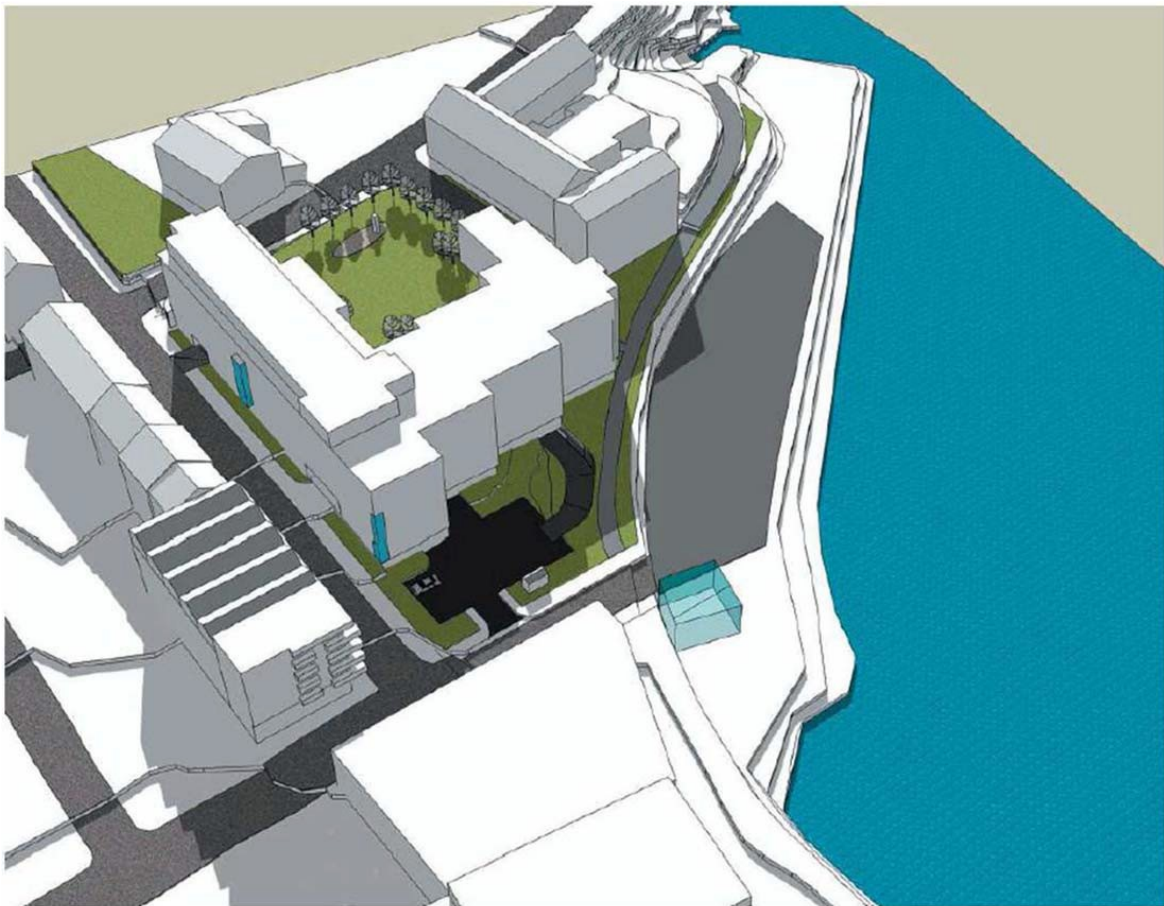


Detaljreguleringsplan II for Batteriet/Kirkeparken, Hammerfest kommune



Beskrivelse

Borealis
Arkitekter as



Tromsø den 27.02.2013, revidert 30.04.2013

INNHALDSFORTEGNELSE

1.	SAMMENDRAG.....	3
2.	NØKKELOPPLYSNINGER.....	3
3.	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET.....	4
4.	PLANPROSESSEN.....	4
5.	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	7
6.	PLANOMRÅDET (: DAGENS SITUASJON) - BESKRIVELSE OG PREMISSE.....	9
7.	PLANFORSLAGET – BESKRIVELSE.....	20
8.	PLANFORSLAGET – VIRKNING	32
9.	VEDLEGG.....	38

1. SAMMENDRAG

Kvartalet Batteriet/Kirkeparken er regulert i reguleringsplan vedtatt i Hammerfest kommune 9/9-2010. Planen inneholder bolig- og kontorformål, park og parkering under terreng. I konkurranse med fire andre ble Batteriet/Kirkeparken valgt som beste løsning for etablering av nytt Pleie- og omsorgssenter i mars 2012.

Batteriet/Kirkeparken søkes omregulert. Reguleringsendringen omfatter justering av byggegrense, formål og utbyggingsareal. Byggeformålet endres til bolig og tjenesteyting slik at det rommer pleie- og omsorgsfunksjoner, omsorgsboliger i tillegg boligformål. Utbyggbart areal økes. Planen viderefører formålene grønnstruktur, parkering, vei- og gangarealer, men endrer formåls- og byggegrenser. Grønnstrukturen er samlet i en større park og lekeområde. Etasjer og regulerte byggehøyder endres ikke. Parkeringsarealet reduseres ved at deler av øvre parkeringsplan endres til pleie- og omsorgssenter. Dette planet har utkjøring i Parkgata. De to nedre plan har utkjøring i Havnegata, som tidligere.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

<i>Tittel:</i>	Reguleringsplan for Batteriet/Kirkeparken
<i>Adresse</i>	Hammerfest
<i>Gårdsnr./bruksnr.</i>	Gnr 25/ Bnr: 2, 161, 180, 188, 192, 193, 205 og 223
<i>Gjeldende planstatus</i>	Detaljreguleringsplan av 9/9-2010
<i>Forslagstiller</i>	Batteriet as/Hammerfest Eiendom KF
<i>Grunneiere (sentrale)</i>	Batteriet as Hammerfest kommune
<i>Plankonsulent</i>	Borealis Arkitekter as
<i>Ny plans hovedformål</i>	Parkering, Pleie- og omsorgssenter, boliger og park
<i>Planområdets areal i daa</i>	ca. 8 daa
<i>Bebyggelse: Bolig/tjenesteyting</i>	Utbyggingsareal: 12 200 m2 BRA
<i>Aktuelle problemstillinger</i>	Grønnstruktur og støy
<i>Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)</i>	Nei
<i>Konsekvensutredningsplikt (j/n)</i>	Nei
<i>Kunngjøring oppstart, dato</i>	20.12.12
<i>Fullstendig planforslag dato</i>	27.02.13

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Etter tilbudskonkurranse ble kvartal Batteriet/Kirkeparken valgt som beste løsning for nytt Pleie og omsorgssenter. Gjennom tilbudskonkurransen har kvartalet blitt inngående analysert og gjennomgått med sikte på optimalt plangrep for parkering, omsorgssenter og boliger. Løsningsforslagene er vurdert av en sammensatt gruppe med bl.a planlegger og arkitekt. Funksjonalitet og kvalitet herunder arkitektoniske, estetiske og energieffektive løsningen er gitt dominerende vekt i tildelingen av omsorgssenteret.

Løsningsforslaget for Batteriet/Kirkeparken styrker grønnstrukturen i planområdet og orienterer bygget slik at området åpnes mer opp mot Kirkeparken. Et samlet grøntområdet er nå orientert mot sør og vest med maksimal soltilgang samtidig som bygget i seg selv fungerer som skjerm mot kald trekk fra nord og øst. Grønnstruktur består av delvise avskjermet sansehage og et åpen og inviterende lekeområde og park. Disse funksjonene styrker hverandre og skaper en innbydende park, til bruk for byen og beboerne i kvartalet.

Det nye plangrepet krever endring av formåls- og byggegrenser i forhold til gjeldende plan. Byggeformål bolig/kontor endres til bolig/tjenesteyting.

4. PLANPROSESSEN

4.1 Mindre endring av gjeldende plan

Basert på behov for endringer ble det i samråd med Hammerfest kommune vurdert at prosessen gjennomføres som mindre reguleringsendring. Revidert planforslag ble sendt til offentlig høring den 16.10.2012 som en mindre endring av gjeldende plan. Berørte parter ble tilskrevet.

Etter fristens utløp fremkom det ingen innvendinger fra naboer eller myndigheter bortsett fra uttalelse fra Fylkesmannen som påpekte at det må tas inn nytt formål for: «*offentlig eller privat tjenesteyting*» for å kunne bygge pleie- og omsorgssenter innenfor planområdet samt at arealet avsatt til grønnstruktur er vesentlig endret.

Kommentarer til høringen :

Fylkesmannen, Miljøvernavdelingen: I sitt svarbrev den 03.12.2012 skriver FM:

- «*Etter Fylkesmannens syn er forslag til mindre endring av reguleringsplan for Batteriet/ Kirkeparken i Hammerfest kommune av en slik karakter at søknaden ikke kan behandles som en mindre endring. Vi viser her til at det er nødvendig å ta inn ”offentlig eller privat tjenesteyting” for å kunne bygge pleie- og omsorgssenter innenfor planområdet. Videre er arealet avsatt til grønnstruktur vesentlig endret.*»

Kommentar: Prosessen endres og varsles som reguleringsendring.

Statens vegvesen (SV): I sitt svarbrev den 05.11.12 skriver de at:

SV ikke har innvendinger til de fremlagte endringer. I prosessen forut har planendringen vært er tatt opp direkte med SV og avklart. Dette omfatter at planforslaget medfører ny atkomst i Parkgata - som i ettertid er omklassifisert til fylkesveg (fv).

Finnmark Fylkeskommune, Areal og kulturvern avdelingen:

I sitt svarbrev den 15.11.12 skriver de at de har ingen planfaglige merknader til endringen og viser til tidligere uttalelser i saken (-aktsomhet vedr. kulturminner ol)

4.2 Privat detaljregulering for BATTERIET/KIRKEPARKEN, eiendommene gnr 25, bnr 2, 161, 180, 188, 192, 193, 205 og 223. HAMMERFEST KOMMUNE

4.2.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt møte den 19.12.12 mellom forslagsstiller og Hammerfest kommune. Reguleringsplanprosessen og behov for KU ble vurdert.

4.2.2 Varsel om planstart

I medhold av plan og bygningslovens §§ 12-1, 12-8 og 12-14 ble det varslet om **oppstart av privat detaljregulering** for de aktuelle eiendommene.

Aktuelle naboer, berørte parter og offentlig- og private er tilskrevet samtidig. Oppstart ble som annonsert i Finnmark Dagblad, den 21.12.2012. Frist for innspill til planarbeidet ble satt til 22.1.13.

OPPSTART AV PLANARBEID

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 varsles oppstart av arbeid med privat detaljreguleringsplan for:
BATTERIET/KIRKEPARKEN,
Hammerfest Kommune.



Reguleringsplanen vil omfatte eiendommene som vist på kartutsnittet.

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av nytt pleie- og omsorgssenter, boliger og parkering under bakken. Planendringen omfatter mindre justeringer av planområdet, formålsgrenser og byggegrenser samt nytt formål knyttet til tiltaket. Planen har tidligere vært varslet som mindre endring av gjeldende reguleringsplan, men varsles nå på nytt som en ordinær reguleringsplan.

Direkte berørte parter tilskrives. For nærmere informasjon kan spørsmål rettes til Borealis Arkitekter as på tlf. 77 66 34 00, eller e-post: inger@borealisark.no. Merknader/uttalelser til reguleringsarbeidet rettes skriftlig til:

Borealis Arkitekter as,
postboks 1131, 9201 Tromsø.

Frist for merknader er
22. januar. 2013.



Borealis Arkitekter as

4.2.3 Forhåndsuttalelser til oppstarts varsel

Ved fristens utløp den 22.01.13 er det kommet følgende innspill til planen.

Kommentarer til varslingen :

Fylkesmannen i Finnmark (FMFI), har i sitt svarbrev (*datert 09.01.13*) gitt følgende innspill: Foruten generelle kommentarer om: konsekvensutredning, reguleringsplanveileder, estetikk, grad av utnytting, universell utforming, folkehelse og friluftsliv og risiko- og sårbarhetsanalyse, så har FMFI spesielt fremhevet RPR for barn og ung, grønnstruktur-park og punkt om støy. Følgende skal ivaretas i planen:

Det skal reguleres inn lekeplass innenfor området / Alt. vurderes innsigelse.

Kirkeparken skal reguleres til offentlig park og være offentlig. Uteareal i tilknytning til bolig og pleie- og omsorgssenteret bør reguleres til uteoppholdsareal med bestemmelser om MUA.

Støyberegninger bør gjøres og innarbeide støyreduserende tiltak i plan./ Alt. vurderes innsigelse.

Kommentar: Påpekte forhold legges til grunn for planendringen: Utomhus for omsorgsfunksjoner reguleres til uteoppholdsarealer. Parken reguleres offentlig bruk sammen med lekeareal for å få sammenhengende grøntområde. Opparbeiding av lekeareal og MUA for beboere i planområdet sikres i bestemmelsene. Støyberegning utføres med støyreduserende tiltak beskrives i bestemmelsene.

4.2.4 Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvernavdelingen: har i sitt svarbrev (datert 17.01.13) gitt følgende planfaglige innspill: Ettersom tiltaket omfatter boliger bør RPR for barn og unge legges til grunn for planlegging av bolig og veier. Areal avsatt til allmenheten bør være universelt tilgjengelig.

Videre vises det til tidligere uttalelser om kulturminnefaglige merknader og spesielt uttalelse fra Sametinget om gammel Kirkegård. I tillegg vises til aktsomhetsplikten som må tas med i reguleringsbestemmelsene: **Kulturminner og aktsomhetsplikt.** *Skulle det under arbeidet i marka komme fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktiviteter i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Finnmark fylkeskommune og Sametinget, jf. Lov av 9.juni 1078 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) §8 andre ledd. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet.*

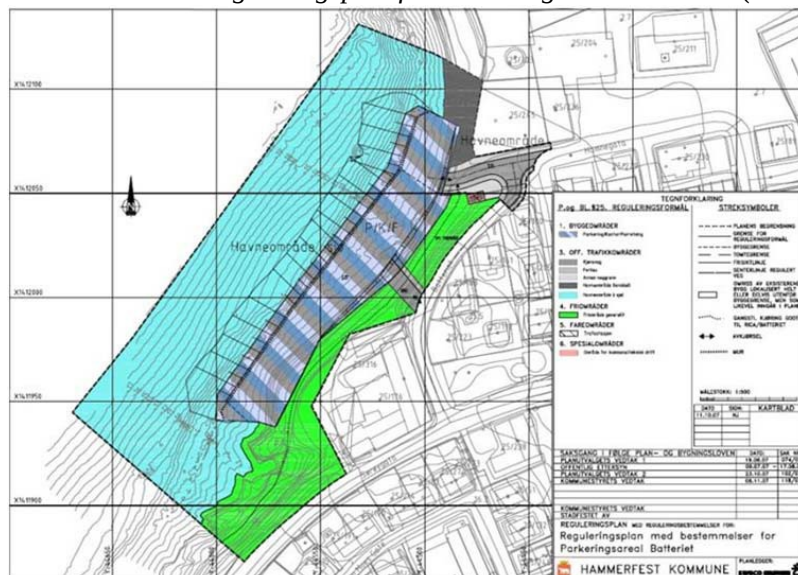
Kommentar: Innspillene legges til grunn for planendringen. Areal for uteopphold plasseres skjermet for kald trekk fra nord, trafikk, støy og på sørvendt side i tilknytning til offentlig grøntområde. Arealene gjøres universelt tilgjengelige. Punkt om kulturminner tas inn i bestemmelsene. Sametinget har gjennomført to prøvegravinger i området. Det er konkludert med at sjansen for å finne intakte graver er lite sannsynlig.

4.2.5 KU- prosess

Reg. planen for Batteriet/Kirkeparken er vurdert i forhold til forskrift for konsekvensutredning den 12.02.09. KU ble igjen vurdert i oppstartsmøte den 19.12.12 / 07.01.2013. Hamnerfest kommune konkluderte i begge vurderingene med at planen ikke skal konsekvensutredes.

Planbestemmelsene henviser til kommunens forskrift for uterom med krav til på uterom og lekeplass for boligene. I gjeldene plan vil lekeplass lokaliseres mot nordvest og ligge skyggen på dagtid. Lekeplassen er skilt fra den offentlige parken i reguleringsplan, men i bestemmelsene (1.1 j) lagt opp til å bindes sammen. Den offentlige parken er på 1,1 daa.

Planområdet berører *Reguleringsplan for Parkeringsareal Batteriet (vedtatt 08.11.07)*



5.1.3 Rikspolitiske retningslinjer

RPR for barn og unge lag legges til grunn i forbindelse med boligformål og plassering av LEK- og uteoppholdsareal, gangveier og plasser.

5.1.4 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T- 1442-2012

5.1.4 Kommunale forskrifter og belyningsveileder

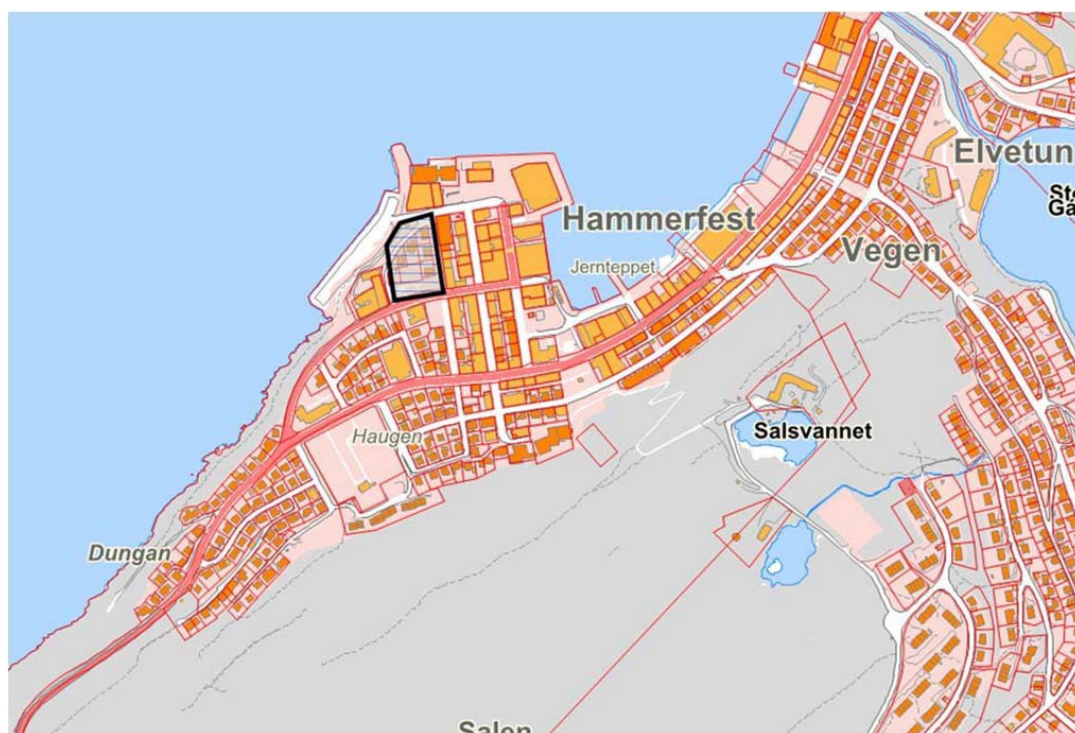
Kommunalt vedtatt forskrift om uteoppholdsarealer for bolig, forskrift om parkeringskrav og veileder om belysning.

6. PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

6.1 Lokalisering

Som det framgår under ligger planområdet sentralt plassert i Hammerfest sentrum, med korte avstander til tjenester som post, bank, butikker, kommunikasjon mv.

Med nærhet til sentrum, parkering, kollektivtrafikk (buss, båt) og med snøsmelting i fortau knyttes planområdet tett opp til sentrumsfunksjonene gjennom hele året.



6.2 Planområdets størrelse

Det varslede planområdet er på 8,1 dekar.

6.3 Bruk av området i dag

Planområdet består i dag av 5 boligeiendommer, en offentlig park og skråning med grønt og vei til parkering på sjøfylling og varelevering kombinert med «Trasken» som tidligere er bruk som transport ved uttak av stein. Deler av området langs Batteriet benyttes i dag til biloppstilling i tilknytning til Rica hotell. Området som helhet framstår som relativt slitt og ustelt

6.4 Eiendomsforhold

Planområdet berører eiendommene 25/161, 25/180, 25/188, 25/192, 25/193, 25/205, 25/223 og 25/2,

Forslagsstiller har inngått avtale med de berørte grunneierne.



6.5 Topografi og grunnforhold

Planområdet ligger på et terrengmessig høydepunkt. Midt i området ligger fjell åpent i dagen. Som det framgår av skissen under skråner terrenget både mot øst og nord.



Fjell i dagen



Ifølge NGU sine databaser ligger området i grensen mellom ”Bart fjell, stedvis tynt løsmassedekke” og ”Tynn morene”.



I forbindelse etablering av parkeringsarealene i sjø ved Batteriet, ble det foretatt vurderinger som konkluderte med at stabilitetsforholdene er meget tilfredsstillende for en utfylling i sjø med fot innenfor marbakken.

6.6 Klimatiske forhold

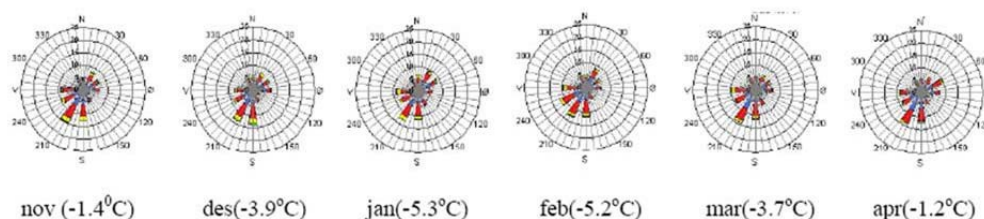
6.6.1 Sol-skygge

Området ligger i skrånende terreng mot nord før det flater ut mot sør. I og med at området ligger på en høyde har det gode solforhold.

6.6.2 Vind

Vindrosene fra Hammerfest Radio for månedene november til april har et forholdsvis ensartet vindmønster. Her er den dominerende vindretning fra sektoren S til SSV, men det blåser også en del fra sektorene NØ og V til VSV.

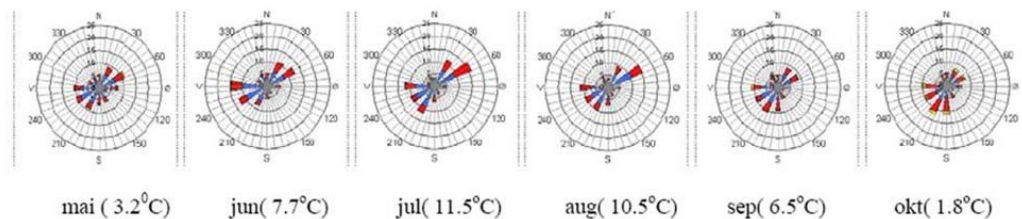
Vintersesongen preges av kald, snø-drivende landvind fra sektoren S til SØ.



Vindroser fra Hammerfest Radio i måneder med gjennomsnittlige temperaturer lavere enn 0°C (kilde DNMI, hentet fra Sweco).

Fra april til mai, endres vindmønsteret med mindre landvind og mer vind fra sektorene V til VSV og NNØ som fortsetter utover sommeren.

Vind fra sektor V til VSV bringer ofte nedbør i form av regn og sludd, mens vind fra NNØ og NØ oppleves ofte som kald vind.



Vindroser fra Hammerfest Radio i måneder med gjennomsnittlige temperaturer høyere enn 0°C (kilde DNMI, hentet fra Sweco).

Planområdet ligger skjermet med bebygges på tre sider. Bygget er mest vind og eksponert mot nord. Grøntarealet skjermes av kalt sommervind og danner en lun sone mot sørvest.

6.6.3 Snø

I Hammerfest kan det forekomme relativt store snømengder. Kombinert med vind kan dette gi fonndannelser.

6.7 Eksisterende grønnstruktur

I skissen under er fortau og andre gangforbindelser vist med blått, mens parker og torg o.a. er skravert med rødt.



6.7.1 Kirkeparken



Kirkeparken sett mot vest.

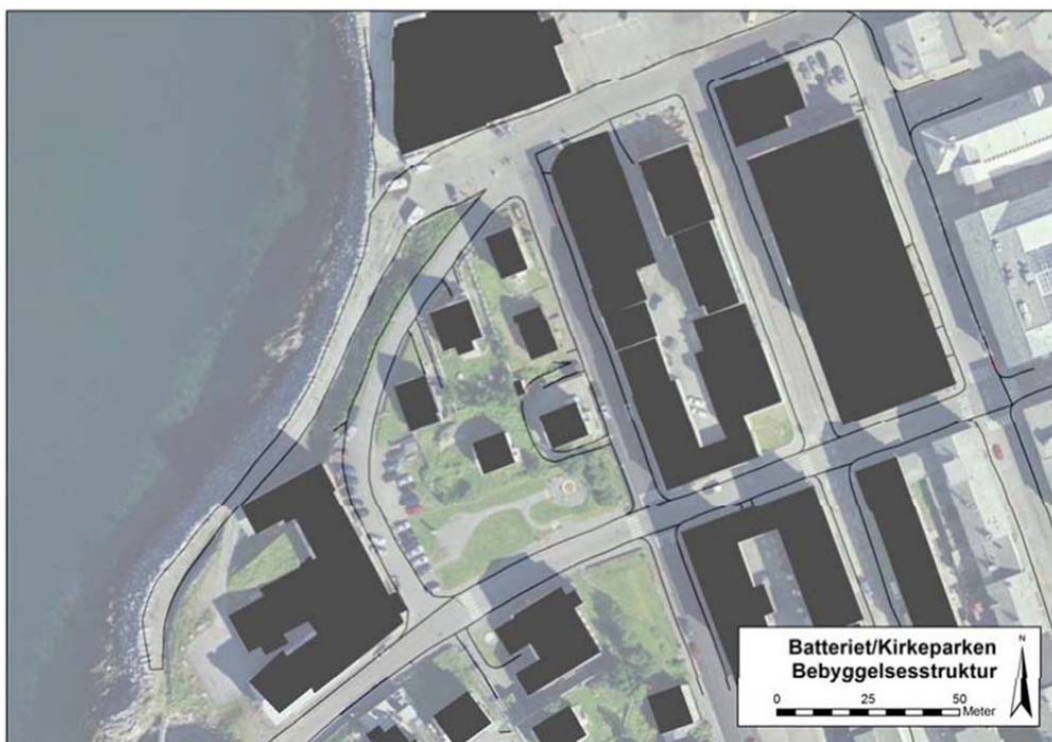


Parkarealet sør for Kirkeparken.

6.7.2 Gangforbindelser

Planområdet ligger sentralt plassert i forhold til eksisterende fortau og gangveger.

6.8 Eksisterende bebyggelsesstruktur



6.8.1 Byggehøyder

Gesimshøyde for bebyggelsen langs østsiden av Parkgata varierer mellom kote +18,4 (politihuset) og +18,5 (ny boligblokk). Største høyde varierer mellom kote +21,5 og +22,3. Bohus-bygget/Gym-1 har en gesimshøyde på kote +13,6.

Rica hotell har en gesimshøyde mot Batteriet på kote +21,2 og en mønehøyde på kote +25,5. Sørøygata 10 vis a vis Kirkeparken har en gesimshøyde på kote +21,6 og en mønehøyde på kote +23,2.

6.8.2 Fasader

Som det framgår under framstår bebyggelsen i området som lite ensartet, både mht form, volum, material- og fargebruk.



Østsiden av Parkgata, sett sørover.



Vestsiden av Parkgata, sett sørover.



Vestsiden av Parkgata, sett nordover.



Østsiden av Parkgata, sett nordover.



Vestsiden av Batteriet, sett nordvestover.



Krysset Hamnegt og Parkgata, sett nordover.

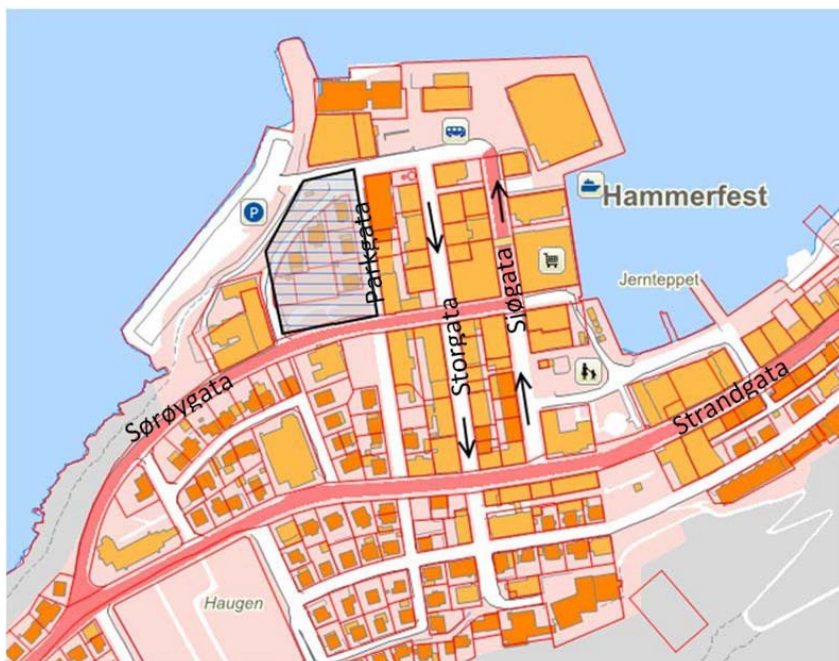
6.9 Trafikale forhold

Hammerfest kommune har vedtatt gatebruksplan med åpne torg, og styring av trafikk. Planområdet grenser mot Sørøygata mot sør og Parkgata mot øst.

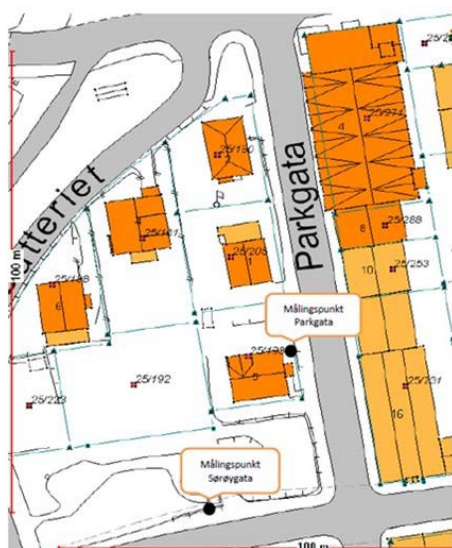
Det er vedtatt kommunedelplan for Rv 94 med sikte på føre gjennomgangstrafikk gjennom Salen (fjelltunnel) og avlaste sentrum. Sentrum skal legges til rette for parkering knyttet til handel i sentrum, og det skal legges bedre til rette for myke trafikanter.

6.9.1 Kjøremønster og trafikkmengde

Hovedveitrafikken til sentrum følger Rv 94 i Strandgata. Strandgata er oppgitt med ÅDT 11 300. Sørøygata, Parkgata og Havnegata er skiltet som atkomst til havn.



I sentrumsgatene fordeler trafikken seg. Sjøgata og Storgata er enveiskjørt. Det er kollektivtransport fra havneområdet. Bussene mot vest/Rypefjorden kjører i hovedsak ned Sjøgata og opp Storgata og videre Sørøygata.



I forbindelse med utarbeiding av støyrapport har Hammerfest kommune foretatt trafikktellinger i Parkgata og Sørøygata i tilknytning til planområdet med hhv 418 og 868 ÅDT.

6.9.2 Parkering

Både langs Batteriet og foran hotellet foregår parkering i dag.



Parkering langs Batteriet.



Parkering utenfor Rica.



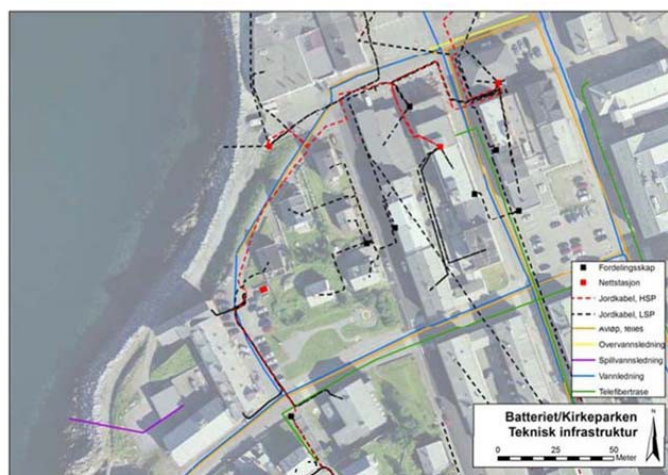
Parkering nede på parkeringsarealet Batteriet.



Parkering nede på parkeringsarealet Batteriet. «Trasken»/varelevering i forgrunnen.

6.10 Eksisterende infrastruktur

Som det framgår under ligger eksisterende infrastruktur i stor grad utenfor planlagt byggeområde. I nordre del følger planområdet eksisterende infrastruktur.



6.10.1 Vann og avløp

Det ligger vann- og avløpsledninger i Sørøygata og i Batteriet (mellom Rica og planområdet

6.10.2 Tele

Det ligger telekabler både i Sørøygata, Storgata og Sjøgata.

6.10.3 Strømforsyning

Det ligger høyspent kraftkabel i Batteriet, samt lavspente kabler inn til boligene. I tillegg er det to trafoer i området.

6.11 Kulturminner

6.11.1 Askeladden

I Riksantikvarens database Askeladden er det registrert en kirkegårdslokalitet (ID 88059) som berører planområdet.

Den angitte avgrensningen er ikke endelig fastlagt.



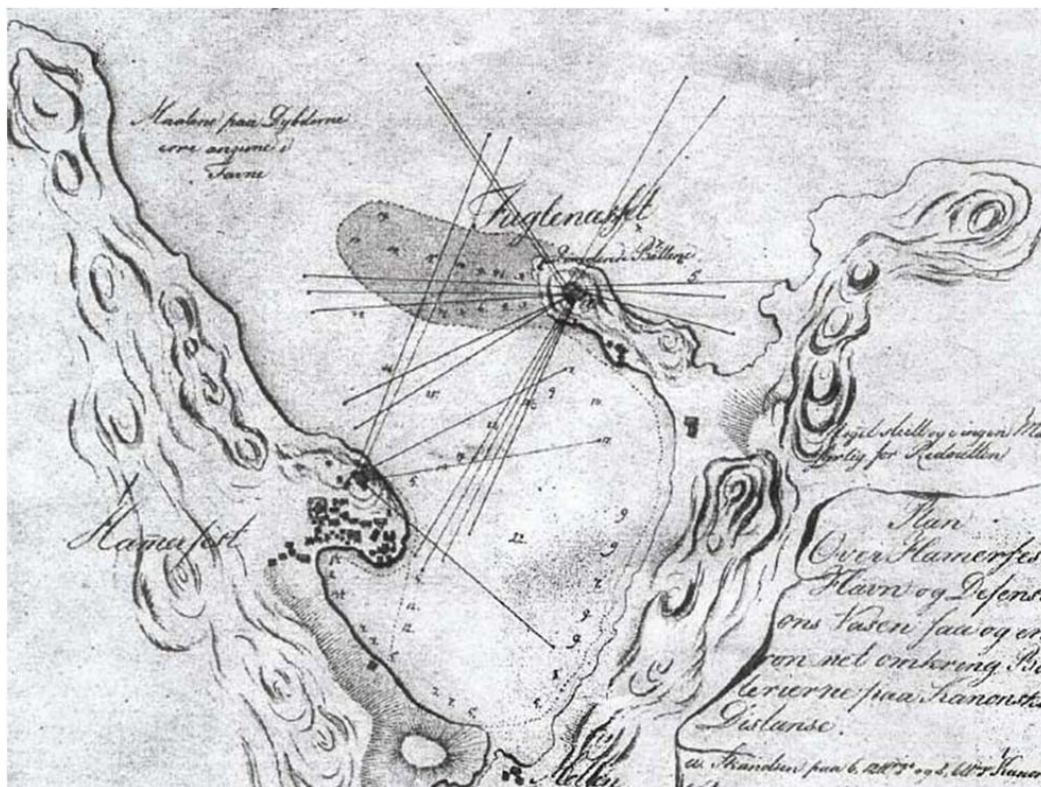
6.11.2 Sefrak-registeret

Ut fra opplysninger mottatt fra Hammerfest kommune inneholder Sefrak (Registrering av faste kulturminner i Norge) følgende 3 registreringer i/ved planområdet:

- Minnebauta (minner om forsvaret av byen i 1809, kopien er i god stand)
- Park (lokaliserer en gammel kirketomt, er noe slit)
- Batteriet (ingen rester av kulturminnet, men gata viser form og plassering)

6.11.3 Andre kilder

Ut fra opplysninger mottatt fra Gjenreisingsmuseet, framgår at både museet og Hammerfest Historielag anser at området Kirkeparken ("Ricaparken") er et område av historisk interesse for Hammerfest by.



Utsnitt av kart over Hammerfest, som viser batteriene i sentrum og på Fugleneset (fra Gjenreisningsmuseet)

6.12. Risiko og sårbarhet.

Det er foretatt en risiko- og sårbarhetsanalyse da gjeldende plan ble utarbeidet. Analysen er oppdatert i forhold til omsøkte planendring og vedlegges planforslaget.

6.13. Oppsummering planpremisser

Med utgangspunkt i innkomne forhåndsmerknader og områdebeskrivelsen, legges følgende premisser til grunn for planarbeidet:

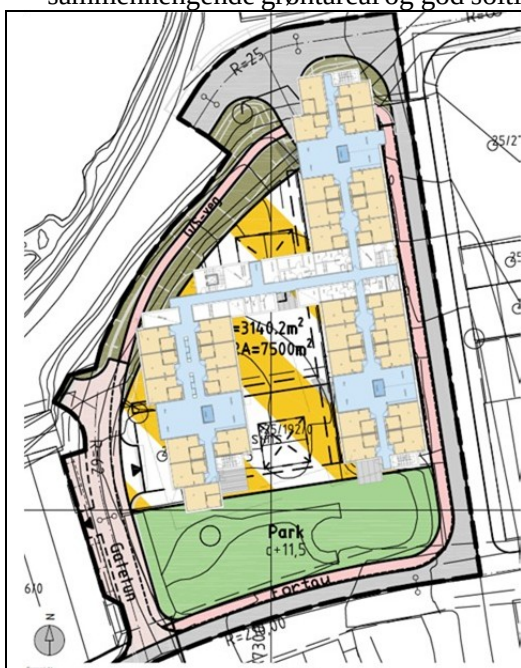
- Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan.
- Planarbeidet er ikke vurdert å utløse konsekvensutredningsplikt (KU).
- Hensynet til kulturminner i området skal ivaretas i tråd med føringer fra kulturminnemyndighetene.
- Ny bebyggelse skal forholde seg til regulerte høyder.
- Det legges stor vekt på tilrettelegging av uterom – grønnstruktur (offentlig og universelt tilgjengelig)
- Ved planlegging for boliger, skal det i hht RPR og gjeldende forskrift (MUA) avsettes tilfredsstillende arealer til uteopphold og lek.
- Støyberegning skal utføres og avbøtende tiltak inntas i reguleringsbestemmelsene.

7. PLANFORSLAGET - BESKRIVELSE

7.1 Innledning

I planbeskrivelsen til gjeldende reguleringsplan ble flere utbyggingsmønstre vurdert som aktuelle i området.

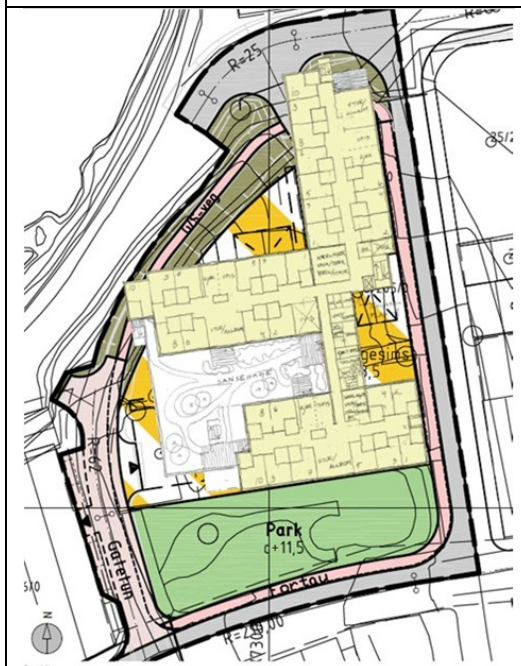
I forbindelse med konkurranse om omsorgssenter ble planområdet analysert på nytt med sikte på å optimalisere omsorgssenter, bolig, grøntarealer og parkering. Nedenfor er det anvist 4 ulike alternativer, hvor alt. 4 pekte seg ut som det beste, spesielt med tanke på mulighet for et sammenhengende grøntareal og god soltilgang.



Alt. 1



Alt. 2



Alt. 3



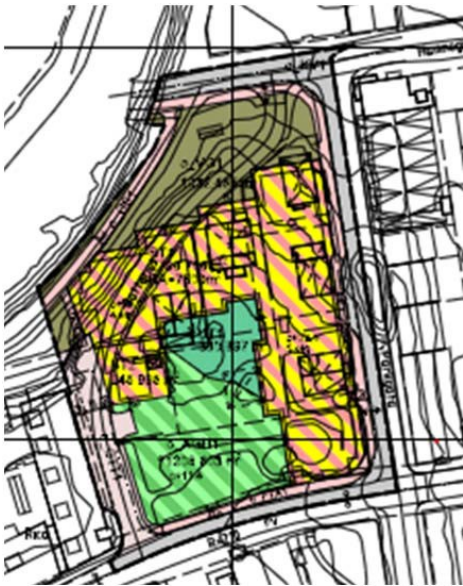
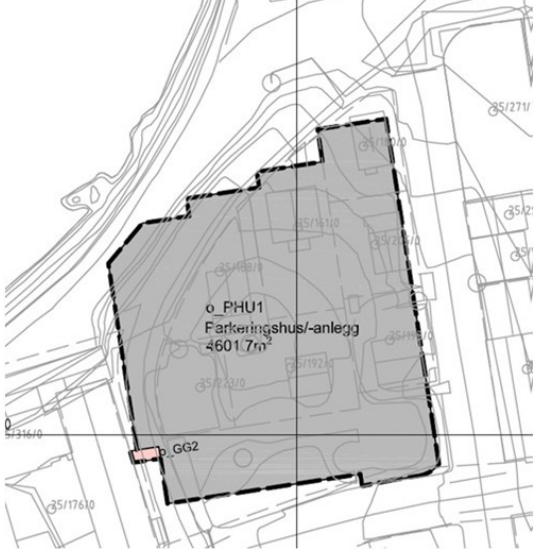
Alt. 4

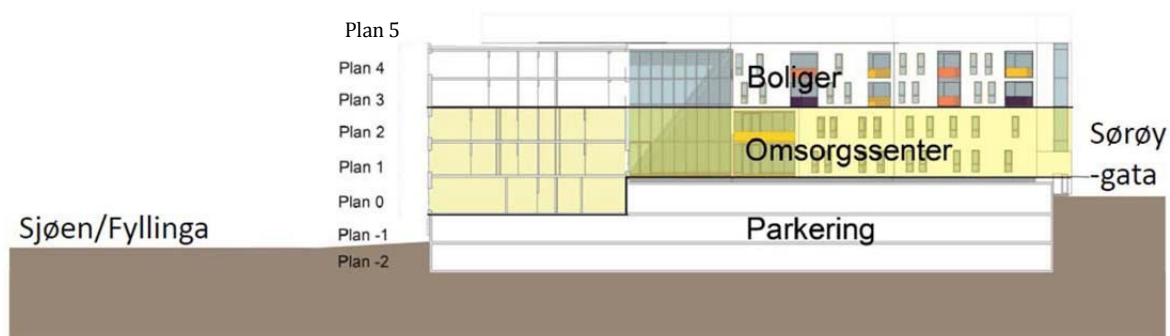
Planstrukturen i gjeldende reguleringsplan beholdes, men bygningsfløyen som går i øst/vest retning er forskjøvet mot nord slik at bygget henvender seg mot sørvest, mens det i gjeldende plan er orientert mot nordvest.

Ved å flytte på øst/vest fløyen skapes et større parkareal mot sørvest. Fellesarealet i planen «integreres» med parkarealet og området fremstår derfor som et større og mer helhetlig grøntareal med god soltilgang som «inviterer» til bruk.

Ved at parken grenser mot fortau innbyr det til bruk av grøntstrukturen - både som offentlig park og for beboerne i planområdet. Innerst mot bebyggelsen avsettes plass til en sansehage som forbeholdes uteoppholdsareal som beboere med omsorgsbehov.

7.2 Planlagt arealbruk

	
Vertikalnivå 2 fra parknivå Plan1 ligger på nivå med parken på kote 11,5 moh. Regulerer bolig/tjenesteyting, vei og grønnstruktur. Det er også regulert grønt under BT 2 i dette planet slik at det totale grøntområdet blir større. Plan 2-4 bolig/tjenesteyting med byggehøyde 25,3 moh. Plan 5 bolig/tjenesteyting mot Parkgata med byggehøyde 28,5 moh.	Vertikalnivå 1 nedsenket i terrenget Plan 0 ligger på kote 7,5 moh. regulert til parkering med 60 p-plasser med kjøreatkomst i Parkgata. Nordre del er regulert bolig/tjenesteyting. Her ligger også hovedinngang for omsorgssenter Plan -1 er regulert til parkering. Ca 110 p-plasser. Med kjøreatkomst i Hamnegata Plan - 2 er avsatt til parkering i sin helhet. Ca 140 p-plasser med kjøreatkomst i Hamnegata



7.3 Reguleringsformål

Regulerte byggehøyder endres ikke fra gjeldende plan. Utbyggbart areal økes til 12.200 m² BRA. Antallet parkeringsplasser reduseres fra 450 til 320 biler. Del av øvre parkeringsplan (plan 0) gjøres om til bolig/tjenesteyting. Planområdet er økt og inkluderer noe mer areal ned mot fyllinga (annen veggrunn/grøntareal) og gang/sykkelvei som til sammen utgjør 8,1 daa.

Planområdet er disponert til følgende formål:

Formål	Underformål	Gjeldende plan, daa	Ny plan, daa
Bebyggelse og anlegg	Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Bolig/Kontor	3,1	
Bebyggelse og anlegg	Offentlig eller privat tjenesteyting (BT1 og 2)		3,0
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg, Fortau, Gatetun, Gang- og sykkelveg, Annen veggrunn – grøntareal	2,8	3,5
Grønnstruktur	Park (3050) offentlig	1,1	
Grøntstruktur	Kombinert formål park og uteoppholds-areal (AGH)		1,2+ 0,25 (under BT2) = 1,45
Bebyggelse og anlegg	Uteoppholdsareal (UT)		0,4
Sum		7,0	8,1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Parkeringsanlegg (PHU)	4,0	4,6

7.4 Plassering og utforming av bygninger – grepet på tomta

7.4.1 Bykvartalet – bebyggelse og grønnstruktur

Et nytt bykvartal på Batteriet/Kirkeparken har klare særtrekk i forhold til de fleste andre kvartaler i byen – det har en park, det har flotte solforhold og det har utsikt. I utforminga av planen er det tatt utgangspunkt i at disse kvalitetene skal tas vare på- og utvikles videre.

Bygningen legges omkring parken og sansehagen – Slik blir det optimale solforhold, samtidig som denne fungerer som skjerm mot trekk og fukk og rokk.



Dagens park utvides med opparbeidet lekeplass og aktivitetsmuligheter, og det sørvendte utearealet økes. En solrik park går over i en lun sansehage som så fortsetter i en innendørs sansehage. Dette kan utvikle seg til en felles vinterhage, et sosialt møtested for brukerne og besøkende. Parken, lekeareal og sansehagen vil styrke hverandre og blir et aktivum for Hammerfest som by: En levende sentrumpark som har noe å tilby til beboere, familier som er på besøk, hotellgjester, folk som bor i sentrum og folk som bare har parkert der for å handle.

7.4.2 Adkomster - varelevering

I gata Batteriet (mot Rica) er del lagt inn en snumulighet i til knytning til adkomst/varelevering.

Hovedinngangen til omsorgssenteret ligger i plan 0 mot Parkgata. Adkomst til boliger over omsorgssenteret skjer på fra felles trapp og heis på hver kortvegg- hhv fra Batteriet (mot Rica) og Sørøygata. I Parkgata skal det legges fortausvarme som knytter god gangforbindelse til sentrum gjennom hele året.

7.4.3 Universell utforming

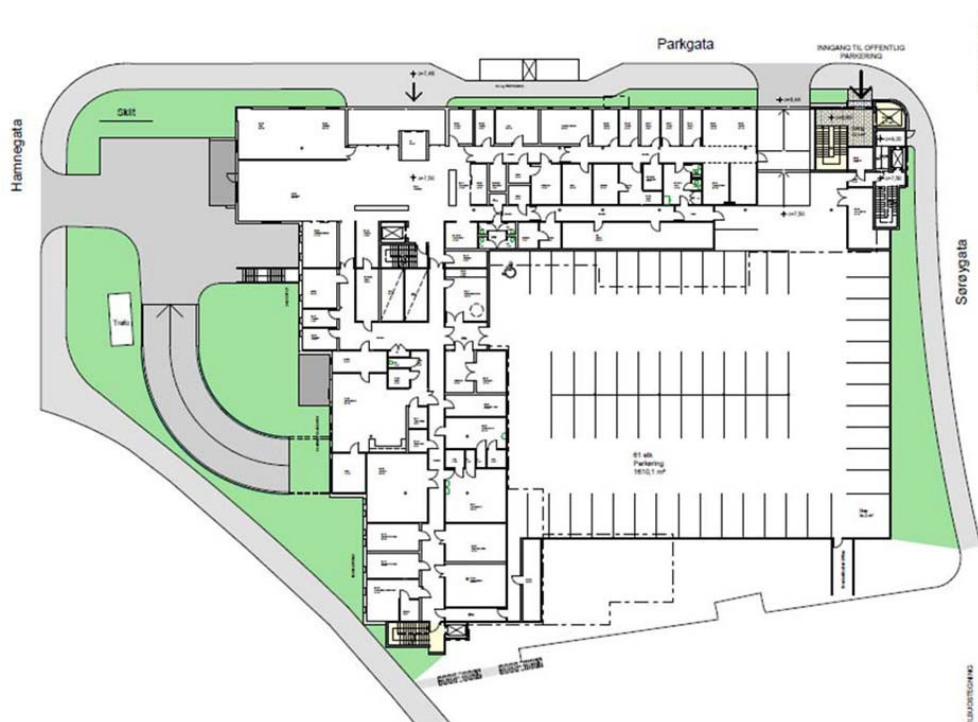
Bygget og grøntstruktur er planlagt slik at det er enkel adkomst for alle type brukere. Adkomst til parken og hovedadkomst til omsorgssenter skjer fra fortausnivå. Dette samme gjelder inngang til bolig. Fra parkeringsanlegg kan det tas heis direkte i nivå med parken eller Parkgata for gangvei til sentrum. Gjennom bygging av nytt omsorgssenter er bygget gitt særlig oppmerksomhet knyttet til universell tilgjengelighet.

7.4.4 Parkering

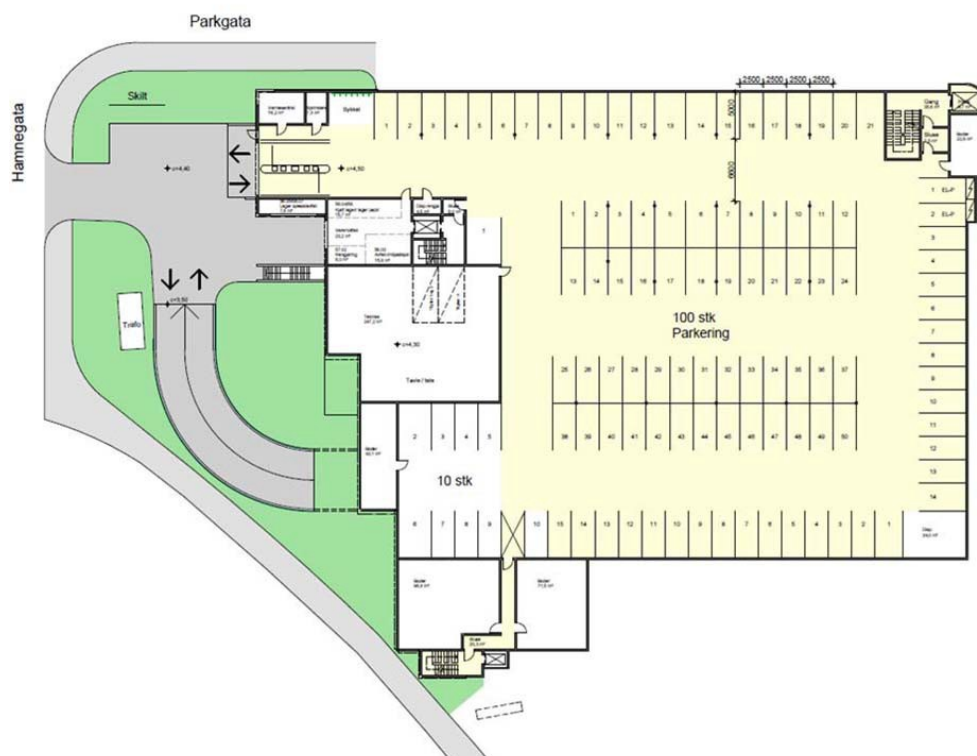
Inn – og utkjøring til parkering til Parkgata i plan 0. Fra plan -2 og -1 samles biler til én utkjøring i Havnegate.



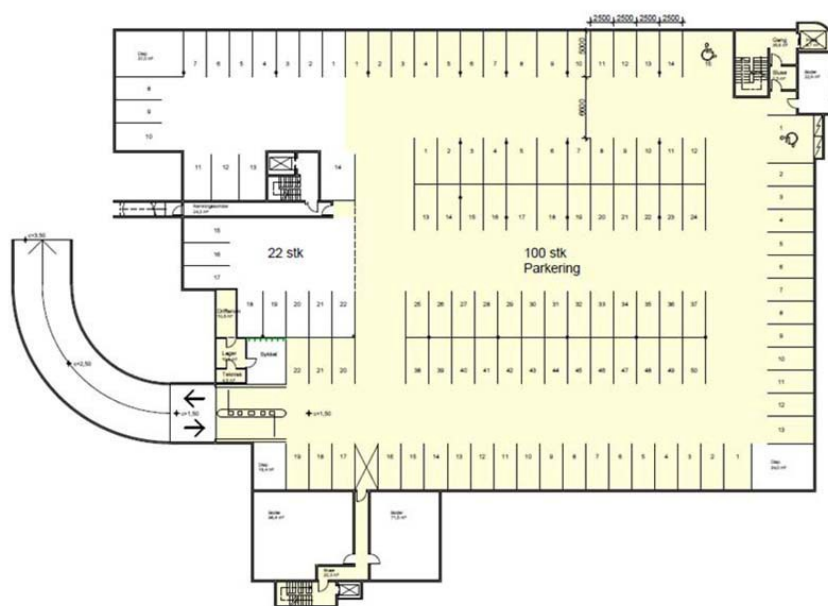
Illustrasjonsplan



I plan 0: Her finnes et redusert parkeringsplan med utkjøring i Parkgata.



Plan – 1: Varelevering og parkering



Plan -2: Parkering

I plan -1 og -2 er det lagt til rette for et offentlig tilgjengelig parkeringsplan med kjøreadkomst fra nedsiden mot Havnegata.

Det tillattes inntil 320 biler totalt i parkeringsanlegget. Parkeringsanlegget dekker parkeringskrav til bygg i tillegg til et større offentlig parkeringstilbud i sentrum.



Hovedinngang til Parkering er planlagt i egen trapp/heis øverst i Parkgata, med kortest mulig vei til sentrum.

7.4.5 Utrykk, material- og fargebruk

Sett fra sjøsida, fra båt og fra Fuglenes vil en nederst mot vannflata se en høy fyllingsfront av grove, grå steinblokker. Lengre bak, men sett i en klar sammenheng, foreslås bygningens sokkel forblendet med mindre blokker av stablet gråstein. Dette vil få en viss likhet med en bastion, og

minne om den militære betydning som Batteriet hadde i en fjern fortid. På denne sokkelen planlegges en renskåret bygning med presise åpninger, hull og skår.



Ut mot omgivelsene anbefales en lys / dempet “off-white” farge som er blank i overflaten. Mot parken anbefales en mattere overflate.

Vindskjermer som stikker ut fra bygningskroppen og skjæringer inn i bygningskroppen samt håndlister og rekkverk gis farger som skal klinge sammen med byens øvrige farger - enten ved å ligne eller ved kontrast. Det kan her brukes fargede plater, men også glass med farget folie.

7.4.6 Bygningshøyder og fasader



Fasade mot øst. Mot Parkgata er det regulert 5 plan over nivå med parken til kote 28,5 moh.



Fasade mot nord/sjøen . Hovedatkomst til parkerings i plan -2 og -1.



Fasade mot sør. 4 plan over parken mot vest til kote 25,3. Parkering er illustrert i tre plan under parknivået som ligger på kote 11,5.

7.4.6 Grad av utnytting

Bygg- og anleggsformål Bolig/tjenesteyting er av regulert til 12.200 BRA. Dette inkluderer formålet delvis under terreng i plan 0. Parkeringsareal og øvrig areal under terreng kommer i tillegg og er ikke tatt med i beregningen av BRA.

7.4.5 Støy

Sidene mot Parkgata og Sørøygata er støyutsatt. Fasader og på private utearealer må det påregnes å gjøre støyreducerende tiltak. Det etableres støyvoll mot Sørøygata for å støyskjerme park og uteoppholdsarealene.

7.4.7 Grøntstruktur

Grøntstrukturen består av en skjermet sansehage innerst og en åpen park og lekeplass i forlengelsen av sansehagen. Grøntstrukturen skal fungere som en møteplass og aktivitetspark. Det planlegges lekearealer, petangue bane, fine sitteplasser, gangveier, terrengformer og beplantning. Støyvoll etableres som en terrengform mot kjørevei slik at parken skjermes mot trafikk og støy uten at den blir skjermet for bruk. Parken skal fremstå som åpen og inviterende til bruk gjennom hele året.

Hammerfest kommune har vedtatt forskrift for uterom knyttet til boligbebyggelse:

§4

«...30% av bruksareal (BRA) til boligformål. Av dette skal minst 50 % avsettes til uterom til felles bruk»

§5

«Uterom til felles bruk skal være varierte og godt egnet for alle aldersgrupper...Uterom til felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming»

a) «I særlige tilfeller kan kommunen tillate at offentlig friområde kan fungere som erstatning for mangel på felles uterom»

g) «Felles uterom skal være mest mulig sammenhengende. Der det er tilstøtende grøntareal skal disse knyttes sammen, slik at man får et større sammenhengende grøntområde»

Plan	BRA m ²	Formål	MUA 30 % bolig totalt	MUA 50 uterom felles bruk
Plan 5	1 020	Bolig	306	
Plan 4	2 346	Bolig	704	
Plan 3	2 346	Bolig	704	
Sum	5 712			
Plan 2	2 346	Omsorgssenter	Sansehage	
Plan 1	2 216	Omsorgssenter	Sansehage	
Plan 0	1 870	Omsorgssenter/Parkering	Sansehage	
Sum	6 432			
Plan -1	-	Parkering		
Plan -2	-	Parkering		
Totalt	12 144		1 714	857

I plan 0-2 planlegges omsorgssenteret. Dette er en institusjon, spesielt tilrettelagt for eldre demente. Omsorgssenteret har beboerrom med seng og toalett. Disse er organisert i beboergrupper med egne fellesrom. Det er ikke definert samme arealkrav til omsorgssenteret som ordinære boliger. Med omsorgssenteret følger spesielt tilrettelagte arealer gjennom egen sansehage. Denne er regulert som UT1 i reguleringsplan og til bruk for brukerne av pleie- og omsorgssenteret, dette fremkommer i reguleringsbestemmelsens pkt 2.2. Dette arealet inngår ikke i arealregnskapet for boligene over omsorgssenteret. Brukerne av omsorgssenteret kan for øvrig benytte en innvendig/klimatisert sansehage og har tilgang til fellesrom, kantine, gymsal i senteret.

Plan 3-5 er satt av til boligformål på med inntil 5.712 kvm BRA. Dette formålet kan omfatte både ordinære boliger og omsorgsboliger, da de vil ha samme krav til uteoppholdsarealer. Tiltakshaver, Batteriet as, planlegger for ca 45 boliger for salg eller utleie fordelt på disse etasjene. Endelig størrelse på boliger kan variere ut fra behovet i boligmarkedet, det er derfor beskrevet areal bolig og ikke antallet boliger. Minste uteoppholdsareal følger forskrift for uterom, vedtatt i Hammerfest kommune. Forskriften stiller krav til minsteareal basert på utbygd BRA per bolig i tillegg til kvalitetskrav til lek- og uteoppholdsarealer.

Ved maksimal utbygging vil minste krav til uteoppholdsareal etter dette utgjøre 5.712 kvm * 30% = 1713 kvm, hvorav minst av 50% skal dekkes i felles uterom, altså krav til felles uterom 857 kvm. På plankartet er det regulert 1206 kvm grønnstruktur (AGH1) + 247 kvm under BT2 (se bestemmelsen pkt 2.1, d), totalt regulerer planen grønnstruktur på 1453 kvm. Med maksimal utbygging er det totale arealkravet 1713 kvm. Det som ikke dekkes av grønnstrukturen dekkes gjennom private balkonger og takterasse. Den regulerte sansehagen UT1 skal ikke inngå i beregning av uteareal for boligene i plan 3-5. Krav til uteoppholdsarealer skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

Ved å samlokalisere en offentlig park med uteoppholdsareal og lekearealer for beboerne i planområdet styrker disse funksjonene hverandre. I dag er Kirkeparken som offentlig park i svært liten bruk. Skjerming av parken med en ny bygningskropp og å bygge opp en ny park er det viktigste plangrepet i den nye planen.

Parken har potensiale til å bli tatt i bruk og fungere som en ressurs for så vel nye beboere som en

åpen og tilgjengelig bypark. Uteområdene - park og uteoppholdsareal, vil på denne måten både komme beboerne og byen til gode – ved at det skapes positive synergier og møteplasser mellom beboere, hotellgjester, omsorgssenter og folk i nabolaget for øvrig. Dersom funksjonene skilles for sterkt vil ikke disse positive sambrukseffektene kunne oppstå, og det sin tur - kunne bidra til mindre bruk av uteområdene og større opplevelse av at parken som helhet er privatisert. Byens uteområder er en viktig arena for å bygge sosiale relasjoner og i en by som ikke har større befolkningstetthet enn Hammerfest krever dette en viss grad av fortetting av liv og aktivitet for å få til dette.



Oppbygging av terrengform skal fungere som støyskjerm og fysisk skille fra kjørevei



7.4.8 Kvalitet i park og lekeområde

Sittekantene rundt om i parken bygges opp med naturstein og terrengformene tilsås med gressblandinger. Lekearealer opparbeides med gummidekke som er lett tilgjengelig. Gangveier i parken asfalteres med striper av naturstein som bryter opp dekke og gir en struktur.

Det er universell tilgjengelighet både til bygget og til grønnstrukturen.



Lys

Batteri Parken kan, - på samme måte som Kulturhuset, bli en del av byens lysprosjekt.

Spesielt gjelder det parken og sansehagen. I mørket vil den innvendige sansehagen framstå som «lysfontene»



7.4.9 Kulturhistorisk stedsanalyse/kulturminner

I samråd med kulturminnemyndighetene ved Sametinget er det foretatt to prøvegravinger i Kirkeparken. Etter disse er det konkludert med at det er liten sannsynlighet for å finne intakte graver. Minnebauta tenktes videreført i den nye parken.

Arbeidene forutsettes å foregå i samråd med kulturminnemyndighetene. Forholdet til kulturminner er sikret gjennom en egen planbestemmelse.

7.4.10 Arbeidsplasser

Omsorgssenteret og tjenesten for hjemmehjelp vil ha kontor, parkering garderober i tilknytning omsorgssenteret. Om lag 40 personer har bygget som arbeidssted.

8. PLANFORSLAGET - VIRKNINGER

8.1 Forholdet til overordnede planer og vedtak

Planen er i tråd med gjeldende kommunedelplan.

8.2 Stedets karakter

Gjennom utbygging av ny plan endres området fra småhusområde til et urbant kvartal.

Batteriet/Kirkeparken er et sentralt utbyggingsområde i byens sentrum, to kvartaler fra torget og med biblioteket, Nissensenteret, drosjer, busser og Hurtigruta i umiddelbar nærhet.

Hammerfest sentrum har en tett, urban kvartalsstruktur, og den tette byens kvaliteter forsterkes vesentlig ved en omdanning av Batteriet fra fem eneboliger til et nytt bykvartal.

Den sentrale beliggenheten er gunstig både for beboerne, de ansatte og besøkende – det er lett å komme hit både til fots, med bil og med buss. På taket av omsorgssenteret er det lagt til rette for bygging av omsorgsboliger eller vanlige boliger. Disse får en flott beliggenhet - med sol og utsikt. Det nye kvartalet bidrar til et tett og aktivt sentrum som nå også kan tilføres nye boliger og arbeidsplasser der det er tilrettelagt for parkering i etasjen under parken.



8.3 Park

Etter utgraving etableres en ny offentlig park over parkeringsanlegget.

Grøntarealet er samlet og sørvest vendt. Arealet er skjermet med bebyggelsen mot nord og øst (kaldtrekk fra nord og støy).

Innerst mot bygget er det avgrenset en privat del til sansehage som forbeholdes beboere med omsorgsbehov.



8.6 Lokalklima

Det er utført simuleringer av vind fra vest og SV, som er den vindsektoren som Batteriet er mest eksponert for. Det vil som følge av begge vindretningene, oppstå soner med økte vindbelastninger rundt bygningsvolumene. Noe vind kan også forventes fra nord på sommerstid, men utbyggingsområdet er delvis skjermet for vind fra denne sektoren.

Utbyggingsforslaget medfører ikke vesentlige endringer av vindforhold for omkringliggende bebyggelse og arealer. De høyeste delene av bygningsvolumet er mest belastet.

Batteriet/Kirkeparken ligger ikke i et område med store tilblåsningsflater, men i snørike perioder kan det alltid forventes fonndannelse i lesone bak store bygninger med flate tak. Det er her viktig å sørge for effektiv snørydding. Generelt anbefales det ikke å plassere lave vinduspartier nært horisontale flater (tak/terreng) i Hammerfest. Ved plassering av eventuelle lave vinduspartier på tak bør klimakonsulent kontaktes.

8.6.1 Sol og skygge:



juni kl.16

I forbindelse med tilbudskonkurransen ble sol og skygge vurdert i forhold til omgivelsen. Hele parken vil ha sol fra kl.12 og til langt ut på ettermiddagen. På sommerstid vil den vestre delen av parken ha sol hele døgnet.

Sol-/skygge diagram:



juni kl. 09



juni kl. 12



juni kl. 16



mars kl. 09



mars kl. 12



mars kl. 16

Sommerstid vil det på ettermiddagstid være slagskygge fra den nye bebyggelsen på Parkgata. Slagskygge inn mot parken vil være tidlig morgen og sein kveld/natt.

I mars/september vil det tidlig og seint på dagen være slagskygge fra bebyggelsen inn på parken. Midt på dagen har det meste av parken sol.



juni kl. 12.

8.7 Trafikale forhold

Reguleringsplanen forholder seg til pågående arbeider og planer for oppgradering av gater og torg i byen. Havnegata er foreslått rettet ut for bedre veigeometrien. Adkomst for parkering til plan -2 og -1 følger adkomst til dagens parkering på sjøfylling. Ny adkomst etableres for plan 0 i Parkgata.

8.7.1 Kjøremønster

Trafikk til og fra sentrum vil skje som tidligere. I Havnegate er det trafikk til og fra parkering og fremtidig fyrsentral på fyllinga. I Parkgata kan innkjøringa til plan 0 begrenses til trafikk fra nord - for å sikre god trafikkflyt (-skiltes).

Batteriet er stengt for gjennomkjøring og utformet som gatetun. Adkomst herfra til hotellet og mulig avstigning for beboerne i planområdet. Det er etablert busslommer langs Sørøygata.

8.7.2 Varelevering

Varelevering til omsorgssenter skjer fra Havnegata. «Trasken» er regulert inn i planen til kjørbare gangvei. Herfra er det lagt til rette for trafikk til hotellets varelevering

Område mellom hotellet og planlagt kvartal avsettes som gatetun, som legger til rette for kombinert kjøre- og gangareal. Dette trafikkområdet skal ikke beplantes/møbleres. Her tillates kjøring for til lintøylager for hotell og av og påstigning eller HC parkering.

8.7.3 Parkering

Batteriet med parkering langs- og foran hotellet bortfaller. Disse kjøretøyene vil med fordel kunne plasseres i planlagt parkeringsanlegg.

Avstigning for besøkende til omsorgssenteret skjer Parkgata i egen p-lomme. Nedkjøringer til parkeringsanlegget fra Parkgata og - Havnegata til de to laveste planene (-en avkjørsel). Plassering av nedkjøringen i Parkgata er i tilstrekkelig avstand fra krysset i Sørøysgate for å ivareta gode siktforhold.

Det legges til rette for universell tilgjengelighet til-/fra parkeringsanlegget og avsettes her tilstrekkelig med HC-plasser.

8.7.4 Buss

Dagens situasjon med oppstilling av busser til hotell skjer i busslommer fra Sørøygata. Det er ikke lenger behov for å parkere buss i Batteriet.

8.7.5 Gangforbindelser

Sammenhengende gangforbindelse fra Havnegata via «Trasken» og trappeforbindelse til Batteriet/gatetunet til Sørøysgate.

Det er lagt opp til etablering av trapperom flere steder i parkeringsanlegget som knyttes til omliggende struktur av fortauer og gangveger. Videre legger planen til rette for en undergang fra plan 0 og inn i hotellets under etasje.



8.7.6 Myke trafikanter

Planen legger til rette for separering av myke trafikanter ved at det er avsatt fortauer og gang-/sykkelveg – som knytter planområdet til omliggende strukturer.

8.8 Teknisk infrastruktur

Planlagte utbygging vil fjerne trafo som i dag står nord for Kirkeparken. Eksisterende trafo nær Havnegata beholdes. Vann ledning som går i Batteriet vil bygges om.

8.9 Støy

Retningslinje for behandling av støy T-1442-2012 og Teknisk forskrift / NS 8175 ligger til grunn for planen.

Det er utarbeidet støyfaglig utredning for området. Støyberegningen på fasaden mot Parkgata og kortsiden mot Sørøygata ligger i gul støysone. Krav til innendørs støy vil oppfylles. Støyberegningen legges til grunn for utbygging av planen.

Omsorgssenter er lokalisert i plan 1 og 2. Senteret er en institusjon i hovedsak tilrettelagt for demente. Senteret etableres med tre bogrunder i hver etasje. Hver bogrunder har 10 beboerrom. Beboerrommene har ikke eget kjøkken og en stor del av oppholdet skjer i fellesrom for bespisning og aktiviteter. Senteret bygges opp med fellesarealer, midtkorridor og beboerrom på hver side. Innvendig og utvendig sansehage er knyttet til hver bogrunder sammen med sentral heis og trapp. Fellesarealene er alle vendt mot stille side. Samme med innvendig og utvendig sansehage har brukerne tilgang til flere stille oppholdssoner knyttet til beboerrom. Balansert ventilasjon er nødvendig. Det er i alt 60 beboerrom hvorav 12 i hver etasje er orientert mot Parkgata. Øvrige 48 beboerrom vender mot stille side.



Skjermede uterom

I planen 3-5 er det aktuelt å bygge omsorgsboliger eller ordinære boliger. Boliger mot Parkgata vil vende ut mot gulstøysone (støyberegnet fra 55-58 dB). Pga av bygget utforming er det aktuelt med boliger med midtkorridor eller svalgangsløsninger. Ved bygging av midtkorridor vil boliger som ensidig vender mot støyutsatt side påregnes støytiltak i fasaden og mot privat uteoppholdsarealer. Gjennomgående boliger må ha en stille side. Ivaretagelse av støy og krav til dokumentasjon av dette er inntatt i reguleringsbestemmelsene.

8.11 Risiko og sårbarhet

Evt. risiko knyttet til grunnforhold eller vanninntrenging som følge av økt havnivå, hensynstas ved at det stilles krav om nærmere vurderinger/undersøkelser som en del av den etterfølgende detaljplanleggingen. Øvrige forhold ivaretas gjennom oppfølging av gjeldende byggesaksbestemmelser.

8.12 Energi

Parkeringsanlegget etableres under bakken og krever ikke egen oppvarming.

Bebyggelse over parkeringsanlegget etableres med løsning for vannbåren oppvarming for tilknytning til fjernvarme. Hammerfest Energi AS har etablert hovedtrasé for fjernvarme i Parkgata med stikkledning langs Sørøygata for Rica og utbyggingen på Batteriet

8.13 Gjennomføring

Byggestart for parkeringsanlegget planlegges igangsatt første del av 2013. Pleie- og omsorgssenteret planlegges igangsatt like etter og så snart godkjent reguleringsplan foreligger.

9. Vedlegg

- Reguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 27.02.13
- Reguleringsplanbestemmelser, datert 31.01.13
- Konsekvensutredningsplikt, datert 07.01.13 og 12.02.09 (:oppstartsmøte)
- Risiko-analyse (ROS), datert 07.07.10, oppdatert og rev. 25.01.13
- Uttalelser fra varsling og høring: Finnmark fylkeskommune/Sametinget, Fylkesmannen og Statens Vegvesen
- Utomhusplan i målestokk 1:500, datert 30.01.13
- Illustrasjonsplan, datert 07.09.12, rev.06.02.13