Hammerfest kommune

Deres ref.	Vår ref.	Dato
-	Jens A. Kroer	09.03.11

Søknad om mindre endring av reguleringsplan for området hesteskoblokken

På vegne av tiltakshaver Hammerfest Boligbyggelag fremmes forslag om en mindre endring av reguleringsplan for tomter 23/413, 23/412, 23/303 ved Hesteskoblokken i Hammerfest kommune.

Det aktuelle området er per dags dato regulert til boligformål på plan stadfestet 02.11.06.

Plankart med tilhørende bestemmelser ønskes endret som følge av omprosjektering av foreslåtte bygg på det aktuelle området. Omprosjektering av konseptet kommer som følge av flere ulike forhold, deriblant problematiske grunnforhold i området nærmest hesteskoblokken, og nødvendige tilpasninger til et vanskelig boligmarked. Endringer vil primært berøre formålsfelt B1 og F6.

Det har vært avholdt oppstartsmøte med Hammerfest Kommune og forslagsstillers representanter i forbindelse mindre endring av reguleringsplan. Vi viser i øvrig til brev fra Hammerfest Boligbyggelag til Hammerfest Kommune, datert hhv. 31.05.2010 og 17.09.2010, hvor det redegjøres for sakens bakgrunn m.m. Se også vedlagte illustrasjoner av tenkt situasjonsplan og perspektiver av boligblokker, samt terrengprofiler som illustrerer relevante bygningshøyder.

Bygningsmessige konsekvenser av omprosjekteringen er at det nå foreslås etablert tre separate boligblokker/ punkthus med parkering i sine respektive kjelleretasjer, og livsløpsstandard. Samlet parkeringsanlegg/-kjeller for hele boliganlegget utgår. Disse blokkene foreslås plassert med lengderetning langsmed Storvannsveien, i motsetning til tidligere vist lamellstruktur med bygningskropper på tvers av veiens retning. Det opprettholdes et variert fasadeuttrykk med enkelte høydemessige sprang i forbindelse med takterrasser, og nøytrale farge- og materialvalg.

De foreslåtte endringer vil ikke medføre betydelige konsekvenser for omkringliggende bebyggelse, all den tid reguleringer mht. maksimal bygningshøyde og tomteutnyttelser beholdes uendret, og det tilrettelegges for at nødvendig parkering og fri-/lekeområder for beboerne etableres innenfor planområdet.

Endringene på plankart og beskrivelse kan oppsummeres som følger:

1. Byggelinje utvides/flyttes 1-5 meter i retning nordøst (mot kryss fra Storvannsveien), innenfor grensene av

stakkevollveien 35 9010 TROMSØ
pb 2454 N-9272 TROMSØ
e.post post@contur.no
org.nr. 977 391 881 konto nr. 1594 16 99216
tel. 77 64 08 46/ 77 64 08 47
fax. 77 64 08 51

planområdet. Dette medfører en utvidelse av felt B1 på bekostning av felt F6.

2. Markeringer for adkomst fra Storvannsveien flyttes for å tilpasses nye planløsninger med innkjørsel til parkeringskjeller. En avkjørsel fra krysset nordøst for tomten utgår, da denne ikke lenger er relevant i forhold til foreliggende planløsning / bebyggelsesstruktur.

3. Gangstien fra hesteskoblokken og ned til Storvannsveien flyttes noe i retning mot sørvest.

4. Løsning med parkering under dekke i samlet parkeringskjeller utgår, all parkering skjer i byggenes sokkeletasje, med innkjørsel fra Storvannsveien og gjesteparkering.

5. Det foreslås en samlet parkeringsdekning på 1,25 parkeringsplasser per boenhet, hvilket vil utgjøre et avvik i forhold til de gjeldende kommunale parkeringsforskrifter. I forhold til nabobebyggelsen eller andre berørte parter vil ikke dette ha noen merkbar virkning.

6. Returstasjon / pumpestasjon under dekke (i nordre hjørne av B1) flyttes til bodanlegg i parkeringskjeller, med adkomst fra T1. Tekst fjernes. Plassering angis på byggesøknad.

7. Teksting på felt B1 endres til "4-6 Etg. Møne maks +33.0"

Følgende punkter i planbestemmelsene endres:

Punkt 1.0 i)

Hver parkeringslomme skal være minst 2,4 x 5 m. Det skal avsettes 1,25 parkeringsplasser per enhet for alle boliger. Gjesteplasser er inkludert i dette tall. Avstand fra innerkant fortau til parkeringsplass må være minimum 2 m.

Punkt 1.1 f)

Boligparkering for B1 legges i parkeringskjellere under byggene. Gjesteparkering legges utendørs ved innkjørsel fra Storvannsveien.

Punkt 1.1 g)

Det skal etableres adkomstmuligheter for gående og syklende til parkeringsplan.

Punkt 1.1 h)

Front på parkeringskjeller mot Storvannsveien kles med liggende spilekledning av tre, og gis en ensartet, lukket utforming.

Punkt 1.1 i)

Områder rundt byggene på nivå med første boligetasje skal opparbeides med beplantning, overflater, utstyr for opphold, lek og personsikring (støttemurer, skjermer for ras og vind, gjerder, balustre).

Punkt 1.1 m)

Bygningenes volum avgrenses av tomteutnyttelse, formålsgrenser og byggegrenser som er påført plankartet, med følgende presiseringer:

-Det skal etableres 2 stk. adkomster for biltrafikk med gjesteparkeringsmuligheter fra hovedvei T1.

-Det skal etableres 3 stk. adkomster for syklister og fotgjengere fra fortau / fotgjengersti ved hovedvei T1.

Punkt 1.1 n)

stakkevollveien 35 9010 TROMSØ
pb 2454 N-9272 TROMSØ
e.post post@contur.no
org.nr. 977 391 881 konto nr. 1594 16 99216
tel. 77 64 08 46/ 77 64 08 47
fax. 77 64 08 51

Øvrige bestemmelser for B1:

-Det skal anlegges sportsboder og fellesboder på parkeringsplan.

-Avfallshåndtering skal etableres i dertil egnede rom på parkeringsplan.

-Sykkelparkering skal etableres i dertil egnede rom på parkeringsplan.

-Postkassestativ skal etableres ved hver hovedinngang til blokker på parkeringsplan.

-Det skal avsettes plass for pumpestasjon for kloakk i B1.

-Det skal avsettes plass for transformatorstasjon i B1.

-Det skal avsettes plass for returstasjon for avfall i B1.

Punkt 5.2 b) utgår fra planbestemmelsene

I det etterfølgende vil vi punktvis gjennomgå ulike relevante aspekter ved de foreslåtte bygningsmessige løsninger, som ikke nødvendigvis følger direkte av nevnte endringer på plankart eller bestemmelser.

Parkeringsforskriften

En endring i forhold til tidligere godkjent plan vil være at innendørs parkering skal finne sted kun i enkeltbyggenes underetasjer/sokkeletasjer. Dette medfører altså at det ikke skal etableres en stor samlet parkeringskjeller under terreng for alle boligbyggene. Årsaken til denne endringen er problematiske grunnforhold i sørøstlig del av formålsområde B1.

Antallet parkeringsplasser på planområdet vil være noe mindre enn Hammerfest Kommunes forskrifter tilsier. Iht. gjeldende parkeringsforskrifter kreves det 2 parkeringsplasser per boenhet over 50 m2 og 1 parkeringsplass for boenheter under 50 m2. Dette ville altså medført en parkeringsdekning på 2 parkeringsplasser per boenhet. Vi foreslår en samlet dekning på 1,25 parkeringsplasser per boenhet, da det vil være problematisk å finne plass til ytterligere plasser uten betydelige utgravinger.

Etter vårt syn vil den foreslåtte dekningsgrad være fullt tilstrekkelig for beboerne og eventuelle gjester. Boligene blir liggende i gangavstand fra sentrum i Hammerfest, og alle beboere har tilgang til gode kollektivtilbud i form av bussforbindelser på Storvannsveien, i umiddelbar nærhet av planområdet. Det vil videre være i lokalsamfunnets interesse å oppfordre til begrenset bruk av privatbiler som primært frekomstmiddel, da dette vil gi både miljømessige gevinster og minske vedlikeholdskostnader knyttet til nødvendig kommunal infrastruktur. Samlet sett mener vi dette taler for å akseptere et redusert behov for antall parkeringsplasser. Forøvrig vil endringene bedre tilrettelegge for en oversiktlig trafikksituasjon fra krysset nordøst for området og opp mot hesteskoblokken ved at en utkjørsel/adkomst for biler fjernes.

Foreslått bebyggelse vil ikke fullt ut benytte tillatt utnyttelsesgrad for området. Sammenholdt med et begrenset antall parkeringsplasser vil dette medføre en mindre økning av biltrafikk i tilstøtende områder etter utbygging, sammenliknet med hva som i dag er tillatt.

Barn og unges interesser

Området rundt den planlagte bebyggelsen tilrettelegges for aktiv bruk av barn og ungdom ved at det etableres lekeplasser rett ved husene, med varierte muligheter for fysisk utfoldelse. Det er en barnehage rett ved planområdet,

stakkevollveien 35 9010 TROMSØ
pb 2454 N-9272 TROMSØ
e.post post@contur.no
org.nr. 977 391 881 konto nr. 1594 16 99216
tel. 77 64 08 46/ 77 64 08 47
fax. 77 64 08 51

og ved opparbeidelse av uteområder vil det tilrettelegges for at myke og harde trafikkanter skal kunne ferdes adskilt fra hverandre. Videre er det god tilgang på flere av byens uteområder som er velegnede for rekreasjonsaktiviteter og lek. De foreslåtte endringer vil ikke medføre endringer i forhold til barn og unges situasjon i området.

Byggeskikk og utseende

Ved utformingen av byggene er det vektlagt en høydemessig variasjon og rytme, der hvert enkelt bygg vil ha en lavere del med takterrasse i forbindelse med øverste etasje. Bygningskroppen til hver enkelt boligblokk er utseendemessig inndelt i flere mindre volumer ved bruk av vertikale slisser og sprang i fasadelivet. I tillegg vil utvendige balkonger som delvis er avskjermet i front og sider bidra til å variere og myke opp fasadeinntrykket. Avskjermingen som er påhengt balkonger vil også bidra til å minimere mulighet for innsyn i de respektive leiligheter.

Bygningene tenkes utført i lyse farger og med bruk av mykere materialer som tre i fasade på sokkeletasjen mot parkeringsplassen, noe som vil bidra til å variere inntrykket av bygningsvolumene som helhet, samtidig som det gir en mer taktil og mykere overflatekarakter til de områder som i stor grad frekventeres av fotgjengere.

Trafikk

De foreslåtte endringer innbefatter at en innkjørsel for biler i områdets nordøstlige del fjernes, da det ikke er behov for adkomst fra denne siden av bygningsmassen. Dette vil medføre tryggere og mer oversiktlige trafikkforhold i området mellom Storvannsveien og hesteskoblokken.

Det kommer ikke til å være biltrafikk i tilknytning uterom med lekearealer.

Etter planlagte endringer vil det fremdeles være tilrettelagt for et trafikkmønster med klar og trygg inndeling mellom myke og harde trafikkanter. Fotgjengere fra Storvannsveien har enkel tilgang på tilrettelagt gang- og sykkelsti, og busslommer gjør avvikling av biltrafikk i forhold til busstopp mer oversiktlig. Kombinert med kort avstand til sentrum vil disse faktorer være fordelaktige med hensyn til overordnede miljørelaterte målsetninger om å bidra til økt fotgjenger- og kollektivtrafikk i Hammerfest.

Gangstien mellom hesteskoblokken og Storvannsveien i områdets sørvestlige ytterkant beholdes med en noe endret trasè nedover bakken, hvilket ikke vil medføre kvalitetsmessige endringer for brukerne.

Klimatilpasning

De primære uteområder rundt bygningene gis en utforming med god skjerming i forhold til lokale fremherskende vindretninger, og plassering av lekeplasser i forhold til åpninger mellom bygningskroppene sikrer god utsikt utover Storvannet. Balkonger på byggenes fasader mot Storvannet er delvis avskjermet i forhold til vindpåkjenning ved hjelp av fastmonterte skjermplater med vertikal utforming, og beboere har tilgang på felles takterrasser med gode solforhold mesteparten av dagen samt god utsikt i tre himmelretninger.

Med uteområder og lekeplasser plassert sørvendt i forhold til bygningene vil det ligge til rette for gode solforhold om formiddagen, og siden alle leiligheter er gjennomgående vil de være eksponert for både morgen- og kveldssol.

Landskap, terrengtilpasning

Med en terrengprofil som synker bratt fra hestekoblokken, for deretter å flate ut nedover mot Storvannet, er byggene med sine sokkeletasjer omtrent på nivå med Storvannsveien plassert for i minst mulig grad påvirke omliggende

stakkevollveien 35 9010 TROMSØ
pb 2454 N-9272 TROMSØ
e.post post@contur.no
org.nr. 977 391 881 konto nr. 1594 16 99216
tel. 77 64 08 46/ 77 64 08 47
fax. 77 64 08 51

bebyggelse. Øverste etasje av boligbyggene vil ligge på noenlunde samme høyde som parkeringsplassene i hesteskoblokken, og dermed ikke skjerme for denne bebyggelsen sin utsikt.

Uterommene med lekeplasser vil fortsatt være hevet en etasje over Storvannsveien.

Området har ustabile grunnforhold som gjør en utbygging problematisk i planområdets søndre del, nærmest hesteskoblokken, hvor det ville vært nødvendig med omfattende spunting og peling for å fundamentere eventuelle parkeringsanlegg og boligbygg. Dette er en medvirkende årsak til at bebyggelsens retning foreslås endret slik at bygningsvolumene ligger langsmed Storvannsveien, og ikke som "lameller" på tvers av denne.

Det planlegges også å aktivt benytte seg av beplantning som virkemiddel for å øke opplevelseskvalitet ved bruk av uterom/lekeplasser rundt husene, og likeledes vil det være aktuelt med vegetasjon som hekker eller lave busker/trær i området rundt parkeringsplasser ved sokkeletasjen. Dette vil kunne bidra til å myke opp både det generelle inntrykket og nær- og fjernvirkningen til bygningene.

Etter vår vurdering vil de foreslåtte endringer på plankart og bestemmelser medføre flere konkrete kvalitetsmessige forbedringer i forhold til tidligere vedtatte planer. Alle leiligheter vil ha innendørs parkering, romslige og gjennomgående planløsninger med gode muligheter for sollys, livsløpsstandard og rikelig med tilrettelagte uteområder i umiddelbar nærhet. Det foreslåtte reguleringsplan med tilhørende bygningskonsept vil tilføre byen boliger med høy bokvalitet. Endringene bør i alle tilfelle kunne betraktes som så vidt lite omfattende at de kvalifiserer til behandling som en mindre endring av reguleringsplan.

Vi ber om at eventuelle merknader eller relevante opplysninger i forbindelse med saken sendes Contur as før 30.03.2011, med kopi til Hammerfest Kommune.

Med vennlig hilsen

for Contur AS

Jens Akselbo Kroer
Siv.ark MNAL

Vedlegg;	Perspektiver Situasjonsplan
Kopi til;	Hammerfest Boligbyggelag

stakkevollveien 35 9010 TROMSØ
pb 2454 N-9272 TROMSØ
e.post post@contur.no
org.nr. 977 391 881 konto nr. 1594 16 99216
tel. 77 64 08 46/ 77 64 08 47
fax. 77 64 08 51

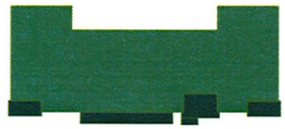
Tegningsnr.: A-10-0-01

Revisjon nr.:

Type tegning: Situasjonsplan

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Lokaliseringsfigur:



Prosjekteringsgruppen:

ARK : Contur arkitektur & design as
Postboks 2454
9272 Tromsø
Tlf. : 77640546
E-post : post@contur.no

RIB : ####
####

RIE : ####
####

RIV : ####
####

Fase: Forprosjekt

Bygg A,B,C

Tittel:

Hammerfest Boligbyggelag
Storvannet Borettslag
Strandgata 16
9600 Hammerfest

Godkjent: J.A.K.

Kontroll prosjekt: Sign. A.P. Kontroll

Filnavn: A-10-0-01 Situasjonsplan 090311.pln

Dato: 15.12.10

Målestokk: 1:500

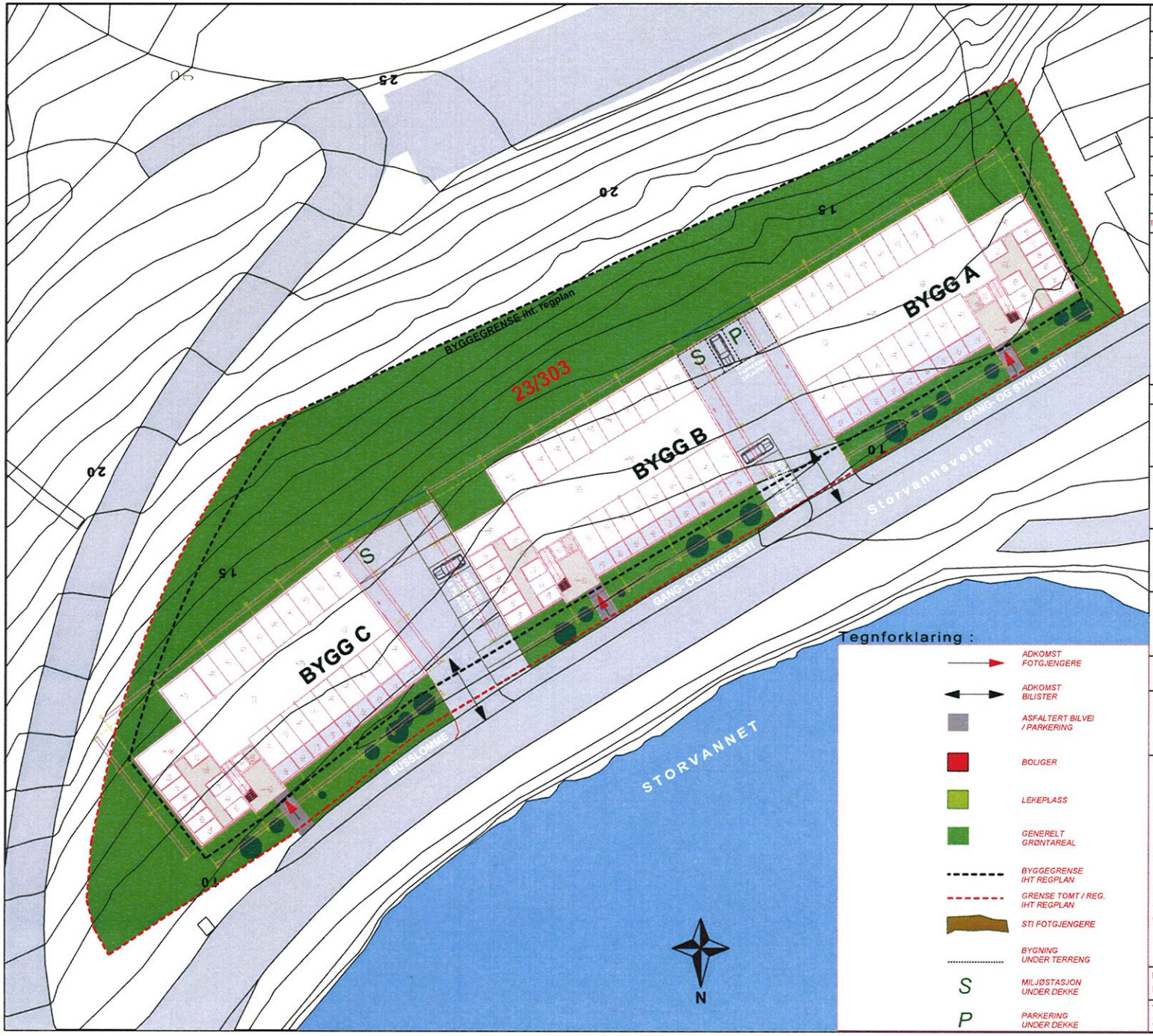
Kontroll utførende: Sign. Kontroll

Prosjektnr.: 09-10

Tegningsnr.: A-10-0-01

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Situasjonsplan



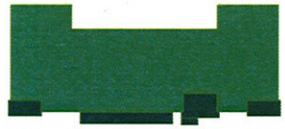
Tegningsnr.: A-10-0-02

Revisjon nr.:

Type tegning: Situasjon Parkeringskjeller

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Lokaliseringsfigur:



Prosjekteringsgruppen:

ARK : Contur arkitektur & design as
Postboks 2454
9272 Tromsø
Tlf. : 77640846
E-post : post@contur.no

RIB : ####
####

RIE : ####
####

RIV : ####
####

Fase: Forprosjekt

Bygg A,B,C

Tittel:

Hammerfest
Boligbyggelag
Storvannet
Borettslag
Strandgata 16
9600 Hammerfest

Godkjent: J.A.K.

Kontroll prosjekt: Sign. A.P. | Kontroll

Filnavn: A-10-0-01 Situasjonsplan

Dato: 15.12.10

Målestokk: 1:500

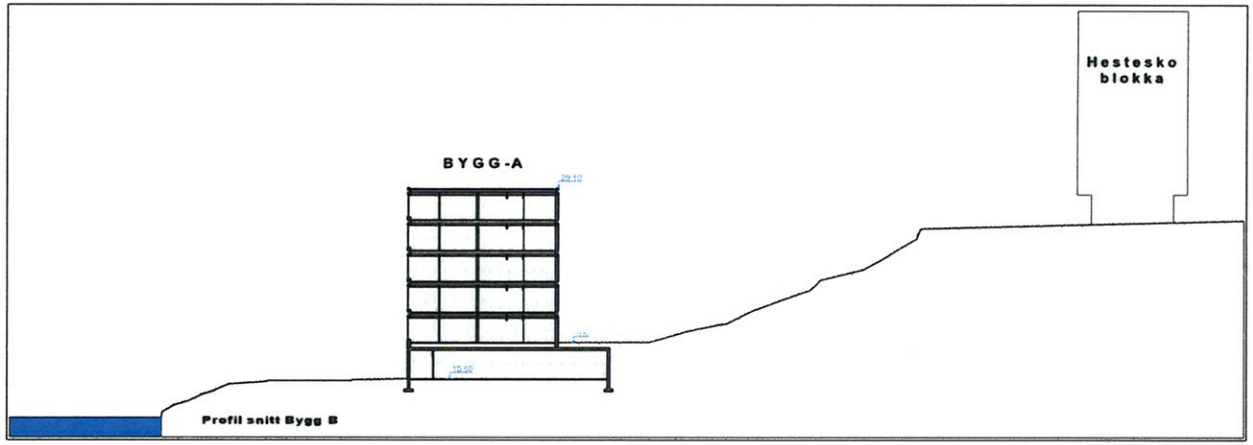
Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

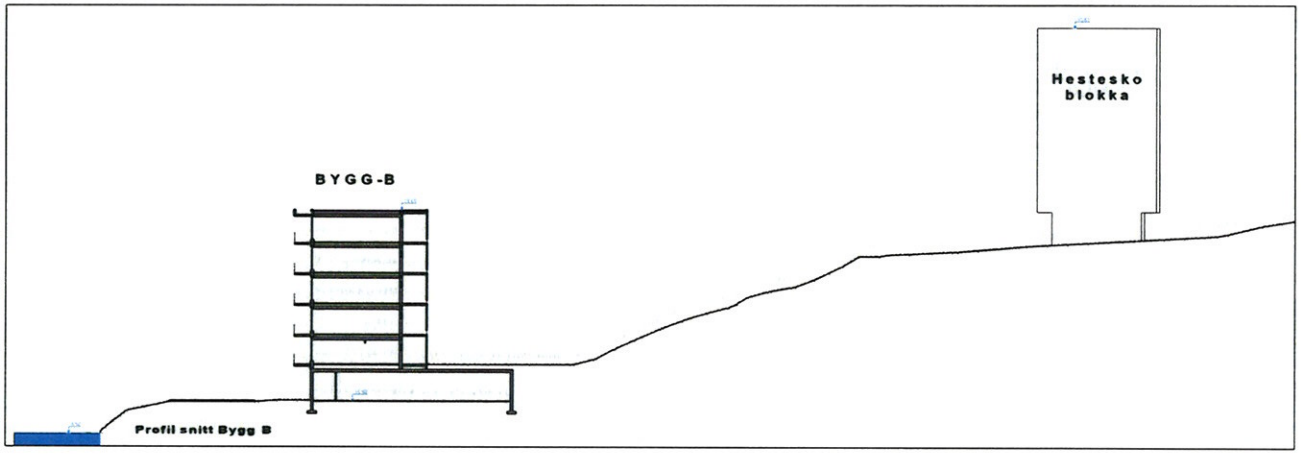
Prosjektnr.: 09-10

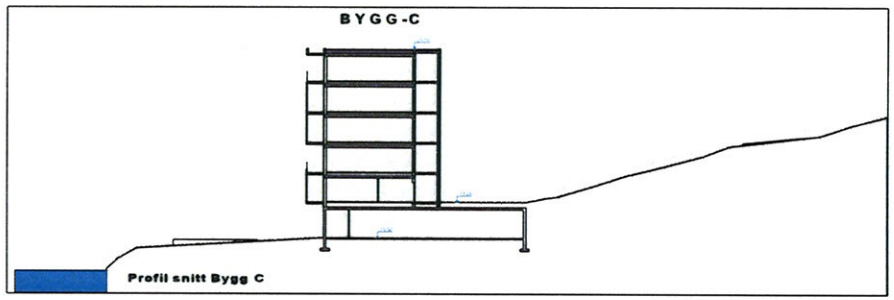
Tegningsnr.: A-10-0-02

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Situasjon Parkeringskjeller







Tegningsnr.: A-10-0-03

Revisjon nr.:

Type tegning: Profil snitt bygg A,B,C

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Lokaliseringsfigur:

Prosjekteringsgruppen:

ARK : Contur arkitektur & design as
Postboks 2454
9272 Tromsø
Tlf. : 77640846
E-post : post@contur.no

RIB : ####
####

RIE : ####
####

RIV : ####
####

Fase: Forprosjekt

Bygg A,B,C

Tittel:

Hammerfest
Boligbyggelag
Storvannet
Borettslag
Strandgata 16
9600 Hammerfest

Godkjent: J.A.K.

Kontroll prosjekt: Sign. A.P. Kontroll:

Filnavn: A-10-0-01 Situasjonsplan.pln

Dato: 15.12.10

Målestokk: 1:500

Kontroll utførende: Sign. Kontroll:

Prosjektnr.: 09-10

Tegningsnr.: A-10-0-03

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Profil snitt bygg A,B,C

Tegningsnr.: A-70-0-01

Revisjon nr.:

Type tegning: Perspektiv A

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Lokaliseringsfigur:

Prosjekteringsgruppen:

ARK : Contur arkitektur & design as

Postboks 2454
9272 Tromsø
Tlf. : 77640846
E-post : post@contur.no

RIB : ####

####
####

RIE : ####

####
####

RIV : ####

####
####

Fase: Forprosjekt

Bygg A,B,C

Tittel:

Hammerfest
Boligbyggelag
Storvannet
Borettslag
Strandgata 16
9600 Hammerfest

Godkjent: J.A.K.

Kontroll prosjekt: Sign. A.P. | Kontroll.

Filnavn: A-10-0-01 Situasjonsplan.pln

Dato: 15.12.10

Målestokk: 1:1,473

Kontroll utførende: Sign. | Kontroll.

Prosjektnr.: 09-10

Tegningsnr.: A-70-0-01

Type tegning: Perspektiv A

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

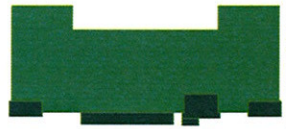
Tegningsnr.: A-70-0-05

Revisjon nr.:

Type tegning: Perspektiv F

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Lokaliseringsfigur:



Prosjekteringsgruppen:

ARK : Contur arkitektur & design as
Postboks 2454
9272 Tromsø
Tlf. : 77640846
E-post : post@contur.no

RIB : ####
####

RIE : ####
####

RIV : ####
####

Fase: Forprosjekt

Bygg A,B,C

Tittel:

Hammerfest
Boligbyggelag
Storvannet
Borettslag
Strandgata 16
9600 Hammerfest

Godkjent: J.A.K.

Kontroll prosjekt: Sign. A.P. Kontroll

Filnavn: A-10-0-01 Situasjonsplan.pln

Dato: 15.12.10

Målestokk: 1:1,250

Kontroll utførende: Sign. Kontroll

Prosjektnr.: 09-10

Tegningsnr.: A-70-0-05

Type tegning: Perspektiv F

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE VED HESTESKOBLOKKEN, HAMMERFEST.

Dato:	28.03.06
Dato for revisjon:.....	09.10.06
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:	02.11.06
Dato for revisjon i henhold til kommunestyrets vedtak 02.11.06	22.02.07
Dato for revisjon av bestemmelser, mindre reguleringsendring	09.03.11

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense. Illustrasjonsmateriale som er vedlagt ligger til grunn for planen:

- Situasjonsplan	22.05.06
- Terrengsnitt	22.05.06
- Sol-/skyggevurdering	22.05.06
- Illustrasjoner	22.05.06
- Planprinsipp boliger	28.03.06

II

I hht. PBL § 25 er det regulerte området delt inn i avgrensa områder med følgende formål:

1.BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)
1.0 Fellesbestemmelser for byggeområder
1.1 Boliger med tilhørende anlegg (B1 – B2)
1.2 Forretninger, næring (N1)
1.3 Offentlige bygninger (O1)

2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
2.1 Kjørevei og gang og sykkelvei (T1, T2)
2.2 Bussholdeplass

3. FRIOMRÅDER
3.1 Friområde, grønnsone (F1-F2)

4. FAREOMRÅDER
4.1 Område med rasfare

5. FELLESOMRÅDER
5.1 Felles atkomst/ parkering (P1-P2)
5.2 Felles snødeponi (F3-F7)

6. FELLESBESTEMMELSER
6.1 Rekkefølge
6.2 Generelt

III

Ihht. PBL § 26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1 BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER

1.0 Felles bestemmelser for byggeområder

a) Områder B1 skal benyttes til boliger og parkering i underetasje med tilhørende felles og private anlegg.

b) Områder B2 skal benyttes til boliger med tilhørende felles og private anlegg.

c) Område N1 skal benyttes til forretninger og næring i kombinasjon med parkering i underetasjer.

d) Område O1 skal benyttes til offentlige formål (barnehage).

e) Biladkomster til området fra offentlig vei er vist med adkomstpil på plankartet.

f) Bebyggelsen i områder B1, N1 og O1 vil bli liggende utenfor i dag skredsikret sone for barnehage. Ved ny bebyggelse skal skredsikring ombesørges av utbygger. Skredsikringstiltak skal følge byggesak.

g) Utbygger forplikter seg til å utføre grunnundersøkelser for resp. formålsområde B1, N1 og O1. Rapport grunnundersøkelse skal vedlegges byggesak.

h) Grad av utnyttelse regnes ut slik at halvparten av BRA for parkeringsanlegg helt eller delvis under bakken i B1 og N1 inkluderes.

i) Hver parkeringslomme skal være minst 2,4 x 5 m. Det skal avsettes 1,25 parkeringsplasser per enhet for alle boliger. Gjesteplasser er inkludert i dette tall. Avstand fra innerkant fortau til parkeringsplass må være minimum 2 m.

j) Dersom det foreligger overordnet lysplan for Hammerfest ved byggesak, skal belysning planlegges og etableres i tråd med denne.

1.1 Boliger med tilhørende anlegg (B1-B2)

Følgende bestemmelser gjelder B1

a) Området B1 reserveres for punkthus/blokkbebyggelse i 4-6 etasjer med heis pluss parkeringsetasje.

b) 100% av boliger i B1 skal tilfredsstille krav til livsløpsstandard.

c) Hver blokk skal bestå av volumer med forskjellig høyde slik at området ikke fremstår som ensformig. Maks.kotehøyde på møne skal være +33,0. Antall blokker, plassering og avstand mellom blokkene skal vurderes med hensyn til utsikt fra Hesteskoblokka, klimatiske forhold, lys/skyggeforhold og bruk av utearealer.

d) Planløsning skal vurderes i hver enkel byggesak med hensyn til lys/skyggeforhold og utsikt. Alle leiligheter skal ha en egnet privat uteplass.

e) Bebyggelsen skal utføres slik at bygningsmassen fremstår som en helhet med felles trekk i volum og eksteriør. Den nye bebyggelsen skal spille sammen med eksisterende bebyggelse i B2 når det gjelder materialbruk og fargevalg. Bygningene skal ha flatt tak.

f) Boligparkering og gjesteparkering for B1 skal legges i parkeringskjellere under byggene. Gjesteparkering legges utendørs ved innkjørsel fra Storvannsveien.

g) Det skal etableres atkomstmuligheter for gående og syklende til parkeringsplan.

h) Front på parkeringskjeller mot Storvannsveien kles med liggende spilekledning av tre, og gis en ensartet, lukket utforming.

i) Områder rundt byggene på nivå med første boligetasje skal opparbeides med beplantning, overflater, utstyr for opphold, lek og personsikring (støttemurer, skjermer for ras og vind, gjerder, balustre).

j) Minste uteoppholdsareal skal være 2 000 m2.

k) Det skal etableres lekeområder for barn 0-7 år med totalareal på minst 200 m2 maks. 50m fra boligene. Lekeplassene skal tilrettelegge for fysiske og kreative utfordringer (balansering, akrobatikk, klatring, løping, sandkasse).

l) Uteområdene skal tilrettelegges for sykling.

m) Bygningenes volum avgrenses av tomteutnyttelse, formålsgrenser, og byggegrenser som er påført plankartet, med følgende presiseringer:

- Det skal etableres 2 stk adkomster for biltrafikk med gjesteparkeringsmuligheter fra hovedvei T1.
- Det skal etableres 3 stk adkomster for syklister og fotgjengere fra fortau / fotgjengersti ved hovedvei T1.

n) Øvrige bestemmelser for B1:

- Det skal anlegges sportsboder og fellesboder på parkeringsplan.
- Avfallshåndtering skal etableres i dertil egnete rom på parkeringsplan.
- Sykkelparkering skal etableres i dertil egnete rom på parkeringsplan.
- Postkassestativ skal etableres ved hver hovedinngang til blokker på parkeringsplan.
- Det skal avsettes plass for pumpestasjon for kloakk i B1.

- Det skal avsettes plass for transformatorstasjon i B1.
- Det skal avsettes plass for returstasjon for avfall i B1.

Følgende bestemmelser gjelder B2

a) Området B2 reserveres for blokkbebyggelse i 6 etasjer pluss parkeringsetasje (separate garasjer).

b) Bygningenes volum avgrenses av tomteutnyttelse, formålsgrenser, og byggegrenser som er påført plankartet, med følgende presiseringer:

- Maks. kotehøyde på gesims er eksisterende gesimshøyde (ca. + 48,0)

c) Bebyggelsen skal utføres slik at bygningsmassen fremstår som en helhet med felles trekk i volum og eksteriør. Bygningene skal ha flatt tak.

d) Øvrige bestemmelser for B2;

- Boligparkering for B2 skal legges i parkeringsanlegg i område N1 og i område P1. Antatt antall plasser ca. 60 stk.
- Gjesteparkering for B2 skal legges til område P1. Antall plasser ca. 23 stk.
- Bruken av p-anlegg i N1 skal reguleres i avtale mellom B2 og N1.

1.2 Forretninger og næring (N1)

a) Område N1 reserveres for bebyggelse i inntil 4 etasjer delvis nedgravd i terreng og fordelt på næring/forretning og parkering.

b) Det skal etableres atkomst til parkeringsanlegg fra atkomstvei T2 mellom kote +16,0 og +17,0 og på kote +21,0. Det må i byggesak vurderes å etablere avkjøringsfil ovenfor innkjøringene til parkeringsanlegget, evt.andre tiltak for å sikre god trafikkflyt og sikkerhet.

c) Det skal ikke være port til parkeringsanlegget i N1 av hensyn til trafikksikkerhet.

d) Atkomst til næring/forretning etableres på kote +25,0 ved adkomstvei.

e) Bygningens volum avgrenses av tomteutnyttelse, formålsgrenser, og byggegrenser som er påført plankartet, med følgende presiseringer:

- På plankartet er vist byggegrenser for formålsområdet. Bebyggelsens plassering kan justeres innafor byggegrense.
- Karnapper, balkonger, terrasser og lignende kan stikke inntil 1,0m utenfor byggegrense.
- Maks. kotehøyde på møne er +35,0.

f) Bebyggelsen skal utføres slik at bygningsmassen fremstår som en helhet med felles trekk i volum og eksteriør. Materialbruk og fargevalg skal spille sammen med eksisterende bebyggelse i B2. Bygningen skal fortrinnsvis ha flatt tak. Utearealene innenfor N1 skal opparbeides på en tiltalende måte.

g) Det skal opparbeides fortau ved hovedinngang ved bygningens søndre fasade og gangsti ved byggegrensens vestre ende.

h) Øvrige bestemmelser for N1;

- Parkering for ansatte i N1 skal legges i parkeringsanlegg i N1. Antatt antall plasser for N1 ca. 32 stk.
- Kundeparkering for N1 skal legges i område P2 (33 stk) og i område T2 (2 stk).
- P2 er snuplass for trafikk til N1 og O1.
- Bruken av p-anlegg i N1 skal reguleres i avtale mellom N1 og B2.
- Parkering på tomten er ikke tillatt.

1.3 Offentlige bygninger; barnehage (O1)

a) Området O1 reserveres for barnehage, evt.fremtidig bruk/utvidelse til Offentlige formål.

b) Det skal etableres atkomst for myk trafikk ved anvist snuplass i områdets nordvestre del.

c) Bygningenes volum avgrenses av tomteutnyttelse og formålsgrenser.

d) Ny bebyggelse i formålsområdet skal utføres slik at bygningsmassen på området fremstår som en helhet med felles trekk i volum og eksteriør.

e) Øvrige bestemmelser for O1:
- Det skal avsettes parkeringsplasser på P2 for ansatte i O1, 15 stk.
- Det skal etableres lommer for korttidsparkering for bringing/henting på hensiktsmessige plasser langs formålsgrensen (8 stk).
- P2 er snuplass for trafikk til N1 og O1.

2. BESTEMMELSER FOR OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

2.1 Kjørevei og gang- og sykkelvei (T1-T2)

a) T1 og T2 skal opparbeides som offentlig trafikkareal.

b) T1 er hovedvei (Storvannsveien)

c) T2 er adkomstvei til B1, B2, N1, O1. T2 skal anlegges som en kjørevei med 6m veibane og gang- og sykkelsti, veibanebredde 3m.

d) Det skal etableres lommer for korttidsparkering ved N1 og O1 i T2.

e) Det skal etableres snuplass i P2 for veiareal T2. Snuplass skal være enveiskjørt gjennom P2.

f) Det skal etableres rundkjøring i T2.

g) Det skal etableres korttidsparkeringsplasser for O1 (8stk), hente-/bringeplass for N1 og kundeparkeringsplasser for N1 (2 stk) i T2.

2.2 Bussholdeplass

a) Det skal etableres en bussholdeplass i T1.

3. BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDER

3.1 Friområde, grønnsone (F1-F2)

a) Grønnsone F1 skal være et offentlig friareal mellom B1 og B2. Det skal opparbeides gangsti i F1 som anvist på plankartet.

b) Grønnsone F2 skal være et offentlig friareal mellom O1 og P2. Det skal opparbeides gangsti i F2 som anvist på plankartet. F2 skal også utgjøre en fortsettelse på Nissenskogen.

4. BESTEMMELSER FOR FAREOMRÅDER

4.1 Område med rasfare

De deler av områder N1, O1 som ligger utenfor dagens rassikret område må sikres av utbygger. Tiltak for sikring må gjøres i tett samarbeid med Hammerfest kommune og ekstern ekspertise ved byggesak. Eksakt behov for sikring må defineres ved byggesak, da sikringsomfanget vist på plankartet er retningsgivende.

5. BESTEMMELSER FOR FELLESOMRÅDER

5.1 Felles atkomst og parkering (P1-P2)

Følgende bestemmelser gjelder felles adkomst og parkering P1-P2;

a) P1 skal brukes til parkering for gjester i B2.

b) P2 skal brukes til kundeparkering for N1 og skal ved avtale mellom N1 og O1 brukes til parkering for ansatte/ gjester for O1. P2 skal også utgjøre snuplass for trafikk til N1 og O1.

c) P1 og P2 skal opparbeides med grus eller asfalt.

d) Områdene skal være tilgjengelig for utrykningskjøretøy, varetransport og snøryddingskjøretøy.

e) Retningslinjer for Hammerfest kommune skal overholdes.

5.2 Felles snødepot (F3- F7)

Følgende bestemmelser gjelder felles snødeponi F3-F7;

a) Område F3-F7 avsettes til snødeponi.

6 FELLES BESTEMMELSER

Ihht. PBL § 26 gis følgende felles bestemmelser:

6.1 Rekkefølge

a) Grunnundersøkelser skal gjennomføres før det gjøres noe inngrep i terrenget.

b) Rassikring skal gjennomføres før byggearbeidet startes.

c) Felles utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis i B1, N1.

d) Adkomstvei T2 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis i B1 eller N1.

e) Parkeringsplass knyttet til bolig (B1)eller næringsvirksomhet (N1) skal være ferdigstilt innen brukstillatelse gis, og tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, varetransport og snørydding skal til enhver tid være ivaretatt.

f) Det skal foreligge en avtale mellom N1 og B2 om bruk av parkering i N1 før det gis igangsettingstillatelse til N1.

g) Det skal søkes om rammetillatelse for hele området B1. Igangsettingstillatelse kan søkes bygg for bygg.

6.2 Generelt

a) Skulle det under byggearbeider komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes miljø- og kulturvernavdelingen i Sametinget og areal- og kulturvernavdelingen i Finnmark Fylkeskommune, jf. Lov om kulturminner av 1978, §8.

b) Ved opparbeidelses- og utbyggingstiltak i området skal det tas hensyn til best mulig tilgjengelighet for funksjonshemmede.

c) Følgende dokumentasjon skal vedlegges søknad om rammetillatelse:
   - Rapport grunnundersøkelse
   - Redegjørelse for rassikring, evt. tiltak mot andre fareforhold og støy.
   - Klimateknisk vurdering som viser forholdene på byggeområdet og påvirkning av eksisterende bebyggelse rundt. Beskrivelse av hvordan de klimatiske hensyn er ivaretatt.
   - Lys-/skyggevurdering.

- Redegjørelse for hvordan materialbruk og byggemåte ivaretar aktuelle miljøkrav og forskriftskrav for energibruk.
- Estetisk redegjørelse som inneholder begrunnelse for fargevalg, arealbruk og valg av utforming.
- 3D-illustrasjoner som viser bygget/tiltaket og hvordan det samspiller med omgivelsene.
- Redegjørelse for hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt.
- Utomhusplan i målestokk 1:200.

Utomhusplan skal inneholde:
- Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold med kotehøyder.
- Terrengforhold vist med eksisterende og prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder.
- Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, plasser og parkering. Adkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy/driftskjøretøy, parkering for bil og sykkel, tilgjengelighet for bevegelseshemmede.
- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Plassering av tekniske rom og anlegg.
- Utforming av lekeplasser/felles uteområder, inkludert belysning.
- Evt. støyskjerming og vindskjerming uterom.
- Vegetasjon og grøntanlegg.
- Marksikringsgrense ved opparbeidelse av områder langs planens nordlige grense (mot Nissenskogen).

d) Utbyggingsavtaler:
- Det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Hammerfest kommune før rammetillatelse eller tilsvarende tiltak kan gis.
- Utbyggingsavtalen skal avklare praktisk og økonomisk ansvar for både opparbeidelse og drift av teknisk infrastruktur innenfor planområdet.
- Kommunalteknisk infrastruktur skal opparbeides av utbygger og overtas vederlagsfritt av Hammerfest kommune ved ferdigstillelse.