

## TAG ARKITEKTER 11.07.2019

Saknr.: 15/2079  
Planid.: 20130309

### **FORSLAGSSTILLERS FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR VATERLAND - SLEMMESTAD SENTRUM, GNR. 38 BNR. 162 MFL.**

Planbestemmelsene er utfyllende i forhold til kommuneplanens bestemmelser, plan- og bygningsloven og andre gjeldende lover, retningslinjer mv. som forvaltes av andre myndigheter. Om ikke annet er spesifikt angitt, gjelder kommuneplanens og eventuelle andre overordnede planers bestemmelser for hele området. Herunder kommunedelplan for Slemmestad og områderegulering for Slemmestad. Ved motstrid gjelder denne planens bestemmelser, plankart illustrasjoner og beskrivelse foran overordnede planer.

#### **Hensikt**

Hensikten med planen er å utvikle Vaterland til kystbyen Slemmestads sentrumskjerne og møteplass for fremtidige beboere og besøkende. Som det første utviklingsområdet skal Vaterland sette en standard for kvalitet og øke attraktiviteten for de nærliggende områdene. Vaterland vil derfor måtte tilby offentlige rom, gater, parker og plasser for alle Slemmestads fremtidige innbyggere.

Reguleringsbestemmelsene skal prioritere kvalitet i offentlige rom. Det skal være funksjonsblanding med høy tetthet av boliger i sentrum. Et variert tilbud av kultur, bevertning, forretninger/næring, offentlig og privat service m.m. er en naturlig del av et sentrumsområde.

#### **§ 1 Arealformål og hensynssoner**

I planen er det regulert områder for følgende formål:

##### Bebyggelse og anlegg

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)
- Renovasjonsanlegg (BRE)

##### Samferdsel og teknisk infrastruktur

- kjøreveg (o\_SKV)
- fortau (o\_SF)
- torg (o\_ST)
- gatetun (o\_SGT)
- gangveg/gangareal (o\_SGG)
- sykkelfelt (o\_SS)
- kantparkering (o\_SPA)
- annen veigrunn – grøntareal (SVG)

##### Grøntstruktur

- naturområde (o\_GN)
- park (o\_GP)
- Grønnstruktur kombinert med andre formål (o\_GAA)

Hensynssoner

- frisikt (H140)
- flomfare (H320)
- bevaring kulturmiljø (H570)
- båndlegging etter naturmangfoldloven (H720)

Bestemmelsesområder

- garasjekjeller under torg

## **REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK**

### **§ 2 Utbyggingsrekkefølge**

BKB2\_3 og BKB 1\_5 kan bygges ut samtidig med BKB1\_1-4

### **§ 3 Før rammetillatelse**

#### § 3.1 Generelt

Før det kan gis rammetillatelse skal:

- Alle arealer som blir berørt av tiltaket være sikret rett til erverv/bruk
- Ivaretagelse av lokaler for kommunens behov være dokumentert.
- Det være inngått en avtale som regulerer ansvar for drift og vedlikehold av privat uteareal på offentlig grunn, ref utbyggingsavtalens art 9.8.2.

#### § 3.2 H720 Båndlegging naturmangfold

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor båndleggingssonen, skal tiltaket godkjennes av Fylkesmannen.

### **§ 4 Før igangsettingstillatelse**

#### § 4.1 Bygg som skal bevares

Før det kan gis igangsettingstillatelse til fasadeendringer, tilbygg og nybygg på bygninger regulert til bevaring, skal regional kulturminnemyndighet ha fått uttale seg. Det samme gjelder søknad om tilbakeføring og andre tiltak som kan endre miljøets karakter.

#### § 4.2 H720

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor hensynssonene, skal tiltaket godkjennes av Fylkesmannen.

#### § 4.3 Offentlige samferdselsanlegg

Områdeplanens bestemmelser om rekkefølge i §§ 7.1, 7.9 og 7.10 kan fravikes dersom det foreligger gjennomføringsavtale med statens vegvesen som tillater dette. Tilsvarende utgår §7.17 når det gjelder rekkefølge i forbindelse med BN2\_1A.

#### § 4.4 BKB2\_3

Bygging av felt BKB2\_3 tillates ikke før parkering for dette feltet er løst.

### **§ 5 Før midlertidig brukstillatelse**

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal:

- Uteoppholdsarealer og lekearealer for det omsøkte tiltaket være ferdig opparbeidet iht utomhusplan. Kommunen kan gi unntak fra bestemmelsen dersom den ikke kan oppfylles grunnet årstid. Arealene skal da senest ferdigstilles i løpet av påfølgende vekstsesong. Opparbeidelseskravet gjelder inn til naboområder men fratrukket nødvendige soner for å unngå ras/ utglidninger i byggefase for nabofelter.
- Støyskjermingstiltak være gjennomført. Dersom kommende bygningsmasse er del av støyskjermingen, kan midlertidig og stedstilpasset støyskjerming anlegges.
- Offentlige samferdselsarealer og parker i henhold til områderegulering for Slemmestad, være ferdig opparbeidet. Kravet gjelder ikke møblering og program som hører inn under krav til lekearealer for boligbebyggelsen i de ulike byggeområdene. Disse kan ferdigstilles i tilknytning til hvert byggetrinn.
- Etablering av Energisentral innenfor o\_BAA2 er unntatt fra rekkefølgekravet.

## § 6 Før ferdigattest

Områdeplanens bestemmelser i §§ 8.1, 8.9 og 8.10 om rekkefølge, gjelder til ferdigattest og ikke til midlertidig brukstillatelse.

## FELLESBESTEMMELSER

### § 7 Støy

Innenfor planområdet gjelder grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016) eller senere retningslinje som erstatter denne. Ved etablering av nye støyfølsomme bruksformål og nye støykilder, skal grenseverdiene i tabell 3 i T-1442 ivaretas. For utendørsområder skal krav til støyforhold følge støyforskriftens veileder M-128, eller senere revisjoner av denne.

Kravene til støyforhold kan fravikes for boliger under forutsetning av at boenhetene har en stille side. 50% av rom for støyfølsomt bruk herunder minimum ett soverom, skal ha minst ett åpningsbart vindu med støy under grenseverdi i tabell 3 i retningslinjen. Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteareal hvor støygrensene i tabell 3 tilfredstilles. Det tillates at hele eller deler av støyutsatte balkonger innglasses.

For arealer til MUA for BKB1\_5 tillates støyretningslinjen fraveket av hensyn til parkens historiske karakter. Bestemmelsen gjelder veitrafikkstøy på inntil 60 dB (lys gul støysone iht støyrapport datert 12.05.2019).

### § 8 Sol og skygge

#### § 8.1 Krav til solbelyst areal for utearealer - eksisterende bebyggelse

Minst 50% av uteareal på bakken tilhørende eksisterende bebyggelse innenfor og utenfor planområdet skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn. Dette gjelder bare dersom kravet er oppfylt før riving/nybygg innenfor planområdet.

#### § 8.2 Krav til solbelyst areal for utearealer - ny bebyggelse

Minst 40% av uteoppholdsarealet på lokk eller bakken innenfor byggeområdene skal ha direkte sollys minst 5 timer den 01. mai.

Minst 50% av øvrige utearealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

### **§ 9 Pumpestasjon/Energiforsyning**

Energisentral og trafo kan plasseres under trappetorget i felt o\_BAA2 under forutsetning av at det ikke er i konflikt med pumpestasjon.

Det er krav til etablering av lokale energiforsyningsentraler innenfor planområdet. Innenfor o\_BAA2 skal det etableres et energiforsyningsanlegg basert på fornybar energi. Bebyggelse innenfor BKB1-8 og BN1 har tilknytningsplikt til denne.

### **§ 10 Overvann**

Overvannsløsninger skal prosjekteres i henhold til «Notat Vurdering av overvannshåndtering i forbindelse med detaljregulering av Vaterland, Slemmestad datert 16.05.19.»

### **§ 11 Avfallshåndtering**

Det etableres avfallssug som ivaretar minimum 4 avfallstyper. Glass og metall løses særskilt. Det tillates ikke containere oppstilt utendørs.

### **§ 12 Estetisk veileder**

Estetisk veileder, datert 24.05.2019, skal være retningsgivende for alle tiltak innenfor planområdet.

### **§ 13 Tekniske anlegg**

Det tillates ikke frittstående trafobygninger eller større tekniske fordelingskap. Alle kabler skal føres som jordkabler («løses innenfor bygningsmassen»).

### **§ 14 Dokumentasjonskrav**

Følgende dokumentasjon skal foreligge ved søknad om rammetillatelse:

§ 14.1 Avtale med kommunen om leie av lokaler.

§ 14.2 Miljøoppfølgingsplan.

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan i tråd med NS 3466 som skal redegjøre for hvordan aktuelle temaer i miljøprogrammet er ivare tatt for det omsøkte tiltaket.

§ 14.3 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise:

- bebyggelsens plassering i plan
- adkomst
- minste uteoppholdsareal (MUA)
- plassering, utforming, opparbeidelse og utrustning av lekearealer inkludert alle arealer som skal opparbeides i offentlige uterom.
- interne kjøreveier og gangforbindelser med profiler og høydeangivelse
- koter med eksisterende og prosjektert terreng
- plassering av terrengforstøtning, trapper og ev. gjerder og avskjerming

- stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- renovasjonsløsninger
- plassering av ev. tekniske installasjoner og belysning
- plassering av brannhydrant
- eksisterende vegetasjon og markdekke som skal ivaretas
- Eksisterende bygninger som skal bevares
- ny beplantning
- overvannstiltak
- snølagring
- sykkelparkering
- biloppstillingsplasser og varelevering på terreng, samt adkomst brannvesen

#### § 14.4 Øvrige dokumentasjonskrav:

- Teknisk plan for kommunale veger samt vann, avløp og overvann (inkl. takvann, dreisvann og overflatevann). VA anlegg skal prosjekteres i henhold til VA-plan Vaterland datert 10.05.2019
- Plan for bygge- og anleggsfasen
- Plan som viser løsning for energiforsyning og plassering av trafostasjon
- Prosjektering av støytiltak
- Geoteknisk undersøkelse
- Tinglyst erklæring for etablering av besøks- og ansattparkering utenfor planområdet.
- Sol og skyggediagrammer
- Vindanalyser for felles utearealer og eventuelle vindskjermingstiltak i private og offentlige uterom.

### **BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr 1)**

#### **§ 15 Plassering og utforming**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor formåls- og byggegrenser som vist i plankartet. Der formåls- og byggegrense sammenfaller gjelder formålsgrense som byggegrense.

Parkeringskjellere skal ikke plasseres under offentlig vei eller park med unntak av torg o\_ST1 og gatetun o\_SGT1-4.

#### **§ 16 Grad av utnytting**

- Det samlede byggevolum på Vaterland skal ikke overstige 48 000 m<sup>2</sup> BRA. Dette gjelder ny bebyggelse og Sekkefabrikken og omfatter ikke eksisterende vernede bygg og avfallsstasjon BRE.
- Maks BRA for hvert byggeområde er angitt i plankartet.
- Arealer under terreng medregnes ikke i BRA. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

## § 17 Høyder

Kotehøyde for gulv 1. etasje skal være minimum k+3,0 meter.

Maksimale byggehøyder er vist i plankartet og byggehøyde regnes fra kote angitt på plankartet.

Gjennomsnitt byggehøyde skal ikke overstige 15 meter for hele planområdet.

## § 18 Leilighetsstørrelser

Det skal være variasjon i leilighetsstørrelser innenfor hvert byggeområde. Det tillates ikke ettroms leiligheter eller leiligheter mindre enn 40 m<sup>2</sup> BRA.

Minst 20 % av leilighetene skal være over 80 m<sup>2</sup> BRA.

## § 19 Avstand mellom bygninger

Mellom motstående bygninger skal høyde/breddeforhold være minimum bredde større enn eller lik 1,0 x høyde. Bestemmelsen gjelder ikke avstand i gatetun og offentlige utearealer, kun for motstående bygninger inn mot felles utearealer. Avstand måles mellom fasadeliv. Avstand mellom balkonger skal allikevel ikke på noe punkt være mindre enn 17 meter.

## § 20 Krav til uteoppholdsarealer (MUA)

Minste uteoppholdsareal pr boenhet er 20 m<sup>2</sup>.

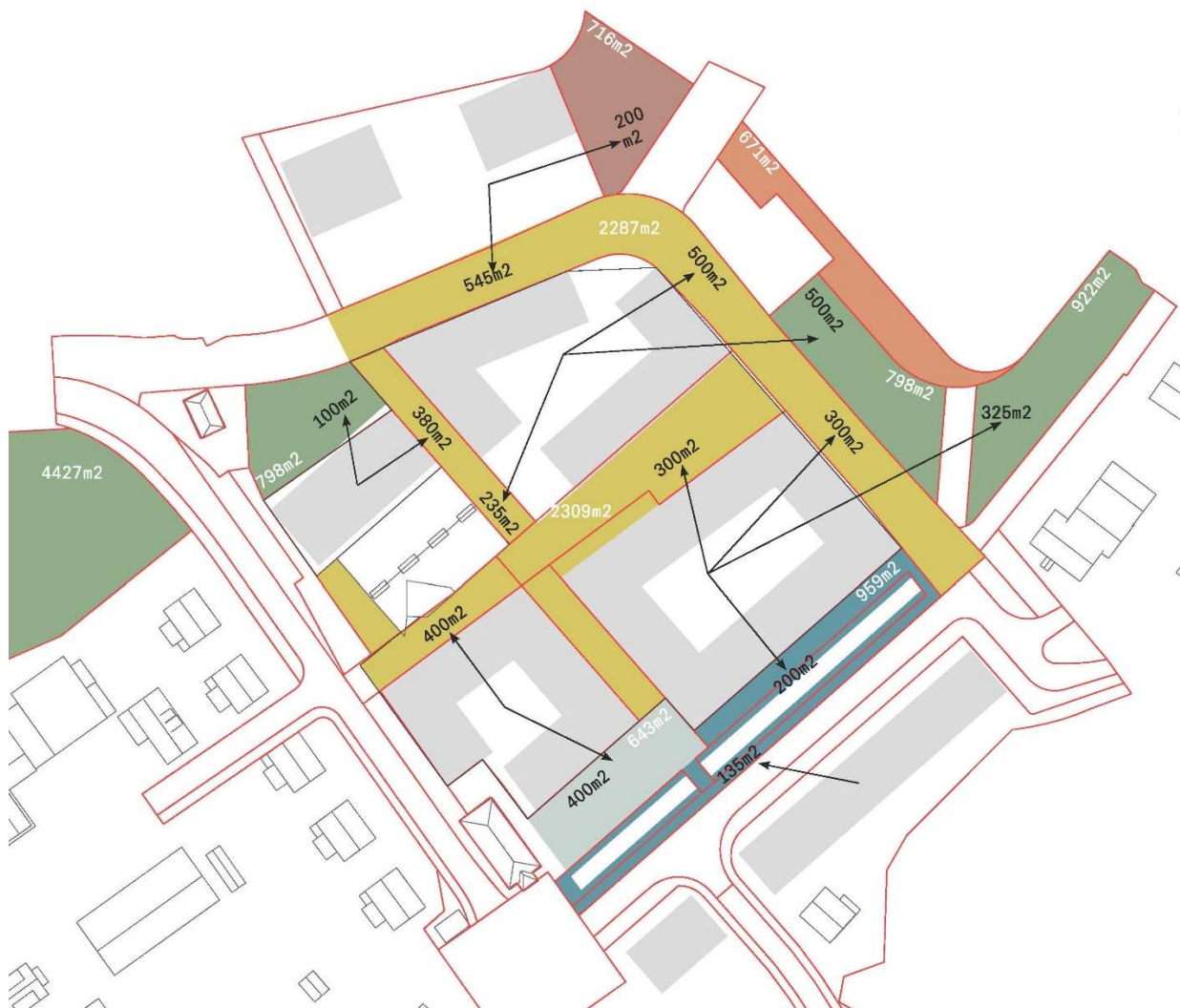
- Kravet skal i sin helhet løses innenfor det enkelte byggeområde. Unntak gjelder for BKB1\_5, hvor deler av MUA tillates medregnet i park o\_GP1.
- Krav til andel som skal ligge på lokk eller bakkeplan er angitt i det enkelte byggeområde.
- Areal smalere enn 5 meter (gjelder ikke balkonger), kan ikke medregnes.
- Minst 3 m<sup>2</sup> av kravet skal være privat areal i direkte tilknytning til boligen. Disse arealene kan være overdekket. For øvrig kan ikke overdekket areal medregnes.
- Minst 50% av uteoppholdsarealet på terreng/lokk skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon. Dersom den beplantede delen av utearealet ligger på lokk, skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på 0,8 meter eller mer.
- Lekeareal kommer i tillegg.

## § 21 Krav til lekearealer

- Det skal etableres minimum 15 m<sup>2</sup> lekeareal pr boenhet.
- Småbarnslekeplass skal løses på skjermet privat areal på lokk eller bakkeplan innenfor det aktuelle byggeområdet. Minste størrelse 100 m<sup>2</sup>. Unntak: For BKB1\_5 kan lekeplassen etableres i park o\_GP1.
- Minst 50% av lekearealene skal ha sol minst 5 timer ved jevndøgn.
- For småbarnslek i gårdsrom skal minimum 40% av arealet være solbelyst i minimum 5 timer den 01. mai.
- Grendeplass skal følge opparbeidelseskrav, areal- og avstandskrav i Områderegulering for Slemmestad.
- Resterende andel lekearealer tillates etablert i tilgrensende gatetun, parker og plasser, etter skissen nedenfor. Arealer i illustrasjonen er ikke bindende, men skal være i henhold til arealkrav pr boenhet.

Krav til opparbeidelse og innhold for lekearealer:

- Alle lekearealer skal utrustes slik at de innbyr til opphold, sosialt samvær, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper.
- Småbarnslekeplasser skal minimum inneholde sandlek, sittemulighet for voksne og elementer for motorisk utvikling.



Illustrasjon som viser prinsipp for plassering av lekearealer for hvert boligfelt

## § 22 Parkering

### § 22.1 Parkering for Bil

- For alle formål gjelder at parkering utenfor planområdet må bekreftes med tinglyst erklæring. Slik erklæring skal tinglyses på gnr. 38, bnr. 574, Røyken kommune.
- Minimum 10% av p-plassene reserveres forflytningshemmede. Plassene skal lokaliseres i nærheten av inngangspartier.
- Alle parkeringsplassene skal forberedes for ladepunkt for elektriske kjøretøy.
- Parkering på terreng tillates kun der det er lagt inn i reguleringskartet. All øvrig parkering skal ligge i garasjekjeller.
- Det skal tilrettelegges for sambruk av parkeringsplasser.

#### Boligformål:

- Maksimum 0,7 plass pr boenhet for 2-roms leiligheter
- Maksimum 1,0 plass pr boenhet for 3-roms leiligheter eller større
- Minimum 0,2 plass pr boenhet for besøksparkering. Dette kravet kan dekkes utenfor planområdet.

#### Kontor:

- Maksimum 1 plass pr 70 m<sup>2</sup>

#### Forretning:

- Maksimum 1 plass pr 60 m<sup>2</sup> hvorav minimum 0,2 innenfor planområdet. Resterende andel tillates dekket utenfor planområdet. Det er ønskelig med dagligvare i Vaterland, og det bør være inntil 30 kortidsparkeringsplasser for dagligvare og annen handel i sentrum.

#### § 22.2 Parkering for Sykkel

- Det skal etableres minimum 2 sykkelplasser pr boenhet. Sykkelparkering for beboere skal tilrettelegges i låsbare anlegg under tak eller i garasjeanlegg.
- For forretning, kontor og kultur/service skal det etableres sykkelplasser for 50% av de ansatte og til sammen 80 plasser for besøkende. Plasser for besøkende skal ligge utendørs i nærheten av de respektive innganger, mens for ansatte kan plassene etableres i sykkelhoteller.
- Det skal avsettes plass til parkering for sykkel foran alle hovedinnganger.

### § 23 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Områdene kan benyttes til bolig, kontor, detaljhandel, kulturformål, bevertning og offentlig og/ eller privat tjenesteyting.

Vaktrom for bussjåfører med tilgang til eget toalett, for bussjåfører skal plasseres i BKB1\_1A eller BKB1\_5.

#### § 23.1 BKB1\_1A

Minimumskrav til andel uteareal på lokk: 15%

#### § 23.2 BKB1\_1B

Minimumskrav til andel uteareal på lokk: 40%

#### § 23.3 BKB1\_2

Minimumskrav til andel uteareal på lokk: 40%

#### § 23.4 BKB1\_3

Minimumskrav til andel uteareal på lokk: 40%

#### § 23.5 BKB1\_4

Minimumskrav til andel uteareal på lokk: 50%

#### § 23.6 BKB1\_5

Minimumskrav til andel uteareal på bakken/lokk: Ingen. Hele kravet tillates dekket på balkonger og takterrasser.



Sekkefabrikken skal bevares. Ny og eksisterende bebyggelse innenfor byggeområdet skal til sammen ikke overstige angitt maks BRA i plankartet.

#### § 23.7 BKB2\_3

Minimumskrav til andel uteareal på lokk: 50%

#### § 23.8 o\_BAA1

Innenfor formålet kan det etableres pumpestasjon, parkeringsanlegg for sykkel/ sykkelhotell og/eller servicebygg tilknyttet o\_GAA1.

#### § 23.9 o\_BAA2

Innenfor formålet kan det etableres energiforsyningsentral, pumpestasjon, trafo, parkeringsanlegg for sykkel/ sykkelhotell og/eller servicebygg tilknyttet o\_GAA1. Området skal fremstå som et torgareal med trappeforbindelse til o\_SKV12.

### **§ 24 Renovasjonsanlegg BRE**

Innenfor området tillates etablert terminal for avfallssug, og bebyggelse/ containere for gjenbruksstasjon og andre avfallsfraksjoner. Eventuelle containere skal skjermes med legger, beplantning eller liknende.

## **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr 2)**

### **§ 25 Utkragede balkonger**

Balkonger tillates kraget ut over fortau, gatetun, torg og park o\_GP1, med inntil 2 meter. Unntatt er de deler av o\_SGT 1-4 hvor dette ikke lar seg gjøre grunnet adkomst for brannbil.

### **§ 26 Veg- og gatenorm**

Alle kommunale veg- og parkeringsanlegg skal opparbeides i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm og retningslinjer i estetisk veileder.

### **§ 27 Vann og avløp**

Ny infrastruktur for vann og avløp skal etableres i tråd med overordnet plan for hovedledningsnett for vann og avløp i området. Der hvor vann- og avløpsanlegg skal etableres i/ved veganlegg, skal opparbeidelsen skje samtidig med etablering av veganlegget.

### **§ 28 Tekniske anlegg**

Tekniske anlegg som skal overtas av kommunen skal prosjekteres, utføres og overtas i tråd med kommunens overtakelsesprosedyre.

### **§ 29 Avkjørsler**

Avkjørsler tillates der det er markert i plankartet.

### **§ 30 Parkeringsplass, o\_SPP**

Plassene skal anlegges som kantparkering.

### **§ 31 o\_SKF 3**

Innenfor området skal det tilrettelegges for gang-sykkelforbindelse nordover til o\_SGG1, og kyststi.

## **GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5 nr 3)**

### **§ 32 o\_GP1**

Krana som står innenfor området tillates flyttet, dersom det er nødvendig for å unngå konflikt med ny bebyggelse og dersom det er hensiktsmessig for å fremheve den som element i kulturmiljøet.

Det tillates anlagt småbarnslekeplass og deler av MUA arealet, for byggeområde BKB1\_5.

### **§ 33 o\_GAA 1-3**

Kombinert formål havnepark og bekk.

Det tillates bryggekonstruksjoner innenfor området. Hensyn bløtbunn og ålegress må ivaretas og dokumenteres i byggesak. Utfylling av området utover i sjø er ikke tillatt. Etablering av sandstrand er ikke tillatt.

Det tillates flomoverløp i kulvert innenfor formål o\_GAA3 (i områderegulering), 2a, 2B og 1. Bekkebunn skal minimum ligge tilstrekkelig lavt til at tverrsnitt under broer er minimum 5 m<sup>2</sup>. Endelig prosjektering fastsettes i byggesak.

Innenfor nordre del av o\_GAA1 kan det etableres fergeanløp. Endelig lokalisering bestemmes i detaljregulering for havnebassenget eller Norcem. Permanente tiltak som er til hinder for etablering av fergeanløp kan ikke etableres før permanent plassering er definert i detaljregulering.

I område o\_GAA1 skal det etableres kyststi

## **HENSYNSSONER (pbl § 12-6)**

### **§ 34 Frisikt, H140**

Frisiktsonene er vist i plankartet. Det skal ikke plasseres konstruksjoner eller beplantning som kan være til hinder for sikt.

### **§ 35 Bevaring kulturmiljø, H570**

Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor sonen uten at regional kulturminnemyndighet først har fått uttale seg.

Hensynssone H570\_5 oppheves innenfor planområdet og bulkbilstasjonen tillates revet.

### **§ 36 Verneverdig bebyggelse**

Bygninger og bygningsmiljøer som er markert til bevaring, tillates ikke revet med mindre det kan dokumenteres at forfall/skader er i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt

Ved fasadeendring av bygninger som er markert til bevaring, skal originale/eldre bygningsdeler som vinduer, dører, panel, listverk og taktekke benyttes/bevares så langt det lar seg gjøre. Dersom eldre bygningsdeler ikke kan benyttes/bevares, skal det lages eksakte kopier av bygningsdelene som skiftes ut.

**§ 37 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720**

Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor sonen uten tillatelse fra Fylkesmannen.

**BESTEMMELSESONRÅDE**

**§ 38 Bestemmelsesområde garasjekjeller**

Det tillates etablert garasjekjeller under terreng, innenfor området merket med # 1 i plankartet.