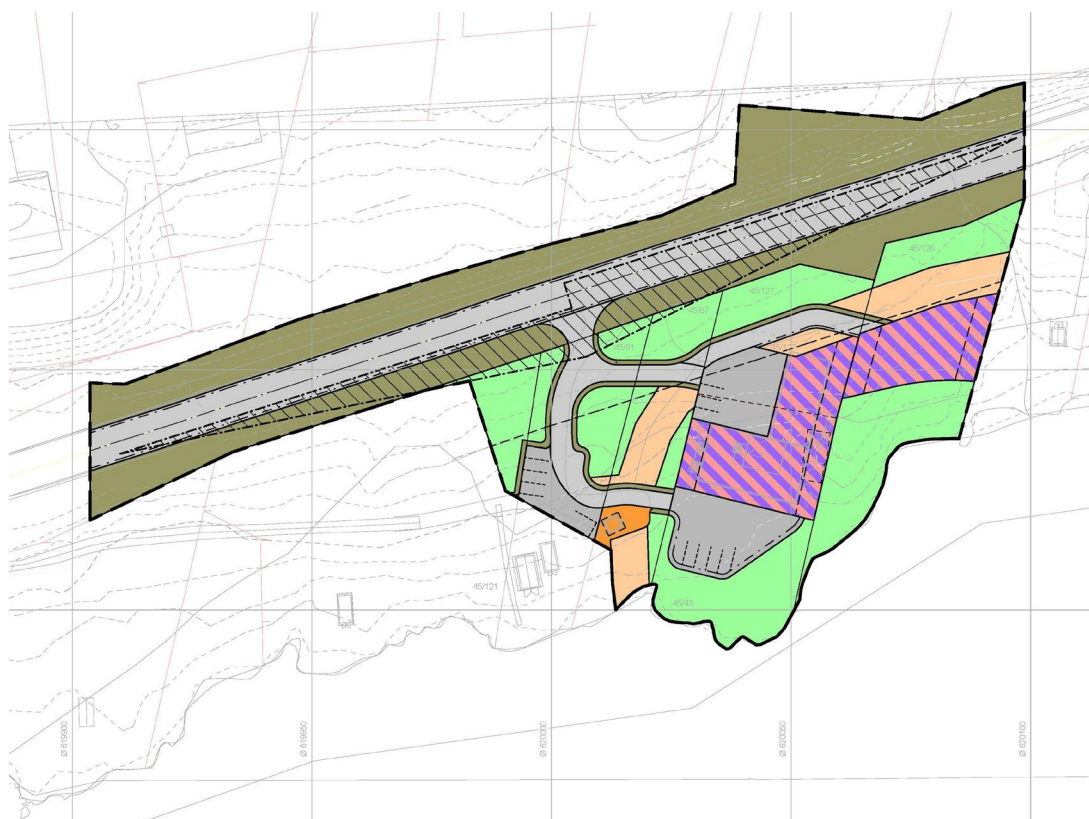


Detaljregulering felt 8C i Sentrumsplan Finnsnes Senja kommune Plan ID 201611

Planbestemmelser



Utarbeidet av
Arkitekt Kjersti Jenssen AS
Dato: 31.03.20
Revidert: 29.04.2020

1 Formål

Planen skal legge til rette for å kontorbygg og garasje for Gardia Vakt og Alarmservice AS. I tillegg er området i oppstartsvedtaket fra kommunen utvidet til å gjelde deler av naboeiendommen i øst, 45/126. I vest omfatter planen kommunens pumpestasjon, parkering og ny adkomst fra Fv 86. Planmyndighet er Senja kommune.

I medhold av plan- og bygningsloven § 11 – 8 og § 12 – 5 er arealet regulert med formålsgrenser til følgende:

Pbl § 11-8 Hensynssone,

- a. Sikringssone
H140 Frisikt

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 infrastruktur

- Veg, SV1, SV2 og SV3
Annen veggrunn/ grøntareal, SVG1, SVG2, SVG3, SVG4 og SVG5
Parkering, SPA1, SPA2 og SPA3
Vann/ avløpsnett, SVA1, SVA2, SVA3 og SVA4

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

- Grønnstruktur, GN1 og GN2
Friområde GF1 og GF2
Vegetasjonsskjerm, GV

2 Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgebestemmelser

- Før tiltak iverksettes innenfor det enkelte byggeområdet skal:
 - a) det være etablert adkomst som tilfredsstiller kravene til utforming og sikt, jfr. Statens vegvesen sin Håndbok *N100 Veg- og gateutforming*. I forkant av utførelsen skal det også være signert en utbyggingsavtale inkludert tekniske tegninger.
 - b) ny adkomst være målt inn og oppdatert i nasjonal vegdatabank, (NVDB)
 - c) det være etablert vann og avløp.
 - d) det være utført utredning av grunnforhold.
 - e) det være etablert lavspenkabel lagt i grunnen fram til byggeområdet.

2.2 Dokumentasjonskrav

Det kreves følgende dokumentasjon til detaljreguleringen utover materialkravet fastsatt i pbl:

- i. Tegningsmateriale:
 - a. Illustrasjonsplan M 1:500 (eller annen målestokk)
 - b. Sol- og skyggediagrammer
 - c. Illustrasjonsplan – viktige siktakser mot sjøen og omgivelsene som ikke tillates bebygd
 - d. 3D framstilling samt representative terrengsnitt (planlagt utbygging samt bebyggelse og terreng i tilgrensende omgivelser)
 - e. Utenomhusplan som skal dokumentere hvordan krav om universell utforming ivaretas
 - f. VA-plan for planområdet samt håndtering av overflatevann
 - g. ROS-analyse
 - h. Annet material fastsatt i oppstartsmøte/behandling i planutvalget
- ii. Redegjørelser:
 - a. Vurdering opp mot forskrift om KU
 - b. Trafikk- og parkeringskonsept inkl. Sykkelparkering og eksisterende / framtidig trafikkbelastning
 - c. Støyteknisk vurdering
 - d. Geotekniske undersøkelser, samt miljøtekniske grunnundersøkelser hvor grunnforhold ikke er kartlagt.
 - e. Annet material fastsatt i oppstartsmøte / behandling i planutvalget

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 energimessig og miljømessig er minst likeverdig med fjernvarme.

2.4 Havstigning

Ferdig gulvnivå i alle bygninger og anlegg må minimum være 3,5 m over middelvannstand (NN 1954) som for planområdet tilsvarer kote 3,4.

2.5 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak blir funnet kulturminner, skal arbeide stanses, og melding sendes til Samediggi / Sametinget og Kulturetaten, Troms og Finnmark Fylkeskommune for videre vurdering.

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.

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 formålsgrensen 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. Ytterkledning skal være i tre, og 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. Parkeringsnøkkel i Sentrumsplan Finnsnes 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
Offentlige bygninger	2	1,5	pr. 100 ² bruksareal

Det avrundes oppover til nærmeste hele parkeringsplass. Adkomst er vist med pil på plankart. Utforming skal være i henhold til Statens vegvesen *Håndbok N100 Veg- og gateutforming-D.7 Parkering* og *Håndbok V129 Universell utforming av veier og gater-7.6 Parkeringsplasser og parkeringshus*. I tillegg i tråd med kommunal forskrift som gjelder til enhver tid.

2.11 Støy

Innenfor BKB1 og BKB2 skal grenseverdier i forskrifter og NS 8175 tilfredsstilles. Støybelastning for kontorlokaler og uteoppholdsareal skal ikke overskride $L_{DEN} = 55$ dBA. Grenseverdiene skal søkes oppnådd gjennom organisering av rommenes funksjon i bygningen. Dersom det er ytterligere behov, skal det benyttes materialer og vinduer med lydreduserende egenskaper.

2.12 Renovasjon

Renovasjon plasseres innenfor det enkelte byggeområdet, og skal vises i situasjonsplan ved søknad om tiltak.

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 kommunal pumpestasjon i en etasje. Maks mønehøyde er 4,5 meter og maks gesimshøyde er 2,4 meter målt fra eksisterende terreng. Utnyttelsesgraden er 40% BYA. Parkeringsareal inngår i BYA. Innenfor området kan det etableres adkomst via trapp ned til senere naust på Gnr.45 Bnr.87.

4.2 Næring/ tjenesteyting, BKB1

Innenfor formålet skal det oppføres næringsbygg med kontor, lager og garasje. Maks tillatt mønehøyde er 10,5 meter og maks gesimshøyde er 9,5 meter, begge målt fra nedre plan, SPA3. Ved pult- eller flatt tak er maks. gesimshøyde 10,5 meter. Teknisk anlegg på tak tillates oppført 12,5 meter målt fra nedre plan SPA3. Utnyttelsesgraden er 70% BYA. Adkomst og parkeringsareal inngår ikke i BYA da det er egne formål for adkomst og parkering (SPA2 og SPA3) tilknyttet BKB1.

4.3 Næring/ tjenesteyting, BKB2

Innenfor formålet skal det oppføres bygg for næring/ tjenesteyting. Maks tillatt mønehøyde er 10,5 meter og maks gesimshøyde er 9,5 meter målt fra laveste bygningspunkt på eksisterende terreng. Ved pult- eller flattak er maks. gesimshøyde 10,5 meter målt fra laveste bygningspunkt på eksisterende terreng. Teknisk anlegg på tak tillates oppført 12,5 meter målt fra laveste bygningspunkt på eksisterende terreng. Utnyttelsesgraden er 70% BYA. Adkomst og parkeringsareal inngår i BYA.

5 Samferdselsanlegg

5.1 Veg, SV1

Området er satt av til Fylkesveg 86.

5.2 Veg, SV2 og SV3

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, SVG4 og SVG5

Områdene er satt av til grøfter, skjæringer og fyllinger langs veganlegg.

5.4 Parkering, SPA1

Området er satt av til offentlig parkering hvorav en parkeringsplass skal være universelt utformet.

5.5 Parkering, SPA2 og SPA3

Områdene er satt av til privat parkering for BKB1. Fra SPA3 og ned til GF3 Friområde, kan det etableres trapp.

5.6 Vann/ avløpsnett, SVA1

Området er satt av til eksisterende avløps trasé. Området skal være ryddet og tilrettelagt for alminnelig ferdsel langs sjøen.

5.7 Vann/ avløpsnett, SVA2, SVA3 og SVA4

Områdene er satt av til eksisterende vann og avløps trasé. Områdene skal ryddes, tilføres masse og såes i med stedlige vekster.

6 Grønnstruktur

6.1 Grønnstruktur, G1 og G2

Områdene er satt av til Grønnstruktur mellom vegsystem, vann/ avløpsnett og BKB1. Skjøtsel av stedlig vegetasjon skal utføres varsomt.

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.

6.3 Friområde, GF3

Området er satt av til Friområde som kobler seg på eksisterende friområde F5 i Sentrumsplan Finnsnes. Skjøtsel av stedlig vegetasjon skal utføres varsomt, og det skal tilrettelegges for fri ferdsel langs sjøen. Mindre installasjoner, bord og benker kan etableres til allmenn bruk.

6.4 Vegetasjonsskjerm, GV

Området er satt av til vegetasjonsskjerm mellom øvre del av internvegen og Fv86. Skjøtsel skal ha som mål å forsterke stedlig vegetasjon der denne ikke omfattes av Frisiktsone ved Fv86.