

FORSLAG TIL

Bestemmelser til reguleringsplan AMFI Finnsnes 2 - planID 1931201603 - i Lenvik kommune

Forslag til bestemmelser er sist revidert

03.11.2016

§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

- a) Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.
- b) Planen skal legge til rette for sentrumsformål - forretning, bolig og parkering.
- c) Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 30.09.2016.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 12-5 og 12-6:

- b) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
 - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)
 - Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900)
 - Uteoppholdsareal (1600)
- c) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
 - o_Kjøreveg (2011)
 - o_Fortau (2012)
 - o_Gatetun (2014)
 - Parkeringsanlegg (2083)
- d) Sikringssone (PBL § 11-8 a)
 - Frisikt
- e) Støysone (PBL § 11-8 a)
 - Rød sone
 - Gul sone
- f) Faresone (PBL § 11-8 a)
 - brann-/eksplosjonsfare (350)
- g) Båndleggingssone (PBL § 11-8 d)
 - Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 3.1 Plankrav

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides utomhusplan for omsøkt utbyggingstrinn (ref. rekkefølgebestemmelser) i henhold til Sentrumsplanens bestemmelser. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av gatetun og takhage og skal sendes inn senest ved utbygging av trinn 2 (utvidelse kjøpesenterareal med broforbindelser og parkering samt etablering av boliger på sentertak).

§ 3.2 Støy

Grenseverdier for støy i tilknytning til planlagte boliger skal tilfredsstillende krav til støy som følger:

- a) Støy fra virksomhet og vegtrafikk i planområdet skal ikke overskride $L_{den}=55$ dBA på uteplasser og utenfor rom med støyfølsom bruk.
- b) Soverom skal primært ha vinduer mot stille side (utendørsstøy lavere enn $L_{den}=55$ dB)
- c) Hvis virksomheter avgir impulslyd, jfr definisjonen i T-1442/2012 er grenseverdien $L_{den}=50$ dBA.
- d) Dersom støynivået i L_{den} og L_{night} for et enkelt driftsdøgn overskrider årsmidlet gjennomsnitt med mer enn 3 db, gjelder grenseverdiene for støy angitt som midlet over døgn.
- e) Innendørs støy i oppholdsrom skal ikke overstige døgnekvivalent nivå (Lekv 24t) 30 dBA; jfr NS 8175 klasse C.

§ 3.3 Byggegrenser

Dersom ingen byggegrense er illustrert, gjelder formålsgrense som byggegrense.

§ 3.4 Utforming av bebyggelse

- a) Bebyggelse innenfor planområdet skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart. Materialer og farger skal velges med tanke på at bebyggelsen skal fremstå som en helhet, og i sammenheng til bebygde og naturlige omgivelser.
- b) Ny bebyggelse og tiltak skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal bidra til et variert gatebilde gjennom variasjon i materialbruk og/eller sprang i lange fasader.
- c) Det skal søkes løsninger som sikrer at tekniske anlegg ikke er synlige i fasader eller fra gateløp. Tekniske anlegg tillates anlagt på tak maksimalt 3 meter over regulert kotehøyde. Tekniske anlegg på tak skal trekkes minimum tre meter inn fra gesims.

§ 3.5 Parkering, adkomst og varelevering

- a) Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet skal, når ikke annet er bestemt, beregnes etter følgende normer:
 - Boliger: 1,25 biloppstillingsplasser/ 2 sykkelplasser per boenhet.
 - HC - parkering bolig: 1,0 biloppstillingsplasser pr. 8 boenheter.
 - Forretning/ kontor: 1,0 biloppstillingsplasser/ 2 sykkelplasser pr. 100 m² salgsareal.
 - HC - parkering forretning: 1,0 biloppstillingsplasser pr. 1000 m² bruksareal.
- b) Biloppstillingsplasser og sykkelplasser for boliger skal legges i parkeringskjeller. Gjesteparkering forutsettes på parkeringsanlegg i 1. etasje.
- c) Inn- og utkjøring etableres fra Meierigata som vist med piler på plankart.
- d) Det skal etableres adkomstmulighet for gående og syklende til alle parkeringsplan.
- e) Varelevering skal ha adkomst fra Ringveien som vist på plankart, og integreres i bygget.

§ 3.6 Universell utforming

Krav om universell utforming iht. gjeldende teknisk forskrift skal legges til grunn.

Redegjørelse for hvordan universell utforming er ivare tatt skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

§ 3.7 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automa-
tisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som
omtalt i lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 3.8 Fjernvarme

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Lenvik skal legges til grunn.
Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse
energimessig og miljømessig er minst likeverdig med fjernvarme.

§ 3.9 Broforbindelse

Det tillates etablert broforbindelser mellom eksisterende og ny del av AMFI Finnsnes over
Meierigata. Broforbindelser skal etableres innenfor angitte formål BAA og SPH som vist i verti-
kalnivå 3. Fri kjørehøyde under broforbindelsen skal være minimum 4,7 meter, målt fra over-
kant veidekke til underkant konstruksjon. Høydebegrensningen skal skiltes på en hensikts-
messig måte i god tid før hindringen fra begge sider, slik at det er mulig å snu uten å rygge.

§ 3.10 Tekniske anlegg

Det skal sikres gode adkomstmuligheter direkte fra terreng til nettstasjon/traforom.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Utnyttelse

Bebygd areal	BYA = 6 145 m ²
Prosent bebygd areal	% - BYA= 86 %
Bruksareal bolig	BRA = 5 125 m ²
Bruksareal forretning	BRA = 15 320 m ²
Bruksareal totalt	BRA = 20 445 m ²
Prosent bruksareal	% - BRA = 287 %

Adkomst- og parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlag. Bruksareal under terreng medreg-
nes ikke.

§ 4.2 Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal etableres innenfor formålsgrenser/ byggegrenser som anvist i plankartet,
og skal ikke ha større høyder enn angitt med maksimal høydeanvisning i plankart.

§ 4.3 Boligbebyggelse

- I området for BBB tillates oppført boligblokkbebyggelse i henholdsvis 4 etasjer over sen-
tertak. Det kan etableres inntil 30 boenheter.
- Leiligheter skal være gjennomgående.
- Rom avsatt til støyfølsom bruk og private uteoppholdsareal må plasseres slik at de har
vinduer som vender mot stille side mot sør/vest. Alle rom med støyfølsomt bruksformål
skal ha innendørs lydnivå under grenseverdien angitt i NS8175.

§ 4.4 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

- I området for BAA tillates oppført bebyggelse for forretning, tjenesteyting, kontor og parke-
ringsanlegg inntil to etasjer inkludert broforbindelser.
- Det tillates oppført inngang til boligblokkbebyggelse i etasjene over.
- Bebyggelsens gateplan skal nyttes til publikumsrettede virksomheter med aktiv utadrettet
fasade.

- d) Parkering skal være integrert i bygget.
- e) Ved første utbyggingstrinn, etablering av forretning, tillates anlagt midlertidig overflateparkering på tomteareal innenfor regulert formål BAA.
- f) Kjøring til gatetun fra Meierigata gjennom parkeringsanlegget er ikke tillatt.
- g) Det skal tilrettelegges adkomstmulighet for fotgjenger mellom Meierigata og gatetun.
- h) Det skal settes av plass til sykkelparkering i nærheten av innganger.

§ 4.5 Uteoppholdsareal

- a) I området for BUT skal det anlegges felles takterrasse. Det tillates oppført teknisk rom/ bodder og inngang til senter inntil 250 m².
- b) Uteoppholdsareal skal være minst 25 m² MUA per boenhet. Private terrasser og felles takhage tillates medregnet i arealberegning for krav til uteoppholdsareal.
- c) Felles uteoppholdsarealer skal opparbeides med utemøbler og lekeapparater med gode flerbruks- og funksjonsegenskaper.
- d) På takterrassen skal minimum 25 % av arealet dekket av vegetasjon som skal ivareta fordrøyning. Minimum 10 % av takterrassens areal skal utformes for 70 cm jorddybde. Vegetasjonssammensetningen skal bidra til å styrke det lokale biologiske mangfoldet.
- e) Lekeplasser skal ligge i nærheten av innganger og skal kunne benyttes ved alle årstider. Minst halvparten av arealet på lekeplasser skal ha sol kl. 15:00 ved vår- og høstjevndøgn.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Offentlig samferdselsanlegg skal opparbeides i regulert bredde.

§ 5.1 Kjøreveg (SKV)

- a) Kjøreveger skal anlegges som vist i plankart, og skal tilfredsstillende gjeldende krav til veg- og gateutforming i henhold til Statens Vegvesens normer.
- b) Fotgjengerfelt skal være universelt utformet.
- c) Det tillates gang- og kjørebros over Meierigata mellom ny og eksisterende senter. Det skal være minimum 4,7 meter fra overkant vegbane til underkant gangbro.

§ 5.2 Fortau (SF1-SF2)

- d) Der planen viser skal det anlegges fortau i minimum 3 meter bredde.
- e) Det tillates kjøring over fortau med tungt kjøretøy ved vareleveringsområdet i Ringveien. Fortauet i Ringveien skal tilrettelegges med nedsenket fortauskant i tilknytning til vareleveringsområdet og til adkomsten til gatetun for å sikre adkomst for vareleveranse og nyttetrakk til gatetun.

§ 5.3 Gatetun (SGT)

- f) Gatetun skal opparbeides og fremstå som en offentlig allment tilgjengelig møteplass. Det skal legges vekt på gode kvaliteter for opphold.
- g) Gatetun skal tilrettelegges for universell utforming. Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet med vekt på barn og unges interesser. Gatetun skal opparbeides med gatemøbler, innslag av vegetasjon og belysning.
- h) Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.
- i) Utemøblering tillates i tilknytning til arealer i omkringliggende bebyggelses gateplan.

- j) Gjennomkjøring over gatetunet mellom Ringveien og Bernhard Lunds vei er ikke tillatt, unntatt utrykningskjøretøy og taxitransport. Det skal sikres snumulighet for brannbil.

§ 5.4 Parkeringsanlegg (SPH)

I området for SPH tillates oppført parkeringsanlegg på sentertak med adkomst via broforbindelse over Meierigata til eksisterende senters parkering på tak.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Sikringssone - Frisikt H140

Innen området skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

§ 6.2 Støysone - Rød sone H210

Områder innenfor rød sone skal ikke benyttes til støyfølsom bebyggelse.

Ved etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning skal luftsonekart utarbeides for områder der nedre grense for gul sone forventes overskridet. Luftsonekart skal utarbeides iht. Retningslinje T-1520.

§ 6.3 Støysone - Gul sone H220

Ved oppføring av støyfølsom bebyggelse i gul sone må det sikres avbøtende tiltak som sikrer innendørs lydnivå under grenseverdien angitt i §§ 3.2 og 4.3

Private uteoppholdsareal og takhage skal vendes mot stille side mot sør/vest.

§ 6.4 Faresone - Brann-/eksplosjonsfare H350

Trafokiosk og andre utendørs tekniske installasjoner kan plasseres på hensiktsmessig sted innenfor området. Innretningene må ikke plasseres i siktsone eller være til hinder for veivedlikehold og snørydding.

§ 6.5 Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal gjelde (områderegulering Byparken H910)

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Før boligbebyggelse tas i bruk skal takterrasse samt lekeareal være ferdig opparbeidet.

a) Første utbyggingstrinn

I første trinn etableres forretning inntil 2000 m² BRA i én etasje inkl. varelevering mot Ringveien. Byggegrense som vist på plankart. Det tillates etablert midlertidig parkering på bakkeplan innenfor regulert formål BAA. Fortau langs Meierigata og Ringveien opparbeides. Fortauet i tilknytning til vareleveringsområdet og til adkomsten til gatetun langs Ringveien opparbeides med nedsenket fortauskant.

b) Andre utbyggingstrinn

I andre trinn etableres parkeringskjeller, utvides kjøpesenterareal og parkeringsanlegg i to etasjer samt broforbindelser over Meierigata til eksisterende senter. Boligbebyggelse på sentertak samt takterrasse etableres.

c) Gatetun

Gatetun innenfor eiendom gnr/bnr 44/329 skal være opparbeidet før ferdigattest gis.

d) Teknisk infrastruktur

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge VAO-plan for tiltaket med tilhørende infrastruktur.

e) Skiltplan

- For søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides skiltplan for utbyggingstrinn. Samlet skiltplan skal være godkjent senest ved søknad om midlertidig brukstillatelse.