

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN II FOR BATTERIET/KIRKEPARKEN

Dato: 31.01.13
Dato for siste revisjon: 30.04.13
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål– Bolig/Tjenesteyting (BT1 og BT2) Sosi 1803
- Uteoppholdsareal (UT1) Sosi 1600

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg(KV1) Sosi 2011
- Fortau(FTA1) Sosi 2012
- Gatetun(GGT1) Sosi 2014
- Gang /sykkelveg (GS1) Sosi 2015
- Gangveg / gangareal(GG1) Sosi 2016
- Annen veggrunn- grøntareal (VG1) Sosi 2019
- Parkeringshus-/anlegg (PHU1) Sosi 2083

3. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

- Kombinert Park og Uteoppholdsarealer (AGH1) Sosi 3900

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. HENSIKTEN MED PLANEN

- a) Hensikten med planen er å legge til rette for parkeringstilbud, offentlig og privat tjenesteyting, boliger og grønnstruktur (bypark)

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/Tjenesteyting (BT1 og BT2)

- a) Området er regulert til bolig og offentlig og privat tjenesteyting. Formålet tillater etablering av omsorgssenter i plan 0-2, omsorgsboliger og boligbebyggelse i plan 3-5.
- b) Tillatt utnyttelse er 12 200 m² (BRA).
- c) BT1 er regulert fra plan 0 og opp til plan 4 og 5. Takterrasse tillates over plan 4. Plan 0 er også regulert til parkeringsanlegg (PHU1).
- d) BT2 er regulert fra plan 2 til plan 4. Areal under BT2 er i nivå med parken og skal inngå i grønnstruktur (AHG1). Her tillattes etablert rømmingstrapp. Høyde under BT2 skal være 3 meter.
- e) Illustrasjonsplan, utomhusplan, snitt og fasader som er vedlagt reguleringsplanen, er retningsgivende for utformingen av framtidig bebyggelse samt farger og materialbruk. Bebyggelsen skal ha flatt tak.
- f) Bebyggelsen skal ikke overskride maksimal kotehøyde angitt på plankartet. Mindre bygningsdel, bl.a. heis, pipe og andre tekniske anlegg, kan stikke inntil 2 meter høyere enn angitt kotehøyde. Balkong og utbygg kan krage ut over formålsgrense med inntil 1 meter over fortau og 2 meter over annen veggrunn og park. Over gangveger og fortau skal minste passeringshøyde være 2,8 meter.
- g) Bygninger og beplantning skal utformes med sikte på å oppnå gode solforhold og minst mulig vind og snødrift for lekeareal og grønnstruktur.
- h) Sykkelparkering for boliger skal løses innenfor planområdet.
- i) Parkering for bebyggelsen skal skje iht kommunal vedtekt for parkering.
- j) Uteoppholdsareal skal løses i henhold til kommunens vedtekter om uterom med minstekrav på areal tilsvarende 30 % av boligens bruksareal hvorav minst 50 % av dette løses i felles uterom, dette skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Regulert areal til grønnstruktur (AGH1) skal inngå i felles uterom.
- k) I uteoppholdsarealet skal det avsettes 150 kvm for lekearealer. Leke- og uteoppholdsareal for boligene skal utformes som del av en allment tilgjengelig park. Utforming skal skje iht. utomhusplan i målestokk 1:200 som skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

2.2 Uteoppholdsareal (UT1)

- a) Uteoppholdsarealet er regulert til bruk for pleie- og omsorgssenter som utendørs sansehage og kan fysisk skilles fra grønnstrukturen.

- b) Uteoppholdsareal skal detaljeres i utomhusplan i målestokk 1:200 som vedlegges søknad om rammetillatelse.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Offentlig samferdselsanlegg

- a) Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling i kjøreveg, gang- og sykkelveg, fortau, gatetun og annen veggrunn som er vist på plankartet, med tilfredsstillende teknisk standard og i samsvar med tekniske planer godkjent av vegmyndighetene.
- b) I alle offentlige trafikkområder skal det være tillatt å legge og vedlikeholde kommunaltekniske anlegg og annen infrastruktur.
- c) Fylling/skjæring ut i annet reguleringsformål tillates der dette er nødvendig. Skråninger som oppstår ved slike fyllinger/skjæringer skal tilsåes eller steinsettes på en tiltalende måte

3.2 Gatetun (GTT1)

- a) Området skal, gjennom materialbruk og andre virkemidler, utformes på en helhetlig måte som spiller sammen med omkringliggende bebyggelse og uterom. Det skal legges til rette for gang- og sykkeltrafikk og samtidig muliggjøre nødvendig kjøring på området som lintøy, taxi. Det skal lages plan for opparbeiding i forbindelse med byggesøknad.
- b) Området kan ikke beplantes eller møbleres på en måte som hindrer nødvendig trafikk og passasje.

3.3 Gangveg /gangareal (GG1)

- a) Innenfor området tillates etablert en nedsenket gangforbindelse mellom parkeringsanlegget i underetasjen og bebyggelsen vest for Batteriet.

3.4 Gangveg / sykkelveg (GS1)

- a) «Trasken» reguleres til gang- og sykkelveg der det tillates kjøring for varelevering til naboeiendom.

3.5 Fortau (FTA1)

- a) Eksisterende fortau mot Sørøygata og Parkgata er regulert i plan sammen med nytt fortau mot Havnegata

3.6 Parkeringshus/-anlegg (PHU1)

- a) Innenfor området tillates det parkeringsanlegg, i inntil tre etasjer under nivå til park på kote 11,5 moh. angitt som plan 0 til plan -2. I plan 0 er også tillatt bolig/tjenesteyting (BT1) i kombinasjon med parkeringsfunksjoner.
- b) Anlegget skal ha inn- og utkjøring fra Havnegata for plan -1 og -2. Plan 0 skal ha inn- utkjøring fra Parkgata. Det skal etableres inn-/utganger for gående i Parkgata, Batteriet og Havnegata.
- d) Det tillates etablert inntil 320 p-plasser totalt.

4. GRØNNSTRUKTUR

4.1 Kombinert park og uteoppholdsareal (AGH1)

- a) Innenfor området skal det etableres offentlig tilgjengelig park i samspill med uteoppholdsarealer for bebyggelsen i planområdet. Formålet skal legges til rette for opphold og bruk for folk i alle aldre. Parken skal være tilgjengelig for alle og benyttes som uteareal for boliger i planområdet.
- b) Parken og uteoppholdsarealet skal være åpne for allmenheten og fremstå som offentlig tilgjengelig.
- c) Det skal etableres støyvoll mot fortau FTA1. Støyvollen skal utformes slik at støykrav på uteoppholdsarealer ivaretas Støyvollen skal gjøres diskrete og inntas i utforming av grønnstrukturen.
- d) Nedsenket søppelcontainer kan etableres i tilknytning BT2 og sneareal fra GTT1.
- e) Løsning på AGH1 skal vises i plan med målestokk 1:200 ved rammesøknad .

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

Støy:

- a) Retningslinje for behandling av støy T-1442-2012 og Teknisk forskrift / NS 8175 ligger til grunn for planen. Det er utarbeidet støyfaglig vurdering for området. Støyberegningen viser at fasaden mot Parkgata og kortsiden mot Sørøygata ligger i gul støysoner. Støyvurderingen legges til grunn for utbyggingen.
- b) Boligheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Omsorgsboliger og boliger i plan 3-5 skal ha tilgang til privat uteareal med tilfredsstillende lydforhold. For de boligheter som ensidig ligger mot gul sone må privat uteplass støyskjermes f.eks ved innglasset balkong og ha balansert ventilasjon. Gjennomgående boliger må ha en stille side.
- c) Beboerrom for pleie- og omsorgssenter i plan 1 og 2 har ikke privat uteplass. Beboerrom tillattes etablert mot gul sone. Alle beboerrom skal ha tilgang felles beboerrom som vender mot stille side og felles uteareal (UT1).
- d) Grønnstruktur (AGH1) og uteoppholdsareal (UT1) skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB. Det kan vurderes om søndre del av parken kan ligge i gul sone for å begrense høyde på støyvoll.
- e) Det forutsettes at fasaden isoleres så grenseverdier i NS8175 oppfylles innvendig.
- f) Tilfredsstillende av støykrav skal dokumenteres ved rammesøknad.

Tilgjengelighet:

- a) Alle bygg og anlegg og uterom skal utformes etter prinsipper om best mulig tilgjengelighet for alle.

Økt havnivå:

- a) Behov for sikring mot økt havnivå skal avklares i forbindelse med etterfølgende prosjektering.

Sikring av anleggsområde:

- a) Behov for sikring av anleggsområdet skal avklares i forbindelse med byggesøknad.

Utomhusplan:

- a) Sammen med rammesøknad skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200.
Utomhusplanen skal vise:
 - Bygningens plassering i plan og høyde
 - Bebyggelsens høyde målsatt ved inngangsplan
 - Biloppstillingsplass for bebyggelsen
 - Oppstilling for sykler
 - Areal for av- og pålessing
 - Koter som viser eksisterende og prosjektert terreng
 - Plassering av terrengforstøtninger, trapper mv
 - Stigningsforhold, terrengplanering, terrenghevinger, støyvoll
 - Materialbruk på gangareal
 - Utforming og plassering av benker, belysning, minnesmerker etc
 - Håndtering av overvann
 - Ny vegetasjon, plantevalg og plassering
 - Utforming av lekearealer

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

- a) Området tillates bygget ut i byggetrinn.
- b) Tiltak for å begrense støy skal være gjennomført før bebyggelsen kan tas i bruk.
- s) Ev. gangforbindelse mellom parkeringsanlegget og underetasjen i bebyggelsen vest for Batteriet skal etableres samtidig med byggingen av parkeringsanlegget.
- d) Bebyggelse i område kan ikke tas i bruk før nødvendige lekeplasser og/eller andre felles uterom er opparbeidet.
- e) Det er foretatt prøvegravning etter kulturminner. Skulle det under arbeidet i marka støte på intakte graver må arbeidet stanses og Sametinget varsels, 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.
- f) Alle gravearbeider i Kirkeparken (gnr. 25/2) må håndteres på en faglig god måte, herunder må ev. funn av menneskebein vises særskilt stor respekt. Ev. gjenbegravelse av bein gjennomføres i henhold til gjeldende praksis.