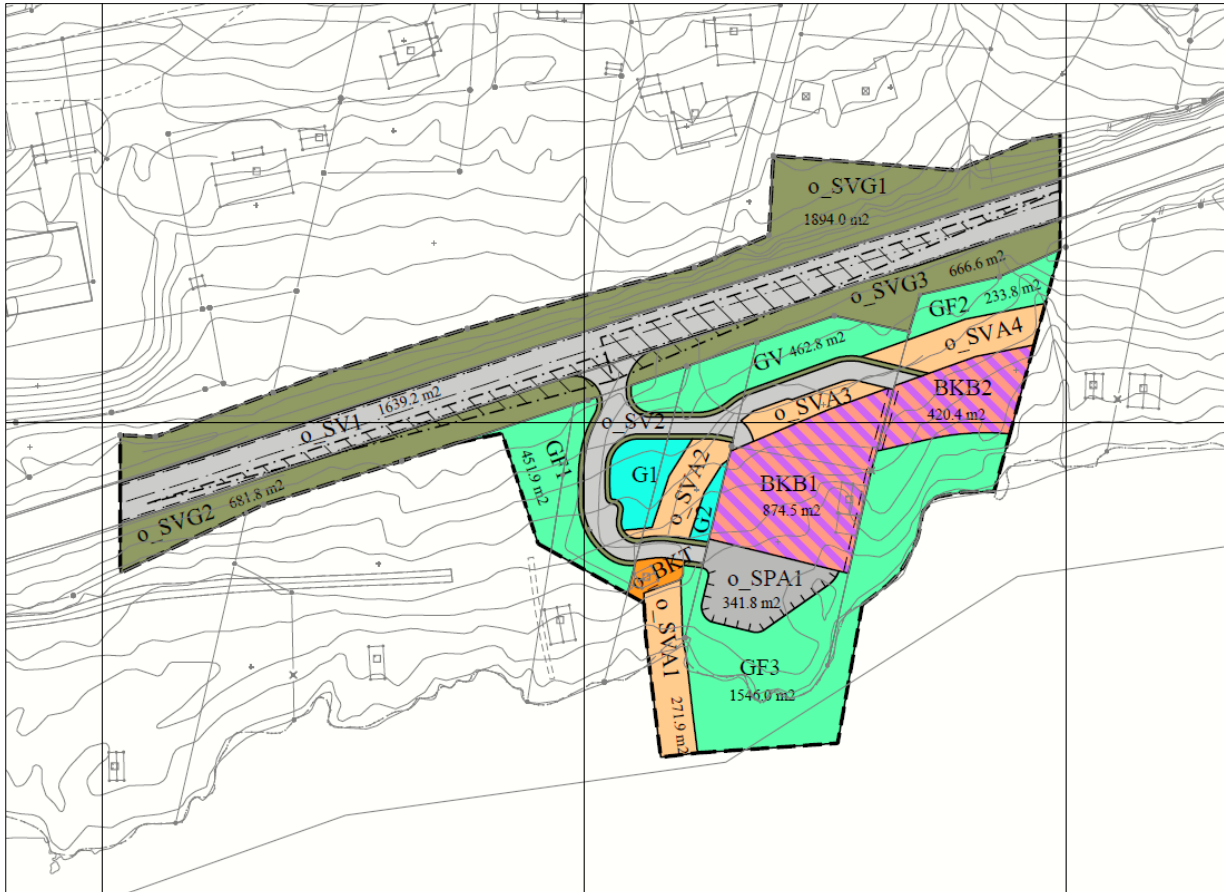


Detaljregulering felt C8 i Sentrumsplan Finnsnes

Senja kommune, planID 1931 2016 11

Planbestemmelser



Planforslag utarbeidet:

Arkitekt Kjersti Jenssen AS

Dato:

31.03.2020

Sist rev. Senja kommune:

18.06.2021

Planvedtak, K-sak:

1. Formål

Planen skal legge til rette for næringsbebyggelse/private tjenester samt tilhørende anlegg. Grunneieren ønsker å etablere et kontorbygg med tilhørende garasjeanlegg for eget selskap. I vest omfatter planen kommunens pumpestasjon, parkering og tidligere regulert adkomst fra Fv 86 videreføres i planen.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12 – 5 og 12 - 6 er arealet regulert med formålsgrenser til følgende:

Pbl § 12 - 5. ledd nr.1, Bebyggelse og anlegg

Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)

Næring/ tjenesteyting (BKB1 og BKB2)

Pbl § 12 - 5. ledd nr.2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastrukturVeg, SV1, SV2

Annen veggrunn/ grøntareal, SVG1, SVG2, SVG3

Parkering, SPA1

Vann/ avløpsnett, SVA1, SVA2, SVA3 og SVA4

Pbl § 12 - 5. ledd nr.3, Grønnstruktur

Blågrønnstruktur G1, G2

Friområde GF1, GF2, GF3

Vegetasjonsskjerm, GV

Pbl § 12-6 (§§ 11-8) hensynssoner

Frisiktsone

2. Fellesbestemmelser

2.1. Rekkefølgebestemmelser

Før tiltak innenfor planområdet kan tas i bruk:

- Skal det være etablert adkomst fra fylkesvei som tilfredsstillere kravene til utforming og sikt, jfr. Statens vegvesen sin Håndbok Veg- og gateutforming. Utbyggeren skal ha inngått utbyggings-/gjennomføringsavtale for kryssløsning før opparbeidelse av kryss kan settes i gang.
- Ny adkomst fra fylkesvei skal være målt inn og oppdatert i nasjonal vegdatabank, (NVDB) før det kan utstedes ferdigattest for kryssløsning
- Nye bygninger innenfor planområdet skal være tilknyttet offentlig vann og avløp, før disse kan tas i bruk.
- Del av intern vei SV 2 samt p-plass SPA 1 skal være opparbeidet før nye bygninger innenfor BKB 1 kan tas i bruk. Tilsvarende gjelder for del av SV 2 som skal være etablert før nye bygninger innenfor BKB 2 kan tas i bruk.

2.2. Dokumentasjonskrav

Det kreves følgende dokumentasjon til søknad om tillatelse til tiltak utover materialkravene fastsatt i pbl og gjeldende forskrift:

Tegningsmaterieil

- Illustrasjonsplan i egnet målestokk som viser bl.a. hvordan krav om universell utforming ivaretas samt eventuelle sikkerhetstiltak som f.eks. autovern, skilting, skråninger, veiutforming, m.fl. m.fl.
- Minst to representative terrengsnitt som viser planlagt utbygging samt bebyggelse og terreng i tilgrensende omgivelser.
- VA-plan for planområdet samt håndtering av overflatevann
- Annet material fastsatt i forhåndskonferanse med byggesaksavdeling.

Redegjørelser:

- Trafikk- og parkeringskonsept inkl. sykkelparkering og allmenn HC-parkering innenfor SPA 1
- Detaljert støyteknisk vurdering for ny/omsøkt bebyggelse
- Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge faglig utredning redegjør for grunnforhold (stabilitet og evt. forurensing).
- Annet material fastsatt i forhåndskonferanse med byggesaksavdeling.

2.3. Fjernvarme

Innenfor planområdet skal bygninger med BRA ≥ 500 m² tilknyttes fjernvarmeanlegg. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Senja kommune skal legges til grunn.

Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energi- og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

Dersom nye bygninger innenfor planområde ikke kan tilknyttes eks. fjernvarmenett av ulike årsaker skal det foreligge skriftlig bekreftelse fra fjernvarmeselskapet ved søknad om tillatelse til tiltak.

2.4. Havstigning

Ferdig gulvnivå i alle bygninger og anlegg må minimum være kote + 3,5 over middelvannstand (NN 2000)

2.5. Kulturminner

Skulle det i forbindelse med tiltak komme fram gjenstander eller andre typer spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Trom og Finnmark Fylkeskommune og Sametinget. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet; jf. Kulturminneloven §8. (§12-7 nr. 6)

2.6. Universell utforming

Byggeområder med tilhørende uteareal skal utformes med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger, og med veier som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Krav i henhold til enhver tid gjeldende teknisk forskrift og annen relevant forskrift skal overholdes.

2.7. Utnyttelsesgrad, møne-/ gesimshøyde og byggegrenser

Utnyttelsesgrad, møne og gesimshøyde er angitt i bestemmelsene for det enkelte byggeformål. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense, er formåls grensen gjeldende som grense for bebyggelse.

2.8. Byggeskikk og utforming

Bebyggelsen skal gis en harmonisk og helhetlig utforming, og det må tilstrebes en sammenheng både i byggeform og materialbruk innenfor planområdet. Tak skal ikke tekkes med reflekterende materiale. Fargesetting skal være i naturfarger med fargeskala hentet fra omgivelsene i planområdet.

2.9. Terrengbehandling

Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Grøfter, skjæringer og skråninger skal bearbeides og sikres for utvasking/ erosjon ved valg av masser, beplantning og/ eller tilsåing. Dersom det i forbindelse med tiltak oppdages forurensning i grunnen skal grunnen undersøkes før terrenginngrep kan utføres. Forurensede masser tillates ikke flyttet uten særskilt tillatelse.

2.10. Parkering og adkomst til tomt

Nødvendig parkeringsareal for bil og sykkel skal opparbeides innenfor byggeområdene. Følgende parkeringsnøkkel skal legges til grunn:

Relevant arealkategori	Oppstillingsplasser		Enhet for p-krav
	sykkel	bil	
Kontor	2	1,5	pr. 100 ² bruksareal
Lager, næring	0,5	0,5	pr. 100 ² bruksareal
P-plass SPA 1		6	Inkl. min. 2 HC plasser for allmennheten/besøkende

Det avrundes oppover til nærmeste hele parkeringsplass.

Utforming skal være i henhold til Statens vegvesen Håndboker.

I tillegg skal p-anlegget være i tråd med kommunal forskrift og plan som gjelder til enhver tid.

2.11. Støy

Innenfor BKB1 og BKB2 skal grenseverdier i forskrifter og NS 8175 tilfredsstilles. Støybelastning for kontorlokaler skal ikke overskride LDEN= 55 dBA.

Grenseverdiene skal oppnådd gjennom organisering av rommenes funksjon i bygningen. Dersom det er ytterligere behov for avbøtende tiltak, skal det benyttes materialer og vinduer med lydreduserende egenskaper. Ved byggesøknad skal det foreligge støyvurdering inkl. redegjørelse vedr avbøtende tiltak.

2.12. Renovasjon

Renovasjon plasseres innenfor det enkelte byggeområdet, og skal vises i situasjonsplan ved søknad om tiltak. Ved plassering skal aktuelt renovasjonsselskap rådføres.

3. Hensynssone

3.1. H140 Frisikt

Området er avsatt til frisiktsone. Vegetasjon eller andre elementer innenfor området skal ikke hindre fri sikt, og vegetasjon skal ikke være høyere enn 0,5 meter. I Vintersesongen skal brøytekanter ikke hindre fri sikt.

4. Bebyggelse og anlegg

4.1. Øvrige kommunaltekniske anlegg, BKT

Området er satt av til kommunalteknisk anlegg. Maks bygningshøyde er 4,5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Bygningshøyde måles fra høyeste bygningspunkt (møne ved skråtak, gesims ved flat- eller pulttak) til gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

Utnyttelsesgraden er 40 % BYA. Parkeringsareal inngår i BYA.

Innenfor området kan det etableres adkomst til strandsonen via trapp, rampe, e.l. ned til Gnr.45 Bnr.87.

4.2. Næring/ tjenesteyting, BKB1, BKB2

Innenfor formålet kan det oppføres bygg for næring/tjenesteyting med kontor, lager og garasje.

Maks bygningshøyde innenfor BKB 1 er 12 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Bygningshøyde måles fra høyeste bygningspunkt (møne ved skråtak, gesims ved flat- eller pulttak) til gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen. Bygningens utforming skal tilpasses den naturlige terrengstigningen, og det tillates ikke større fyllingen i tilknytning til etablering av ny bebyggelse.

Maks bygningshøyde innenfor BKB 2 er 10 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Bygningshøyde måles fra høyeste bygningspunkt (møne ved skråtak, gesims ved flat- eller pulttak) til gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen.

Teknisk anlegg for ventilasjon, heishus, o.l. på tak tillates oppført med inntil 1,5 m over maks. bygningshøyde. Teknisk anlegg skal trekkes tilbake fra fasaden.

Utnyttelsesgraden for BKB 1 og 2 er 70 % BYA.

Parkeringsareal inngår ikke i BYA for felt BKB1.

Parkeringsareal inngår i BYA for felt BKB2.

5. Samferdselsanlegg

5.1. Veg, SV1

Området er satt av til Fylkesveg 86.

5.2. Veg, SV2

Områdene er satt av til ny adkomst fra Fylkesveg 86 og eksisterende og nytt internvegssystem i planområdet.

5.3. Annen veggrunn/ grøntareal, SVG1, SVG2, SVG3

Områdene er satt av til grøfter, skjæringer og fyllinger langsveganlegg.

5.4. Parkering, o_SPA1

Området er satt av til offentlig parkering hvorav en parkeringsplass skal være universelt utformet. Fra o_SPA1 og ned til GF3 Friområde, kan det etableres trapp.

5.5. **Kommunalteknikk (VA), SVA1, SVA2, SVA3 og SVA4**

Området er satt av til eksisterende kommunalt VA-anlegg. Området skal være ryddet og tilrettelagt for alminnelig ferdsel langs sjøen.

Områdene skal holdes ryddig, tilføres stedegne masse og såes i med stedlige vekster.

6. **Grønnstruktur**

6.1. **Grønnstruktur, Blågrønn struktur, G1 og G2**

Områdene er satt av til Grønnstruktur mellom vegsystem, vann/avløpsnett og BKB1. Skjøtsel av stedlig vegetasjon skal utføres varsomt for å ivareta vegetasjonens funksjon som avbøtende tiltak for å dempe støvbelastningen fra fylkesveien.

6.2. **Friområde, GF1 og GF2**

Områdene er satt av til Friområde som kobler seg på eksisterende friområde F5 i Sentrumsplan Finnsnes. Skjøtsel av stedlig vegetasjon skal utføres varsomt der vegetasjon ikke omfattes av Frisiktsone ved Fv86. Det er ikke tillatt med tiltak/inngrep innenfor områdene.

6.3. **Friområde, GF3**

Området er satt av til Friområde som kobler seg på eksisterende friområde F5 i Sentrumsplan Finnsnes. Innenfor området skal det tilrettelegges for fri ferdsel og tilgjengelighet langs sjøen. Mindre installasjoner som fremmer allmenn rekreasjon og friluftsliv som bord og benker som kan etableres til allmenn bruk.

Innenfor GF3 kan det utføres mindre terrenginngrep for å legge til rette for at område kan brukes av alle befolkningsgrupper, og for å hindre erosjon eller oversvømmelse (f.eks. ved stormflo) av det aktuelle friområdet samt tilgrensende HC-parkeringsplasser. Ved inngrep skal brukes naturlige materialer som føyer seg inn i kulturlandskapets framtoning.

Det tillates ikke fysiske stengsler i strandsonen.

6.4. **Vegetasjonsskjerm, GV**

Området er satt av til vegetasjonsskjerm mellom øvre del av internvegen SV 2 og Fv86. Skjøttelskal ha som mål å forsterke stedlig vegetasjon der denne ikke omfattes av Frisiktsone ved Fv. Skjøtsel av stedlig vegetasjon skal utføres varsomt for å ivareta vegetasjonens funksjon som avbøtende tiltak for å dempe støvbelastningen fra fylkesveien.