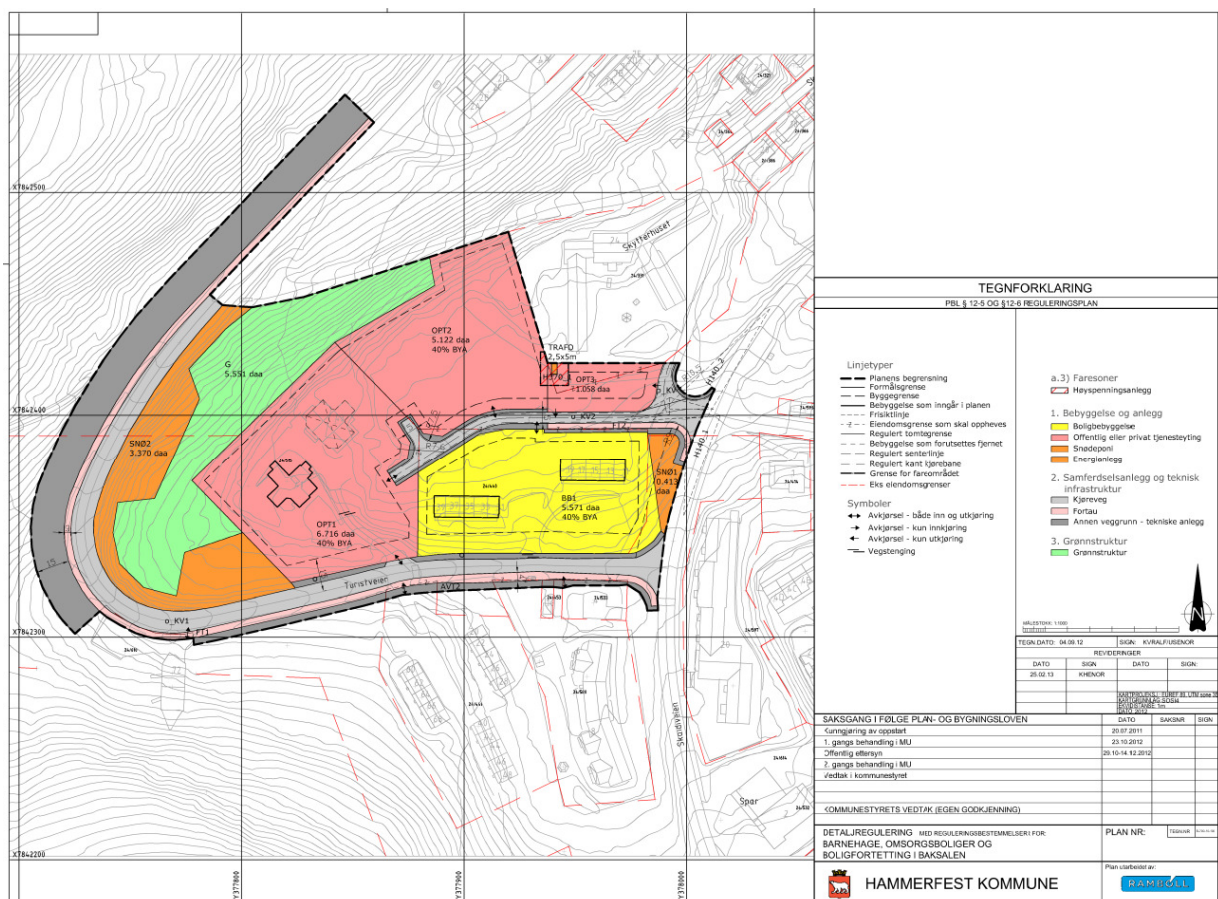


BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Planens navn	Detaljplan for barnehage, omsorgsboliger og boligfortetting i Baksalen	
Arkivsak		
Arkivkode		
Vedtatt		
Forslag ved		Offentlig ettersyn
	X	Sluttbehandling. Utkast pr 13-02-25



1. PLANENS INTENSJON

Bestemmelser	Retningslinjer
Planens intensjon og hovedformål Detaljplanens intensjon og hovedformål er å - legge til rette for etablering av en seks avdelings barnehage og ny omsorgsbolig med seks boenheter på kommunens eiendommer 24/2 og 24/515 - legge til rette for framtidig boligfortetting på eiendommen 24/440 (Skaidiveien borettslag). - bidra til hensiktsmessige og trafikksikre adkomstforhold for virksomhetene innenfor planområdet og 24/331 (Skytterhuset) - legge til rette for trafikksikre løsninger for fotgjengere som beveger seg gjennom området, herunder legge til rette for fortau langs Turistveien og sikker kryssing av Skaidiveien - legge til rette for snødeponier	Planens dokumenter Reguleringsplanen består av følgende dokumenter, 1) <u>Plankart:</u> 2) <u>Planbestemmelser m/1 vedlegg:</u> 1. Illustrasjonsplan 3) <u>Planbeskrivelse m/3 vedlegg:</u> 1. Vurdering i fht KU-krav 2. Rapport grunnundersøkelse 3. Forenklet skisseprosjekt



2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Reguleringsformål

Bestemmelser	Retningslinjer
Området er regulert til følgende formål iht. PBL § 12-5: 2.1.1 Bebyggelse og anlegg a) Boligbebyggelse, blokker: BB1 b) Offentlig/privat tjenesteyting, i. OPT1: Institusjon – Omsorgsbolig/Avlastningsbolig ii. OPT2: Barnehage iii. OPT3: Parkering til barnehage c) Andre typer bebyggelse og anlegg i. SNØ1-SNØ2: Snødeponi ii. Energianlegg, Trafo 2.1.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur a) Kjøreveg: o_KV1, o_KV2, p_KV b) Fortau: F1, F2 c) Annen veggrunn – tekniske anlegg: AVT 2.1.3 Grønnstruktur a) Grønnstruktur, G 2.1.4 Hensynssoner a) Frisikt: H140_1, H140_2 b) Faresone, høyspenningsanlegg, H_370_1	 

2.2 Rekkefølgebestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
2.2.1 Teknisk infrastruktur og uterom a) Det vil ikke bli gitt brukstillatelse på nye boliger, barnehage og omsorgsboliger før følgende er detaljprosjektert, godkjent og ferdigstilt: - Utomhusarealer - Kjørevegen o_KV2 og p_KV m/ tilhørende anlegg - VA-anlegg, herunder for overvannshåndtering., inkl avrenning fra snødeponier. - Kraftforsyning a) Når adkomstveien o_KV2 er opparbeidet, skal avkjørselen som gnr 24 bnr 440 (delområde BB1) har til Turistvegen stenges og flyttes til denne.	Fristforlengelse for særskilte tiltak Det kan gis fristforlengelse til påfølgende barmarkssesong for asfaltering, beplantning, gjerding og annet utomhusarbeid dersom tiltaket skal tas i bruk vinterstid. Etablering av anlegg for bedre lokalklima kan utsettes ett til to år dersom dette er nødvendig for å få bedre erfaringsgrunnlag med lokale utfordringer. Ideelt sett bør imidlertid disse vurderingene gjøres så tidlig som mulig. Dette fordi plassering av nødvendige uthus mm (som gjerne bygges samtidig med hovedenheten) også kan nyttes til å skjerme uterom og styre vind og snødrev. Rådgivning i fht relevante løsninger/tiltak forutsettes gjort av fagkyndige. Heving av terreng Terrenget sentralt i planområdet forutsettes hevet, jf Forenklet skisseprosjekt (se planbeskrivelsens vedlegg 3). Aktuell kotehøyde fastsettes etter nærmere vurdering av grunnforhold samt for- og detaljprosjektering.
2.2.2 Geotekniske forhold a) Før det gis tillatelse til tiltak i området skal tilfredsstillende grunnforhold være sikret.	Geoteknisk vurdering Følgende tiltak vurderes med sikte på å sikre tilfredsstillende grunnforhold: - Mer detaljerte undersøkelser med grunnboring og borerigg bør vurderes i forbindelse med utbygging. Bla i fht det forenklede skisseprosjektets forutsetning om å fylle opp terrenget til kote 43, jf planbeskrivelsens kap 6.3, hendelse 10 og vedlegg 3. - Permanente skråninger legges med slakt fall, eksempelvis 1:2,5 - Bekken i området erosjonssikres, kanaliseres eller legges i rør slik at denne ikke påvirker byggearealene - All torv og dårlige masser fjernes – fortrinnsvis for alle utbyggings- og trafikkarealer, men minimum under bygg og trafikkarealer. Dette vil heve terrenget permanent, og redusere evt problemer med høy grunnvannsstand. - Fundamentering forutsettes utført iht gjeldende lover, forskrifter, håndbøker mm. - Jf forøvrig rapport fra geoteknisk vurdering i vedlegg 2. Det vises forøvrig til anbefalinger gitt i rapport fra geoteknisk vurdering. Rapporten finnes i planbeskrivelsens vedlegg 2.

Bestemmelser	Retningslinjer
2.2.3 Lekearealer i tilknytning til BB1 a) Brukstillatelse til nye boliger på BB1 gis ikke før det er - etablert en trygg og sikker forbindelse mellom BB1 og lekearealer på OPT2 - opparbeidet småbarnslekeplass på BB1, møblert for aldersgruppen 1-5 år.	

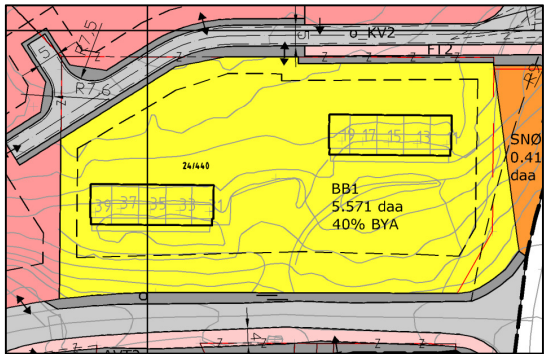
2.3 Andre generelle bestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
2.3.1 Byggeskikk og estetikk a) Tiltak etter planen skal utføres slik at de sikrer god estetisk kvalitet på bygg, uterom, veganlegg, leskjerming mm.	Byggeskikk I tillegg til sentrale lover og forskrifter gjelder følgende lokale forskrifter, planer og veiledere: i. Forskrift om vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr 3 – Bindende krav til uterom i Hammerfest kommune. ii. Byggeskikkveileder for Hammerfest iii. Hammerfest lysplan m/ Veileder for belysning og lysskilt i Hammerfest
2.3.2 ENØK a) Ved alle nye bygg og hovedombygninger skal enøktiltak vurderes, herunder bruk av miljøvennlige energikilder.	ENØK Jf Klima- og energiplan for Hammerfest
2.3.3 Fare og støy	Fare og støy Ved etablering av bygg og uteoppholdsarealer forutsettes gjeldende regelverk i fht støy (herunder retningslinjer for støy i arealplanleggingen, T1442), radonstråling, elektromagnetisk stråling mm fulgt.
2.3.4 Lokalklima a) Ved utforming, plassering og organisering av bygg, anlegg og uterom skal det legges vekt på å optimalisere de lokalklimatiske forholdene, bla i fht lys/sol, nedbør, vind og snødrift. b) Det skal planlegges og tilrettelegges areal for snødeponi for internt bruk på utbyggingstomtene.	Lokalklima Følgende grunnlagsdokumenter/kilder gir informasjon om lokalklima og veiledning mht optimalisering av dette: i. Byggforskserien, blad 311.109 Klimaundersøkelser ii. Byggforskserien, blad 311.110 Arealdisponering og vernetiltak i værharde utbyggingssområder iii. Byggforskserien, blad 321.020 Plassering og utforming av mindre bygninger på værharde steder iv. www.met.no v. www.senorge.no vi. m fl
2.3.5 Kulturminner	Kulturminner og aktsomhetsplikt Skulle det under arbeidet i marka komme fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Finnmark fylkeskommune og Sametinget, jf Lov av 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8 andre ledd. Dette må formidles videre til de som utfører arbeidet i felt.

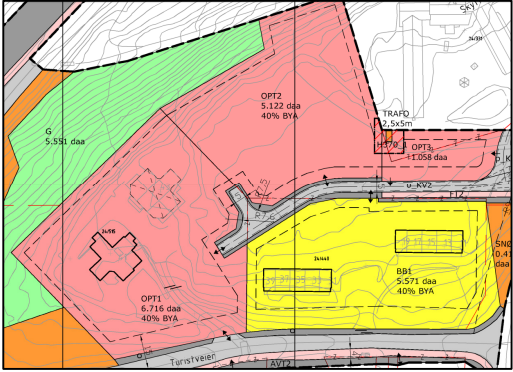
Bestemmelser	Retningslinjer
2.3.6 Parkering a) <u>Generelt</u> : I tilknytning til byggeområdene skal det legges til rette for sikker og attraktiv parkering av sykkel, spark ol. b) <u>Boligfortetting</u> : Krav i Forskrift om vedtekter for parkering i Hammerfest kommune legges til grunn. c) <u>Barnehage</u> : Det skal legges til rette for minimum fire parkeringsplasser pr avdeling, hvorav minst én skal være tilrettelagt for HC-parkering. d) <u>Omsorgsbolig</u> : Hver boenhet skal ha tilgang til én parkeringsplass, alle tilrettelagt for HC-parkering. I tillegg skal det tilrettelegges for seks ordinære parkeringsplasser til bruk for personalet. e)	Parkering Lokalisering av nødvendig parkering er skissert på illustrasjonsplanen (jf vedlegg 1). Løsningen angir en mulig organisering, men dette må konkretiseres nærmere i forbindelse med detaljprosjektering av bygg og uterom (byggesak). Parkeringsplassen som etableres til barnehagen forutsettes å kunne benyttes til evt gjesteparkering ol for omsorgsboligene uteom de tidene den er i bruk for barnehagen, dvs dagtid utenom hente-/bringetider, kveldstid og helger.
2.3.7 Universell utforming a) Tiltak etter planen skal utformes på en slik måte at de sikrer tilgjengelighet for alle, jf krav i TEK.	Universell utforming Jf TEK og MDs veiledere i. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, §§ 9 og 12. ii. T-1249 Planlegging for alle iii. T-1423 Handlingsprogram for Universell utforming
2.3.8 Vegetasjon a) Ved nyplanting og revegetering skal det velges arter som er tilpasset lokale klimaforhold, samt bidrar med minst mulig allergener (eksempelvis pollen).	Vegetasjon Klimaherdig vegetasjon bør brukes aktivt for å skape bedre lokalklima, trivsel og attraktive uteoppholdsarealer.

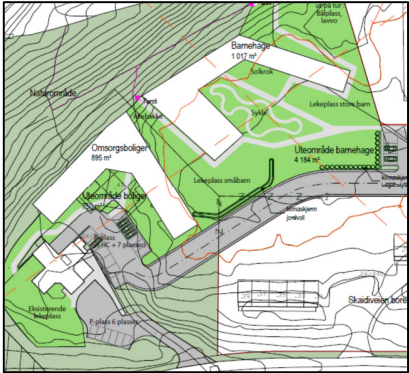
3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boliger – blokkbebyggelse: BB1

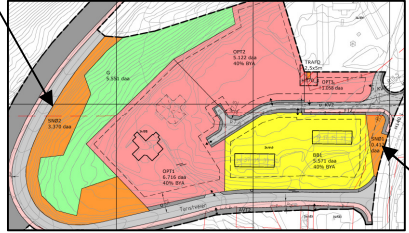
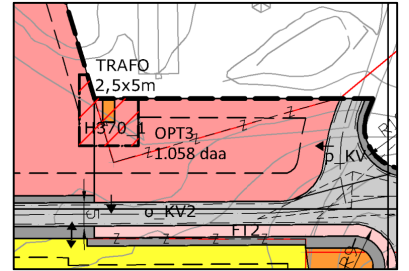
Bestemmelser	Retningslinjer
3.1.1 Tillatt arealbruk a) <u>Generelt</u>: Område BB1 er avsatt til formålet Boliger – blokkbebyggelse. Her tillates konsentrerte boliger med tilhørende anlegg. Det tillates én garasje eller parkeringsplass per boenhet. b) <u>Fortetting</u>: Det tillates fortetting i form av lav blokkbebyggelse. Ny bebyggelse kan enten plasseres frittliggende, eller sammenføres med eksisterende bygninger. Dette avgjøres i byggesaken ut fra en helhetlig vurdering av form og funksjon.	
3.1.2 Grad av utnyttning a) <u>BYA</u>: Under forutsetning av at krav i lov og forskrifter (herunder lokale parkerings- og uteromsvedtekter) samt disse bestemmelser overholdes, tillates det en maksimal %BYA = 40% b) <u>Gesimshøyder</u>: Gesimshøyde på lavblokkene skal ikke overstige kote 55,0. Fri takform tillates. Garasjer, carporter og boder skal holdes så lave som mulig. c) <u>Byggegrenser</u>: Byggegrensen mot adkomstvegen i nord kan fravikes for garasjer/carporter/boder etter nærmere vurdering i byggesaken. Nærmeste bygningsdel skal dog ikke plasseres nærmere grensen enn 1m.	Grad av utnyttning Krav til parkering og størrelse/kvalitet på uterom kan medføre at maks utnyttingsgrad ikke kan/bør realiseres. Jf nærmere redegjørelse i planbeskrivelsens kap 4.4; avsnitt “Boligfortetting – lavblokker” Tillatt utnyttingsgrad inkluderer ny og eksisterende bebyggelse. Nødvendig parkeringsareal, garasjer/carporter, boder mm inngår også her. Det vises forøvrig til beregningsmetoder for BYA i MDs og BEs veileder T -1459 “Grad av utnyttning” Ved evt plassering av garasje-/bodanlegg nærmere kjørevegen o_KV2 enn 4m, skal konsekvenser mht evt oppsamling av snø på lesiden (mot kjørevegen) hensyntas.
3.1.3 Utforming og plassering a) <u>Bebyggelse</u>: Bebyggelsen på tomten skal framstå helhetlig, og gis tiltalende utforming, skala/volum, formspråk, orientering, material- og fargebruk. b) <u>Utearealer</u>: Utearealene skal opparbeides slik at de gir et positivt bidrag til bomiljøet, både estetisk og funksjonelt. Jf også gjeldende uteromsvedtekt. c) <u>Dokumentasjon i byggesaken</u>: I byggesaken skal det leveres en detaljert situasjonsplan som redegjør for hvordan krav i lover, forskrifter og denne planen er ivarettatt for bygg, anlegg og utearealer. I byggesaken skal det også redegjøres for hvordan disse bestemmelsers kap 2.3.1-2.3.8 er ivarettatt.	
3.1.4 Tilgang til lekeplass	Tilgang til lekeplass Se rekkefølgebestemmelser i 2.2.3.

3.2 Offentlig eller privat tjenesteyting, OPT1 - OPT3

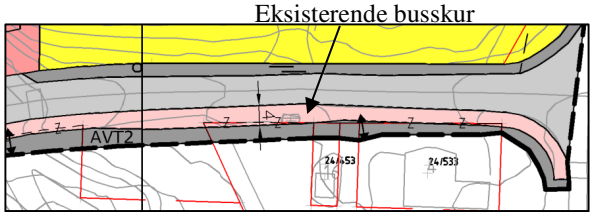
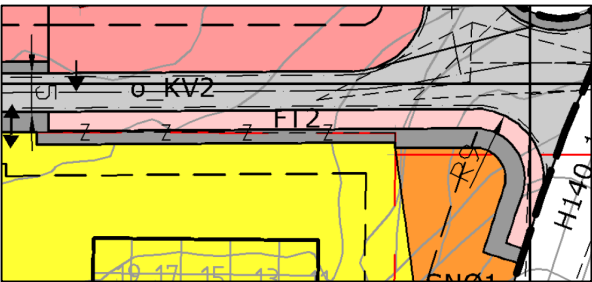
Bestemmelser	Retningslinjer
3.2.1 Tillatt arealbruk a) I områdene avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting er følgende bruk tillatt - OPT1: Avlastningsbolig og omsorgsbolig med tilhørende anlegg - OPT2: Barnehage med tilhørende anlegg - OPT3: Parkering til barnehage b) I område OPT1 forutsettes eksisterende avlastningsbolig videreført og eksisterende omsorgsbolig revet.	
3.2.2 Grad av utnyttning a) <u>OPT1 – Avlastningsbolig og omsorgsbolig.</u> Under forutsetning av at krav som er stilt i gjeldende regelverk er ivarettatt (herunder parkerings- og uteromsvedtekten samt disse bestemmelser), tillates en maksimal utnyttelsesgrad på %BYA= 40%. Ny omsorgsbolig tillates oppført i én etasje, og skal tilrettelegges for inntil seks boenheter. b) <u>OPT2 – Barnehage</u> Under forutsetning av at krav som er stilt i gjeldende lovverk, herunder arealkrav stilt i Kunnskapsdept. sin veileder om utforming av barnehagens utearealer, samt disse bestemmelser er oppfylt, tillates det en maksimal utnyttelsesgrad på %BYA=40%. Barnehagen tillates oppført i inntil to etasjer, og kan tilrettelegges for inntil 6 avdelinger. c) <u>OPT3 – Parkering til barnehage</u> Tomten skal benyttes til nødvendig bilparkering for barnehagen. Jf illustrasjonsplan i bestemmelsen vedlegg 1, som viser hovedprinsipper for organisering av parkeringen. Ferdsl over parkeringsplassen skal være enveiskjørt, fortrinnsvis med innkjøring fra sør, og utkjøring mot øst. Kjøreretning avgjøres ved realisering/byggetillatelse, og styres ved skilting.	Grad av utnyttning Jf nærmere redegjørelse for grad av utnyttning i planbeskrivelsens kapittel 4.4; avsnitt “Barnehage og omsorgsboliger”.  Sett mot SØ  Sett mot NV Parkering til barnehage – sambruk Parkeringsplassen OPT3 bør – i tidsperioder hvor den har ledig kapasitet eller ikke er i bruk til barnehagen (dvs utenom hente-/bringetid, kveld og helg), også kunne benyttes til evt gjesteparkering for ny omsorgsbolig på OPT1. Gnr/bnr 24/331 (Skytterhuset) samt gnr/bnr 24/440 (Skaidiveien borettslag) tillates også å bruke denne plassen når den ikke er i bruk til barnehagen, men disse to eiendommene forutsettes imidlertid å tilrettelegges for ordinær gjesteparkering på egen tomt.

Bestemmelser	Retningslinjer
3.2.3 Utforming av bygg og uteområder a) <u>Bebyggelse og utearealer:</u> Organisering av bebyggelse og uterom på OPT1 og OPT2 skal ta utgangspunkt i hovedprinsippene i “Forenklet skisseprosjekt, Baksalen -Hammerfest kommune” (jf planbeskrivelsens vedlegg 3). Utover dette forutsettes nærmere konkretisering og utforming av prosjektet å foretas gjennom detaljprosjektering og byggesaksbehandling – i samråd med berørte parter og myndigheter. (For organisering av parkering, se illustrasjonsplan). b) <u>Dokumentasjon i byggesaken:</u> I byggesaken skal det leveres en detaljert situasjonsplan som redegjør for hvordan krav i lover, forskrifter og denne planen er ivaretatt for bygg, anlegg og utearealer. I byggesaken skal det også redegjøres for hvordan disse bestemmelsers kap 2.3.1-2.3.8 er ivaretatt.	Utforming av bygg og uteområder <u>Krav og veiledninger</u> Det vises til krav og veiledninger i bla i. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, §§ 9 og 12. ii. Barnehageloven iii. Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler - og egen veileder til denne iv. Kunnskapsdepartementets veileder F-4225 “Veileder for utforming av barnehagens utearealer” v. TEK vedr universell utforming. Se også best. 2.3.7. <u>Forenklet skisseprosjekt</u>  Skissen viser hovedprinsipper for organisering av bygg og utearealer på OPT1 og OPT2 slik disse framkommer av Forenklet skisseprosjekt, jf planbeskrivelsens vedlegg 3. Skissen er laget tidlig i prosessen, og viser ikke endelige planløsninger forøvrig i området (eksempelvis vei, parkering mm. I så henseende vises det til illustrasjonsplan (vedlegg 1)

3.3 Andre typer bebyggelse og anlegg

Bestemmelser	Retningslinjer
3.3.1 SNØ1 og SNØ2 a) Områdene merket med SNØ1 og SNØ2 tillates benyttet til snødeponi.	
3.3.2 Energianlegg, Trafo a) Arealet merket med T skal benyttes til trafo.	 Det forutsettes at bygging på eiendommen 24/331 (Skytterhuset) må forholde seg til sikringssonen på 5m rundt trafoen.

4.2 Fortau – FT1 og FT2

Bestemmelser	Retningslinjer
4.2.1 Fortau FT1 og FT2 - Fortauene skal bidra til bedre trafiksikkerhet for fotgjengere som beveger seg langs kjøreveg. - Fortauene skal ha asfaltdekke, tilfredsstillende belysning, oppmerking og skilting, samt sikre krysningspunkt ved avkjørsler og kryssende veg. - Eksisterende adkomster til eiendommene på sørsiden av Turistveien forutsettes opprettholdt.	Fortau FT1 Det er ikke lagt inn areal til busslomme ved eksisterende busskur vis-avis gnr 24 bnr 440 (Skaidiveien borettslag). I fht fartsgrense og trafikkmengde er det tilstrekkelig å tilrettelegge for “kantstopp”, jf vegvesnets håndbok 017. Det er imidlertid lagt inn en mulighet for breddeutvidelse av fortauet her (fra 3m til 4m) i én busslengde for å sikre venteareal på fortauet.  Kartutsnittet over viser strekningen med breddeutvidelse av fortauet. I forbindelse med detaljprosjektering/bygging av fortauet må det vurderes nærmere hvorvidt plasseringen av busskuret bør justeres. Fortau FT2 Fortauet skal bidra til å samle fotgjengertrafikken fra bla o_KV2 og BB1 til felles venteareal - før kryssing av Skaidiveien. 

4.3 Annen veggrunn – Teknisk anlegg, AVT

Bestemmelser	Retningslinjer
4.3.1 Annen veggrunn – AVT1 a) AVT1 skal brukes til grøft og nødvendig skråningsutslag i forbindelse med bygging av fortau langs Turistveien. b) Ved detaljprosjektering skal traseen for “Gammelveien” sikres	AVT1 Nødvendig bredde på grøft og skråningsutslag vil som følge av helningen på terrenget bli større i de øvre delene av Turistvegen enn nærmere Skaidiveien. Avgrensningen vil klarlegges gjennom detaljprosjektering av fortauet. I denne planen er det imidlertid satt av en bredde på 15 m – som foreløpig ansees å dekke de arealene hvor det er behov for å bearbeide terrenget.  “Gammelveien” der den krysser Turistvegen
4.3.2 Annen veggrunn – AVT2 a) AVT2 skal brukes til grøft og nødvendig skråningsutslag i forbindelse med bygging av fortau langs Turistveien. b) Godkjente adkomster til eiendommene på sørsiden av Turistveien forutsettes opprettholdt, jf piler på foto til høyre. c) Dersom det blir aktuelt å etablere busstopp (kantstopp) på nordsiden av Turistveien, tillates det opparbeidet evt venteareal på areal regulert til “Annen veggrunn”	

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur, G

Bestemmelser	Retningslinjer
5.1.1 Tillatt bruk a) Område G er regulert til grønnstruktur. Dette området skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel og bruk. Tiltak for å fremme dette formålet kan tillates etter helhetlig vurdering og godkjenning av kommunen.	

6. HENSYNSSONER

6.1 Frisikt langs veg: H140_1 og H140_2

Bestemmelser	Retningslinjer
6.1.1 Tillatt bruk a) Områdene H140_1 og H140_2 er regulert som linjer for frisikt langs veg. I denne sonen er det ikke tillatt å iverksette tiltak som kan medføre sikthinder, eksempelvis gjerder, murer, vegetasjon, snølagring eller annet med høyde > 0,5m over tilstøtende vegers kotehøyde.	