

1.2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 6), med disse underformål:

- x. Ferdsel (6100)
- y. Skipsled 6210
- z. Havneområde i sjø (6220)
- æ. Småbåthavn (6230)
- ø. Friluftsområde (6700)
- å. Badeområde (6770)

1.3 HENSYNSSONER § 12-6, JF. § 11-8

1. Sikringssoner (a.1)
 - o Frisiktsoner (H140)
2. Infrastruktursone (b) - gangbro
3. Infrastruktursone (c) - framtidig veitrase/bro
4. Angitt hensyn (d.)
 - o Bevaring kulturmiljø (H570)

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plankrav

For områdene regulert til Kontor/industri, K/I2 og K/I3 er det krav om detaljregulering. For de andre byggeområdene er det ikke behov for utarbeidelse av detaljreguleringsplaner så lenge utbyggingen skal skje er i samsvar med bestemmelsene. For framtidig veitrase/bro (H410_2) er det krav om regulering.

2.2 Krav til infrastruktur

Det skal lages en overordnet teknisk plan for infrastrukturen i M. 1:1000 som skal godkjennes av kommunen før det kan igangsettes arbeid innenfor det enkelte byggeområdene eller for samferdsel og anlegg.

Den overordnede planen skal vise løsninger for vann-, overvann- og avløpsledninger og tilhørende pumpestasjoner og styringssystemer. Den skal også avklare framtidige minimumshøyder for gatearealer, bolig-, kontor og kontor/industriarealer, med minimumshøyder for gate-/utendørsarealer på kote 2,5 (inkl. terskler til kjeller- eller parkeringsetasjer) og minimumshøyder for alle bygninger på min. kote 2, 7 (laveste golv). For tilbygg på eksisterende bygg kan lavere byggehøyde (laveste golv) tillates forutsatt at de bygges for a kunne oversvømmes. Planen skal fastlegge den teknisk-estetiske standarden for gateutformingen, offentlige trafikkarealer, inklusive kaier, skråninger mot sjøen, broer og felles arealer. Den skal videre vise løsninger for renovasjon, kabelføring, strømforsyning inklusive trafostasjoner og ev. gass- og/eller fjernvarmenett. Nettstasjoner, pumpestasjoner, varmesentraler og liknende skal integreres i bebyggelsen i samarbeid mellom Haugesund kommune, Haugaland Kraft og evt. andre aktuelle leverandører.

2.3 Krav til estetikk i planleggingen

Det skal lages en utomhusplan i M. 1 :500/1 :200 for de enkelte byggeområdene som skal godkjennes av kommunen før det kan igangsettes byggearbeider. Det skal stilles høye krav til helhet mellom bygninger og utendørsanlegg, og hvordan disse forholder seg til sine bygde og ubebygde omgivelser. Helheten skal gjenspeiles i prosjektet fra konsept til løsninger og kvalitet. For å sikre helheten er det viktig at involverte faggrupper engasjeres på et tidlig tidspunkt i planleggingen. Det skal benyttes robuste og mest mulig vedlikeholdsfrie materialer. Utomhusplanen skal vise målsatte terrengforhold, trafikk- og parkeringsforhold, utemøblering, grøntanlegg/vegetasjon, murer, gjerder og lignende. Utforming av promenade, torg og gatetun skal detaljeres. Det skal redegjøres for plassering, utforming, farge- og materialbruk.

For områdene BB1, BB2 a og b, BB3, BB4 a og b, B/F/K/T, B/F1, B/F2, K/T1, K/T2 og K/T3 skal det utarbeides en formingsveileder som skal sikre en enhetlig utforming av byggene. Formingsveilederen skal gi retningslinjer for materialbruk, bygningsutforming, vinduer, dører, takrenner, tak, kledning, fargebruk og lignende. Denne skal godkjennes av Haugesund kommune før det kan igangsettes byggearbeider.

2.4 Krav til parkering

2.4.1 Parkering boliger og blandings områder med boliger

Innenfor boligområdene B1 og B2 kreves det 2 p-plasser pr. enebolig og ellers minimum 1 p-plass pr. 100 m².

For boligområdene BB2a og b, BB3, BB4a og b, B/F1 og 2 og B/F/K/T skal det bygges min. 1,0 p-plass og maks. 1,2 p-plass per 100 m² BRA bolig i felles anlegg under terreng/gårdsplass. Parkeringsanlegg skal ha adkomst fra gatetun i nord og kjørevei i sør.

For boligområde BB1 skal det bygges min. 1,0 p-plass og maks. 1,2 p-plass per pr. 100 m² BRA bolig i felles anlegg under terreng/gårdsplass. Parkeringsanlegg skal ha adkomst fra kjørevei i vest.

Det skal bygges min. 3 stk. sykkelparkeringsplasser pr. boenhet for boliger over 50 m² og 2 stk. sykkelparkeringsplasser pr. boenhet for boliger under 50 m. Sykkelparkeringsplasser skal være i boder, lukkede felles anlegg og/eller utendørs.

2.4.2 Parkering kontor/tjenesteyting

For områdene K/T1 til K/T2 skal det anlegges min. 1,0 og maks. 1,2 p-plasser per 100 m² kontor/tjenesteyting. Parkeringsplasser skal etableres i lukkede anlegg. Dette kan skje i underetasje dvs. under framtidig terreng, forutsatt at terskelen/øvre kant nedkjøringsrampe ligger på minimum kote 2,7 eller i 1. etasje for område K/T1 og K/T3, for K/T3 med unntak av sørsiden. Alternativt kan det velges en løsning med bygging av et lukket anlegg innenfor K/I 2. Det er ikke tillatt med parkering på bakkeplan innenfor K/T1 til K/T3 med unntak av HC-parkering og korttidsparkering for vareleveranser og lignende. Det skal anlegges min. 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 m² bruksareal til kontor/tjenesteyting enten under tak eller i lukket anlegg.

2.4.3 Parkering kontor/industri

For områdene K/I 1 til K/I 3 kan parkering skje på bakkeplan på egen tomt dersom det ikke er mulighet for parkering i lukket anlegg. Det tillates også felles løsninger for K/I 1 til K/I 3 inklusive parkeringsdekning for K/T1 til K/T3. Parkeringsdekning for bil og sykkel skal være i samsvar med kommunens vedtekter. Ved lukket anlegg skal adkomsten til parkeringsetasjen(e) være trafikksikre utformet og skal skje fra veg KV7 eller KV10.

2.5 Krav til renovasjon, utrykning m.m.

Sortering, lagring, innsamling/henting av avfall skal skje fordelt på planområdet for en best mulig løsning. Kommunal renovasjonsnorm for HIM skal følges. Det skal legges opp til renovering fra nedgravde renovasjonsløsninger HIM skal godkjenne løsningen.

Alle adkomstveger, gatetun og kjørbare gangveger og tilgrensende arealer skal dimensjoneres slik at de kan benyttes av utrykningskjøretøy. Krav til framkommelighet for brannbil/stigebil må innfris.

2.6 Krav til støyforhold

Grenseverdiene i MD's retningslinjer om vegtrafikkstøy T-1442 eller den enhver tid gjeldende retningslinje for støy skal legges til grunn for gjennomføringen av nødvendige støytiltak. Ved bygging av ny fylkesvei/bro er tiltakshaver ansvarlig for støyskjerming av eksisterende og planlagt bebyggelse. Framtidige boliger og annen støyømfintlig bebyggelse skal etableres med en støyskjerming fortrinnsvis i fasaden som sikrer innendørs støyinnivå i samsvar med T-1442/NS8175 og forventet støy fra havn/industri og veger/gater. Boligenes private utendørsareal og felles leke-, grønt- og oppholdsarealer skal oppfylle retningslinjene mht. utendørsstøynivå med utgangspunkt i forventet støy fra havn/industri og veger. Støyskjermingstiltak integreres som del av utendørsanlegg når disse planlegges. Friområdene F3 til F8 samt badeplass BP1 og turveg 1 (TV1) skal støyskjermes som turveg og grøntstruktur i tettsted i samsvar med T-1442.

Det forutsettes at bygg innenfor BB1, BB2a og b, B/F1 og B/F2 oppfyller støykravene også før det er kommet bebyggelse innenfor K/T1 til K/T3. Støyskjermingen skal ta hensyn til både forventet aktivitet på sjøen og innenfor tilgrensende næringsområder samt ny veg og Hasseløybro hvor det skal legges til grunn en ÅDT på 5000.

Dersom ny Hasseløy bro ikke er etablert før boligområdene (BB1 til BB4), bolig/forretningsområdene B/F1 og B/F2 samt kontor/tjenesteytingsområdene K/T1 til K/T3 skal bygges ut, og trafikkmengden overstiger ADT 5000 for Hasselgata eller Grannesgata, skal det utføres skjermingstiltak for boliger langs de nevnte gatene slik at støykravene i T-1442 og NS 8175 oppfylles. Kommunen som vegeier er ansvarlig for gjennomføring av tiltak.

2.7 Krav til energibruk i bygninger

2.7.1 Nærvarmeanlegg

Det kan vurderes om nybygg innenfor planområdet skal knyttes til et nærvarmeanlegg basert på alternative og bærekraftige energikilder. Denne vurderingen og beslutningen skal tas i forbindelse med utarbeidelsen av overordnet teknisk plan, jf. § 2.

2.7.2 Energikrav og energikilder

Uavhengig av konklusjonen om nærvarmeanlegg skal alle bolig-, kontor- og forretningsbygg forsynes med vannbåren varme basert på bærekraftige energikilder. Hvert enkelt bygg skal klassifiseres i energimerkets klasse A til C hvor et maks. årlig forbruk på 110 kWh/m² tilstrebes.

2.8 Bygg-/miljøkvaliteter/miljøkrav/krav til sikkerhet

Det skal ved utforming og valg av materialbruk før utbygging og ved bruk av området legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger samt lavt årlig energiforbruk.

I forbindelse med søknader må kommunen sørge for at kapittel 7 og 8 i teknisk forskrift (TEK) er i varetatt (kapitler om personell og materiell sikkerhet samt helse/miljø).

Før det foretas graving/anleggsarbeid herunder arbeid og fylling i sjø i forbindelse med nybygg eller infrastruktur/veg, skal forurensninger av grunnen (sedimentene) og dens håndtering være avklart (tiltaksplaner) og omsøkt, jfr. forurensningslovens § 7. Tiltak i sjø som berører forurensede sedimenter kan ikke skje uten egen tillatelse fra Fylkesmannen. Ingen tiltak kan skje i «flytedokkområdet» før oppryddingstiltak i tiltaksplanen er gjennomført og godkjent av Fylkesmannen. Forurensingen skal være fjernet eller sikret før utbyggingen av de enkelte felt i planen igangsettes.

I tillegg til søknad i samsvar med forurensningsloven må tiltak omsøkes iht. plan- og bygningsloven og havne- og farvannsloven ved tiltak i og nær sjø.

Av hensyn til sikkerhet og sårbarhet (havnivåstigning, stormflo og bølger) er det satt minimumshøyder for alle gate-/utendørsarealer og liknende på kote 2,5 inkl. terskler til kjeller- eller parkeringsetasjer og minimumshøyde på min. kote 2,7 (laveste golv) for alle bygninger innenfor planområdet. For tilbygg på eksisterende bygg kan lavere byggehøyde (laveste golv) tillates forutsatt at de bygges for å kunne oversvømmes.

2.9 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal følges i planløsning, byggemåter og utforming av arealer for hele planområdet. Prinsippene skal følges i alle deler av planen, ute som inne. Alle mennesker skal kunne bruke omgivelsene uten tilpasning eller spesiell utforming. Områder som ikke følger disse prinsippene skal angis konkret i søknad om tiltak.

2.10 Rekkefølgekrav

2.10.1 Hovedveger

Områdene på Hasseløy inklusive Svinholmen tillates fullt utbygget med adkomst via dagens Hasseløybro. Når trafikken i Hasselgata eller Grannesgata overstiger ÅDT 5000, skal kommunen utføre detaljerte støyberegninger for aktuelle boliger langs Hassel- og Grannesgata. Vegstrekningene KV5, KV6 og KV10 skal bygges ut samtidig med tilgrensende arealer. Dette gjelder også for gateparkering, rabatter, g/s-veger og fortau.

Før igangsetting ved utbygging av bebyggelse på østsiden av KV5 skal det foreligge en godkjent løsning for sammenkobling av KV7 og KV5/KV6 som sikrer adkomst til området. Godkjent løsning kan være i form av endret reguleringsplan på vestsiden av KV5, eller i form av en løsning på eksisterende grunn godkjent fra Haugesund Kommune. Løsning på eksisterende grunn vil gjelde frem til en godkjent reguleringsendring foreligger.

2.10.2 Ny kryssutforming i forbindelse med ny Hasseløy-bro

Når ny fylkesveg med bro fra nordre del av Hasseløy til Skillebekkgata igangsettes, jf. H410_2, skal det samtidig utarbeides ny kryssløsning i Grannesgata/miljøgata (KV5). Krysset skal opparbeides samtidig med ny bro.

2.10.3 Gang- og sykkelbro GS4

Gang- og sykkelbro mellom Svinholmen og Hasseløy og over til Kyvikdalen sør for Asalvika skal være etablert før BB1 kan settes i gang.

BB2a og b, BB3 og BB4a og b, B/F1, B/F2 og B/F/K/T kan bygges ut uten rekkefølgekrav om gang- og sykkelbro. (Jf. meklingsprotokoll 07.01.2016).

2.10.4 Gatetun GT1

Samtidig med opparbeidelse av boligområdene BB1 og BB2 a og b samt bolig/forretningsområdet B/F2 opparbeides gatetun GT1.

2.10.5 Torg 1 og 2

Torg 1 skal opparbeides samtidig med B/F2 og/eller B/F1. Torg 2 skal opparbeides samtidig med K/T1, K/2 og K/T3.

2.10.6 Gangareal G1, G2, G7, G8, G9 og G10

Gangareal G1, G7 og G10 skal opparbeides samtidig med B/F1 og BB4a og b.
Gangareal G2 og G9 skal opparbeides samtidig med B/F2, BB2 a og b, BB3 og B/F/K/T.
G8 opparbeides samtidig med K/T1-K/T3.

2.10.7 Lek 1

Lek 1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse på bygg innenfor områdene BB3 og B/F/K/T.

2.10.8 Friluftsområde i sjø (FO)

Friluftsområde i sjø opparbeides som havnebasseng eller aktivitetsområde samtidig med kaipromenade G1 samt gangareal G7.

2.10.9 Park 1

Park skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til bygg K/T1 og K/T2. Opparbeidelsen må avklares og godkjennes i samsvar med pkt. 7.3.

2.10.10 Turveg TV1 - UTGÅR

Turvegen skal opparbeides samtidig med den nordlige delen av småbåthavn SH2.

2.10.11 Felles gårdsplasser

Felles gårds plass f_GP1 skal være opparbeidet, jf. krav i punkt 3.1.2, før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BB1.

Felles gårds plass f_GP2 skal være opparbeidet, jf. krav i punkt 3.1.2, før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BB2 a og b, BB3, B/F2 og B/F/K/T.

Felles gårds plass f_GP3 skal være opparbeidet, jf. krav i punkt 3.1.2, før det gis brukstillatelse for boliger innenfor B/F1.

Felles gårds plass f_GP4 skal være opparbeidet, jf. krav i punkt 3.1.2, før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BB4a og b.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Generelt

3.1.1 Tilpasning

Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til utforming og material- og fargevalg.

3.1.2 Krav til uteareal og soleksponering

Hver bolig skal ha minst 5 m² privat uteareal (på balkong eller bakkeplan) og minst 5 m² felles uteareal som anlegges innenfor området eller gårdsplass, jf. punkt 3.6. Boligene skal plasseres slik at det gis mulighet for soleksponert og skjermet privat uteplass med god kvalitet for beboerne. Felles uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl. 15.

3.1.3 Dagslys fra to sider

Boligene skal gis en slik utforming at minst 80% får dagslys fra to sider, fortrinnsvis fra to motsatte sider som gjennomgående leiligheter gir. Det tillates kun 5 boliger med maks 350 m² BRA med ensidig orientering mot nord eller øst. Leiligheter må dokumenteres ivaretagelse av tilstrekkelig lysforhold i henhold til gjeldende forskrifter. Leiligheter kan ikke være under 55 m².

3.1.4 Krav om utforming

Løsninger med svalgang og større dybder enn 12,3 m er ikke tillatt.

3.1.5 Universell utforming

Boligene, kontorene, forretninger og lokaler til tjenesteytende formål skal gis en universell utforming. Unntak kan gjøres for eksisterende bygninger hvor det er stilt krav om bevaring, jf. pkt. 7.3

3.1.6 Høyde på rekkverk i toppetasjer.

Det tillates rekkverk på balkonger i toppetasjer over regulert kotehøyde.

3.1.7 Takform

BB1, BB3, BB4 a skal ikke ha flate tak, men ha skrå takflater innenfor høydebegrensingene.

3.2 Boligbebyggelse (1110)

3.2.1 Boliger B 1

Det tillates oppført småhus eller lavblokk innenfor utnyttelsesgraden på maks. BYA = 60%. Ved mønetak er maks. gesimshøyde 6,0 m og maks. mønehøyde er 9,0 m over tilstøtende gatenivå. Dersom det velges flatt tak, tillates det maks byggehøyde på 10,0 m over tilstøtende gatenivå. Ved flatt tak skal 3. etasje mot øst (mot Skagegata) være inntrukket minimum 1,4 m. Øverste bygningsdel skal uansett ikke overstige kote 14,0 m. Trappe- og heistårn kan i nødvendig grad overstige maks. byggehøyde. Det tillates enkeltstående utkragede balkongelementer med maks. dybde 2,0 m og maks. bredde 3 m.

Det tillates oppført garasje med inntil 32 m² for småhus. For lavblokk skal parkering legges i anlegg under bygningen. HC-parkering og sykkelparkering kan tillates på bakkenivå. Det skal opparbeides min. 5 m² privat støyskjermet utendørsareal og min. 10 m² felles støyskjermet utendørsareal pr. bolig.

3.2.2 Boliger B2

Boligene kan nyttes som eneboliger eller horisontalt delte tomannsboliger. Maks. BYA= 130 m², maks. gesimshøyde er 6,0m og maks. mønehøyde er 9,0 m over tilstøtende gatenivå. For Flathauggata 66 (gnr. 38 bnr. 286) tillates gjenoppføring av bevaringsverdig bygg, flyttet fra Sørhauggata 109. Bygget tillates oppført med gesims- og mønehøyde slik det stod i Sørhauggata 109.

Det tillates oppført garasje med inntil 32 m². Det skal opparbeides min. 35 m² støyskjermet utendørsareal pr. bolig i forbindelse med bygging av garasje eller tiltak for rehabilitering. Ved rehabilitering skal også krav i samsvar med T-1442 og NS8175 (innendørs støyniva) gjennomføres så langt det er mulig ift. krav om bevaring, jfr. pkt. 7.3.4.

3.3 Boligbebyggelse, blokkbebyggelse BB1 til BB4 (1113)

3.3.1 Utnyttelsesgrad og høyder

Maks. bygningshøyde er oppgitt med kotehøyde som tar utgangspunkt i en framtidig laveste terrenghøyde på kote 2,5 og laveste golvhøyde på kote 2,7. De angitte kotehøydene er satt til å gjelde

både for gesims- og mønehøyder. Mindre elementer som heistårn, luftesjakter, antenner og lignende kan være høyere enn oppgitte kotehøyder, men skal utformes som en del av det helhetlige arkitektonisk uttrykket. Tekniske rom som ventilasjonsrom skal ligge innenfor angitte maks. kotehøyder. Bygningshøyden skal variere innenfor de enkelte områdene mellom laveste og høyeste maks.kotehøyde, angitt i % av BYA. Parkeringsanlegg i kjelleretasje regnes ikke med i bruksarealet. Annen bruk av kjeller-/underetasje regnes med i bruksarealet (BRA) hvor det er oppgitt.

BB1	
Formål BB1=2418,1m2. Utnyttelse maks BYA = 65% (1571 m2)	
10% av bebygd areal innenfor BB1 skal ikke overstige maks kotehyde +	15,9
47% av bebygd areal innenfor BB1 skal ikke overstige maks kotehyde	18,9
43% av bebygd areal innenfor BB1 skal ikke overstige maks kotehyde	21,9
BB2a og b	
Formål BB2a=1095 m2. Utnyttelse maks BYA = 70% (766,5 m2)	
Formål BB2=519 m2. Utnyttelse maks BYA = 80% (415 m2)	
Samlet fordeling for BB2a og b prosentvis.	
7% av bebygd areal innenfor BB2 skal ikke overstige maks kotehyde	7,3
20% av bebygd areal innenfor BB2 skal ikke overstige maks kotehyde	13,8
25% av bebygd areal innenfor BB2 skal ikke overstige maks kotehyde	14,5
35% av bebygd areal innenfor BB2 skal ikke overstige maks kotehyde	17,3
3% av bebygd areal innenfor BB2 skal ikke overstige maks kotehyde	17,7
5% av bebygd areal innenfor BB2 skal ikke overstige maks kotehyde	20,5
5% av bebygd areal innenfor BB2 skal ikke overstige maks kotehyde	21,2
BB3	
Formål BB3=719,3 m2. Utnyttelse maks BYA = 70% (503)	
40% av bebygd areal innenfor BB3 skal ikke overstige maks kotehyde	18,9
60% av bebygd areal innenfor BB3 skal ikke overstige maks kotehyde	20,9
BB4a og b	
Formål BB4a=564 m2.Utnyttelse maks BYA 90% (507m2)	
Formål BB4b=353 m2.Utnyttelse maks BYA 70% (247m2)	
Samlet fordeling for BB4a og b prosentvis.	
35% av bebygd areal innenfor BB4 skal ikke overstige maks kotehyde	14,9
32% av bebygd areal innenfor BB4 skal ikke overstige maks kotehyde	18,9
33% av bebygd areal innenfor BB4 skal ikke overstige maks kotehyde	20,5

3.3.2 Byggegrenser

Boligbebyggelse tillates oppført inntil formålsgrensen for offentlig fortau/torg/gatetun og felles arealer hvor det ikke er byggegrenser eller byggegrensen ligger på formålsgrensen. Dersom private utendørsarealer på bakkeplan som balkong/terrasse ligger mot fortau/ torg/gatetun, må det være tydelige avstand soner, og en høydeforskjell på minimum 0,7 m fra gatenivå.

Det tillates utkraging av terrasser utover byggegrense og formålsgrensen for fortau, torg, gatetun. Utkraging skal være maks. 1,5 meter. Høyde under utkraging må være min. 4.0 meter.

3.3.3 Kjørbar adkomst

Adkomst til den enkelte bygningen skal skje via offentlige og felles arealer som skal være kjørbare fram til inngang med liten lastebil. Innenfor BB1 på nordvest siden tillates nedkjøring til parkeringskjeller. Eksakt plassering av inn/utkjørsel fremkommer i byggesak og kan avvike, for best mulig løsning, fra plassering satt i plankart.

3.3.4 Forhold til kaipromenaden

Innenfor områdene B/F/K/T1, BB3 og BB4a kan elementer i fasaden, såsom vinduer og balkonger, krage ut

over kaipromenaden G1 og G2 med utspring på maks. 1 meter. Innenfor område B/F/K/T kan de to sjøhusene med fasade mot sundet rives, og det kan etableres boligbebyggelse/forretning/kontor/tjenesteyting (kultur m.m.). Nybygg skal gjenspeile en tilbakeføring av eksisterende bygg. Viktige elementer som skal tilbakeføres er skifertak med sinkbeslag, fasadetrykkt mot sundet og grove pussoverflater, jf. kap. 7.3.3

3.3.5 Unntak for arealbruk på bakkeplan

innenfor områdene BB1, BB2a og b, BB3 og BB4a og b kan arealer på bakkeplan helt eller delvis nyttes til kontor, forretning, tjenesteyting så langt disse ikke er til sjenanse for boligfunksjonen og øvrige krav (spesielt adkomst og parkering) kan innfris.

3.3.6 Tilgang til gårdsrom

Boenheter som henvender seg mot miljøgate KV5 skal ha direkte adkomst til oppholdsrom vendt mot gårds plass GP1.

3.4 Lekeklass (1610)

Offentlige lekeklass (lek 1) skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunal norm. Det skal for lekeklassene utarbeides situasjonsplan i M 1:200, som viser utforming av lekeklassen som skal godkjennes av kommunen og overtas for kommunal drift og vedlikehold. Lekeklassen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

Lekeklassen skal sikres med gjerder mot kaipromenade og flytebrygger.

3.5 Gårds plass (1620)

Gårds plass GP1-GP4 skal opparbeides som del av boligområdene (BB1, BB2 og BB3, BB4a, BB4b, B/F1 og B/F2) og skal omfatte alle utendørsarealer som omkranses av boligbygg og offentlige gateareal. Det skal utarbeides detaljplan i M 1:200, som viser utforming av gårds plassene som skal omfatte arealer til lek og opphold for alle aldersgrupper. Områder for lek og opphold skal gis en solrik plassering innenfor tilgjengelig areal.

Innenfor f GP2 tillates oppført basseng og felles hus. Felleshus kan inneholde omkleddingsrom i forbindelse med bassengbruk, rom for felles opphold og oppgang fra parkeringskjeller. Felleshus skal ha et åpent preg.

Gårds plass skal betjene og vedlikeholdes av tilgrensende boligområde. Gårds plass skal være del av sameiet som har drifts- og vedlikeholdsansvar. Gårds plass skal opparbeides og ferdigstilles før bebyggelsen den skal betjene tas i bruk. Beplantning kan eventuelt utsettes til neste vekstsesong. Gårds plassene skal være åpne for allmenn bruk med åpen tilgang til gate/gangareal.

3.6 Bolig/forretning (1801)

3.6.1 Utnyttelsesgrad og høyder

Innenfor områdene B/F-1 og 2 tillates det etablert dagligvareforretning eller andre publikumsrettede virksomheter samt parkering til boliger i første etasje (bakkeplan). Dagligvare kan ikke overstige 1000 m2 BRA.

Maks. bygningshøyde er oppgitt med kotehøyde som tar utgangspunkt i en framtidig laveste terrenghøyde på kote 2,5 og laveste golvhøyde på kote 2,7. De angitte kotehøydene er satt til å gjelde både for gesims- og mønehøyder. Mindre elementer som heistårn, luftesjakter, antenner og lignende kan være høyere enn oppgitte kotehøyder. Tekniske rom som ventilasjonsrom skal ligge innenfor angitte maks. kotehøyder. Bygningshøyden skal variere innenfor de enkelte områdene mellom laveste og høyeste maks.kotehøyde, angitt i % av BYA. Parkeringsanlegg i kjelleretasje regnes ikke med i bruksarealet. Annen bruk av kjeller-/underetasje regnes med i bruksarealet (BRA) hvor det er oppgitt.

B/F1	
Formål B/F1=1521,7 m2. Utnyttelse 92% (1397)	
42% av bebygd areal innenfor B/F1 skal ikke overstige maks kotehyde	14,5
41% av bebygd areal innenfor B/F1 skal ikke overstige maks kotehyde	18,0
17% av bebygd areal innenfor B/F1 skal ikke overstige maks kotehyde	21,2
B/F2	
Formål B/F2=862 m2. Utnyttelse maks BYA=90% (775m2)	
30% av bebygd areal innenfor B/F2 skal ikke overstige maks kotehyde	13,8
22% av bebygd areal innenfor B/F2 skal ikke overstige maks kotehyde	17,7
35% av bebygd areal innenfor B/F2 skal ikke overstige maks kotehyde	20,5
13% av bebygd areal innenfor B/F2 skal ikke overstige maks kotehyde	21,2

3.6.2 Byggegrenser

Bebyggelse tillates oppført inntil formålsgrensen for offentlig fortau/torg/gatetun og felles arealer hvor det ikke er byggegrenser eller byggegrensen ligger på formålsgrensen. Dersom private utendørsarealer på bakkeplan som balkong/terrasse ligger mot fortau/ torg/gatetun, må det være tydelige avstand soner, og en høydeforskjell på minimum 0,7 m fra gatenivå.

Det tillates utkraging av terrasser utover byggegrense og formålsgrensen for fortau, torg, gatetun. Utkraging skal være maks. 1,5 meter. Høyde under utkraging må være min. 3,5 meter.

3.6.3 Kjørbar adkomst

Adkomst til bygningen innenfor B/F-1 skal skje via kjøreveg (KV6) fra sør og gangareal (G7) fra øst. Det tillates ikke kjørbare adkomst fra KV5 og torg (T1) til fasaden/inngang.

3.6.4 Parkering

For B/F1 og B/F2 kan det brukes gateparkering langs KV 5.

3.6.5 Tilgang til gårdsrom

Boenheter som henvender seg mot miljøgate KV5 skal ha direkte adkomst til GP2 og GP3.

3.7 Bolig /tjenesteyting (1900)

3.7.1 Utnyttelsesgrad og høyder

Det tillates etablert lokaler til tjenesteyting (kafe, kultur, frisør, medisinsk behandling, kroppspleie og liknende) alene eller som blanding med boliger/kontor/forretning. Tjenesteyting kan ikke overstige 500 m². Bygningshøyder, volum, takform og fasadematerialer skal da ta utgangspunkt i dagens bygg og framtoningen mot Smedasundet. For øvrig vises det til punkt 7.3.3. og kravene til tilbakeføring. De angitte kotehøydene er satt til å gjelde både for gesims- og mønehøyder.

$B/F/K/T = 505 \text{ m}^2 \cdot \text{Utnyttelse} = 100\%$

Maks kotehøyde er 16,0.

3.7.2 Kjørbar adkomst

Adkomst til bygningen skal skje via kjøreveg (KV6) og gangareal (G7 og G9) fra sør og/eller via gatetun (GT1) fra vest.

3.7.3 Parkering

Parkering til bebyggelsen skal dekkes gjennom lukket parkeringsanlegg samt gjesteparkering i gatetun GT1. Unntak er behov for HC-parkering som kan etableres i nærheten av inngang/fasaden.

3.8 Kontor-/industribebyggelse (1830)

3.8.1 Formål

Innenfor område K/I1, K/I 2 og K/I 3 kan det oppføres bygninger som inneholder kontor, lettindustri, håndverks-, verksteds- og servicebedrifter med tilhørende lager, samt parkeringsanlegg med parkeringsplasser til dette område og ev. områdene K/T-1 til K/T-3. Se plankrav punkt 2.1.

3.8.2 Utnyttelsesgrad og høyder

Tillatt bebygd areal (BYA) er 4600 m² opp til maks kote 17, 7 for K/I 1, 4800m² for K/I 2 med høyder opp til maks kote 20,7 og 3000m² BYA for K/I 3 opp til kote 19,7. Bruksarealet begrenses ikke siden det vil være avhengig av antall etasjer og etasjehøyder som velges av bedriftene. Mindre elementer som heistårn, luftesjakter, antenner og lignende kan være høyere enn oppgitte kotehøyder. Det samme gjelder for ev. kraner eller løfteinnretninger.

Der det ikke er vist byggegrense på plankartet, skal formålsgrensen være byggegrensen.

3.8.3 Utendørsarealer

Den ubebygde delen av tomten skal holdes ryddig, gjerdes inn, og det tillates ikke utendørs lagring av råstoffer, og/eller hel-/halvfabrikater, avfall m.m.

3.9 Kontor/tjenesteyting (1831)

3.9.1 Utnyttelsesgrad og høyder

Innenfor område K/T-1, K/T-2 og K/T-3 kan det bygges kontor med unntak av første etasje som også kan nyttes til tjenesteyting, servicebedrifter eller serverings-/bevertningslokaler, samt parkering i samsvar med kap. 2.4 2. avsnitt.

Maks. bygningshøyde er oppgitt med kotehøyde som tar utgangspunkt i en framtidig laveste terrenghøyde på kote 2,5 - 2,5 (laveste golv 2,7).

For områdene K/T1 og K/T3 skal det bygges innenfor byggegrensene opptil angitte maks. kotehøyder i plankartet.

Tekniske anlegg som ventilasjonsrom, luftesjakter, antenner og lignende skal ikke gå høyere enn maks. kotehøyde. Parkeringsanlegg i kjelleretasje regnes ikke med, mens parkeringsanlegg over terreng (kote 2,5) regnes med i bruksarealet. Annen bruk av kjeller-/underetasje regnes med i bruksarealet (BRA) hvor det er oppgitt.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg (2011)

Områdene skal nyttes til offentlig/felles kjøreveg med tilhørende anlegg, som vist på plankartet. Det tillates direkte avkjørsler fra alle kommunale veger. Ingen kjøreveger skal ha stigning større enn 1:12 og skal utformes etter kommunens norm. Byggeplaner for disse skal godkjennes av kommunen sammen med planer for infrastruktur som ligger i bakken.

Gatestrekningen KV5 skal opparbeides som miljøgate dimensjonert for lavere fart enn 50km/t.

Fellesvegene (f_KV) skal opparbeides etter plan godkjent av kommune, men vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer.

4.2 Fortau (2012)

Områdene skal benyttes til offentlig fortau. Fortaue skal utformes som vist i reguleringskartet, og med oppgitte bredder. Fortaue skal opparbeides samtidig med veganlegget for øvrig. Fortaue langs miljøgatestrekningen mellom KV 6 og GT1 kan gis en annen utforming.

4.3 Torg (2013)

Områdene skal benyttes til offentlig torg, som sentrale møteplasser for Hasseløy. Torgene utgjør aktivitetssonen mellom kontorbyggene og boligene, promenaden og Smedasundet. Det kan tillates benyttet til temporære aktiviteter, men ikke til kjøring og parkering. Torg 1 og 2 skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen og vedlikeholdes etter opparbeidelsen av kommunen. Planen skal vise møblering, beleg, beplantning, skilting m.m.

4.4 Gatetun (2014)

Området skal benyttes til offentlig gatetun. Gatetunet skal opparbeides med langsgående parkering etter byggeplan godkjent av kommunen. Planen skal vise møblering, beleg, beplantning og skilting m.m. Snuplass kan etableres innenfor gangareal i øst. Gatetunet vedlikeholdes etter opparbeidelsen av kommunen. Skilting av gatetun skal ivaretas i henhold til Håndbok N300.

4.5 Gang-/sykkelveg (2015) - UTGÅR

Området skal benyttes til gang-/sykkelveger. Gang-/sykkelveger skal utformes som vist i reguleringskartet, og de skal opparbeides samtidig med veganlegget for øvrig. Gang- og sykkelveger opparbeides etter byggeplan godkjent av Statens Vegvesen.

4.6 Gang-/sykkelbro (GS4)

Gang- og sykkelbroen skal plasseres innenfor formålet. Endelig plassering avklares i tekniske planer. Broen skal ha trase på minst 4 m fra innerkant, maksimumsbredde 7 m inklusive konstruksjon. Broen skal ha dekke av god kvalitet.

4.7 Gangveg/gangareal (2016)

Området skal benyttes til gangveg/gangareal som er kjørbart for nyttekjøring (leveranser, sykebil etc.). Gangdraget på vestsiden av BB3 og B/F/K/T er hoved gangdraget på nordre del av Hasseløy. Gangarealene skal gis en utforming som er i samsvar med gatetun (GT1) og torg (T1) og opparbeides etter planer godkjent av kommunen. Gangarealene vedlikeholdes etter opparbeidelsen av kommunen.

Felles gangareal (brygge) f_G2 kan opparbeides som brygge (lettere konstruksjon) som gir tilgang til småbathavn (flytebrygger, SH2). Bryggen skal ligge på kote 1-1,5 og tilpasses med overganger til offentlige gangarealer. f_G2 skal være tilgjengelig for offentligheten.

4.8 Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)

Annen veggrunn skal opparbeides samtidig med tilgrensende veg som en del av terreng og landskapstilpasningen av ny fylkesveg, og skal vedlikeholdes av vegeier.

4.9 Annen veggrunn- Grøntareal (2019)

Annen veggrunn skal opparbeides samtidig med tilgrensende gate som en del av miljøgateopparbeidelsen. Arealene skal være offentlige og skal vedlikeholdes av kommunen.

4.10 Kai (2041)

Kaien skal opparbeides etter godkjenning fra kommunen og havnemyndighetene og nyttes til fortøyning, lasting og lessing knyttet til tilgrensende kontor/industriområder. Kaihøyden skal være minimum kote 3,0 i fronten. Det tillates ikke oppført bygninger/faste konstruksjoner på kaien. Dersom løfteinnretninger ikke kan plasseres på tilgrensende arealer, kan disse etableres på kaiarealer etter godkjenning fra havnemyndighetene.

4.11 Parkering (2080)

Som del av miljøgatestrekningen skal område P2 og P3 opparbeides med langsgående gateparkering. Innenfor områdene P3 og P4 skal det avsettes areal til planting av gatetrær. Området skal opparbeides etter byggeplan godkjent av kommunen og P3 og P4 overtas for kommunalt vedlikehold.

4.12 Parkeringsanlegg (2083)

Det skal etableres parkeringsanlegg som parkeringskjeller for BB1.
Det skal etableres parkeringsanlegg som parkeringskjeller for BB2a, BB2b, BB3, BB4a og BB4, B/F/K/T, B/F1 og B/F2.

Parkeringsanleggene skal utføres slik at inn-/utkjørselen til felles og offentlige arealer og gater skjer på en trafiksikker måte. Tilgangen fra utendørs arealer og boliger skal være trygg og universell utformet.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turveger (3031)

Turveg TV 2 har bredde på 2,5 m. Turvegene skal opparbeides etter byggeplan godkjent av kommunen. Turveg skal legges skånsomt i terrenget og prinsippene om universell utforming kan fravikes dersom dette vil medføre skjæmmende terrenginngrep. Dekket skal være gruset eller steinsatt dekke. Mindre justeringer av turvegtrase tillates dersom dette gir en bedre landskapsmessig tilpasning.

5.2 Friområder (3040)

Områdene FRI 8 på Svinholmen skal i størst mulig grad bevares som naturterreng, hvor det kan anlegges turveg. Turveg skal opparbeides som god gruset sti med en bredde på ca. 1,5 m og i størst mulig grad tilrettelagt. Hvor terrenget krever det kan det benyttes andre materialer (stein, treverk) som belegg/forstøtning.

Områdene FRI 3 til FRI 7 utgjør den nordligste strandsonen til Smedasundet som inkluderer Asalvik badeområde. Det tillates tiltak, bl.a. opparbeidelse av turveger langs strandsonen til/fra badeplassen og mellom Kong Øysteins gate og Gardsvikvegen/ny gang- og sykkelveg ved ny bro.

5.3 Badeplass (3041)

Området BP er landområdene til den offentlige badeplassen Asalvik og skal opparbeides etter detaljplan godkjent av kommunen og vedlikeholdes til dette formålet.

Det tillates en naturmessig opparbeidelse og vedlikehold av byens eneste sentrumsnære badevik.

5.4 Park (3050)

Området (Park 1) skal opparbeides parkmessig og gis et bymessig preg. Innenfor område F1 skal beddingen ivaretas som industriminnesmerke og gis nye bruksmuligheter. Området skal ses og utformes i sammenheng med den delen av beddingen som ligger i sjøen (FE3) samt krav i punkt 7.3.1.

Det skal lages felles/helhetlig byggeplan for de nevnte områdene som viser overflater/belegg, beplantning, møblering, belysning, skilting m.m. Byggeplanen skal være godkjent av kommunen før arbeider med områdene K/T1 til K/T3 igangsettes. Kommunen overtar arealene for drift og vedlikehold når disse er ferdig opparbeidet.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1 Ferdsel (6100)

Områdene skal ligge som frie vannarealer og kan benyttes til fri ferdsel, midlertidig fortøyning, aktiviteter som roing, padling, svømming og lignende. Disse fungerer som buffer mellom mer definerte områder. Det tillates ikke etablert faste installasjoner til forankring av fartøy.

6.2 Skipsled (6210)

Skipsleden i Smedasundet skal benyttes til fri ferdsel på sjøen. Primært vil dette være småbåter som kan passere under ny Hasseløy bro. Minimum seilingshøyde skal være 6 m og minimum seilingsbredde 15 m under den ny bro.

6.3 Havneområde i sjø (6220)

Område må sees i sammenheng med planen og arealene for Killingøy. Området skal benyttes til ferdsel, manøvrering, lasting/lossing av alle typer fartøy som kan gå til Karmsund havns og private anlegg innenfor planområdet.

Innenfor området tillates at det anlegges midlertidig småbåthavn med fortøyning, flytebrygger og lignende etter godkjenning fra kommunen og havnemyndighet. Småbåtanlegg skal ikke strekke seg mer enn 100 m fra planlagt kai mot nord. I tillatelsen skal det settes en tidsbegrensning.

6.4 Småbåthavn (6230)

Innenfor områdene SH1 og SH2 kan det opparbeides småbåthavn med fortøyning, flytebrygger og lignende etter godkjenning fra kommunen og havnemyndighet. Forankring av flytebrygger skal foregå i månedene oktober -februar for å minimere forstyrrelser på sjøbunnen. Området disponeres av de respektive rettighetshaverne som skal være tilknyttet en forening eller et sameie. Tiltak i sjø skal godkjennes av havnemyndighet i samsvar med havne- og farvannsloven, og av fylkesmannen i samsvar med forurensingsloven.

6.5 Friluftsområde i sjø (6700)

Innenfor området kan det opparbeides friluftsbad eller legges til rette for andre aktiviteter. Området skal være offentlig og tilgjengelig for allmennheten i samsvar med regler som kommunen kan etablere.

6.6 Badeområde i sjø (6710)

Badeområde (Asalvik) er sjøarealer til eksisterende badeplass. Tiltak som sikring/merking i sjø, flytebrygger som hindrer båttrafikk innenfor område tilrettelagt for opphold, samt tiltak på sjøbunnen som tjener formålet er tillatt. Tiltak i sjø skal godkjennes av havnemyndighet i samsvar med havne- og farvannsloven.

7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringssoner - Frisikt

Frisiktsoner opparbeides samtidig med tilgrensende arealer. Frisiktsoner på byggeområder kan opparbeides som hage- eller grøntareal, men med maks. høyde på 0,5 m over vegens planum for gjerde, murer og beplantning.

7.2 Infrastruktursone - ny gang- og sykkelbro

7.2.1 Ny gang og sykkelbro

Mellom Svinholmen og Kyvikdalen skal det etableres gangbro med minimumsseilingshøyde på 8 m. Gangbroen skal forbinde kaipromenader og friområder på begge sider av sundet og skal gi en universell trygg utformet gang- og sykkelforbindelse til offentlig og privat service som ligger på fastlandssiden.

Bro plasseringen er ikke endelig avklart, siden denne er avhengig av konstruksjon og design. Hensynssonen skal sikre at det kan bygges bro uten planendring eller detaljert reguleringsplan.

Tilhørende gangareal G4, G5 og G6 skal opparbeides samtidig med ny gang bro. Se også §§ 2.10.3 og 2.10.6.

7.2.2 Framtidig vegtrase

Det er satt av arealer til framtidig vegtrase på Svinholmen nord på Hasseløy og fastlandet ved Skillebekkgaten.

7.3 Bevaring kulturmiljø

7.3.1 Beddingen

Innenfor området Bev_k1 (Beddingen) skal beddingen bevares. Beddingen kan tillates bearbeidet som en del av parken. Utformingen av plassrommet skal utarbeides i samråd med og godkjennes av Byantikvar.

7.3.2 Tønnefabrikken

Innenfor område Bev_k2 (Tønnefabrikken) skal volumet til bygningen søkes bevart. Dersom dette ikke er mulig skal bygningen transformeres ved at deler av veggene med tidligere firmanavn beholdes eller overføres til en ny bygning. Farge og framtoning mot nord skal i størst mulig grad bevares. Alle tiltak innenfor området må være godkjent i samråd med Byantikvar. Før bygninger eller andre konstruksjoner rives skal dagens situasjon dokumenteres med presis situasjonsplan og foto, om mulig med komplette tegningssett av bygninger, fasader og planer. Dokumentasjonen overleveres Karmsund Folkemuseum.

7.3.3 Sildesalteriet

Innenfor område Bev_k3 (Sildesalteriet) skal volum, fasade og takform bevares. Alternativt kan bygningen dokumenteres, rives og gjenbygges i justert utgave i samråd med Byantikvaren. Nødvendige tilpasninger til nytt nivå for utendørsareal og innfesting av flytebrygger godtas. Alle tiltak må være godkjent i samråd med Byantikvaren. Før øvrige bygninger og konstruksjoner rives skal dagens situasjon dokumenteres med presis situasjonsplan og foto, om mulig med komplette tegningssett av bygninger, fasader og planer. Dokumentasjonen overleveres Karmsund Folkemuseum.

7.3.4 Verneverdige boliger

Innenfor område Bev_k4 skal arbeiderboligene i Flathauggata 58 (gnr. 38 bnr. 287), 60 (gnr. 38 bnr. 289) og 62 (gnr. 38 bnr. 290) eksteriørmessig bevares. Ved evt. flytting av bygning fra Sørhauggata 109 til Flathauggata 66 (gnr. 38 bnr. 286) skal bygningens eksteriør bevares. Ved vedlikehold, istandsetting, reparasjon, tilbakeføring eller andre tiltak på bygningene, skal takteking, eldre vinduer, dører, kledning, listverk, vindusgerikter og andre fasadeelementer bevares eller tilbakeføres. Manglende eller skadede fasadeelement kopieres fra original. Alle slike tiltak, samt fargesetting må foregå i samråd med Byantikvar.