



R-300, BRANNSTASJON GOMA

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
R-300	xx/xxxx	xx.xx.20xx	Kristiansund bystyre

Rev	Dato	Emne	Init.
A	03.06.19	Diverse endringer etter samrådsmøte 27.05.19	tsk
B	19.06.19	Diverse endringer etter samråd med saksbehandler	tsk
C	08.07.19	Støyutredning innarbeidet	tsk
D	28.08.19	Endringer etter 1. gangs behandling 22.08.19	tsk

§ 1 - Generelt

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med formålsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensingslinjer er regulert til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse (B)
- Offentlig eller privat tjenesteyting, offentlig (o_BOP)
- Næringsbebyggelse (BN)
- Nærmiljøanlegg, offentlig (BNA)
- Energianlegg, offentlig (o_BE)
- Lekeplass, offentlig (o_BLK)
- Forretning/kontor (BKB)

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

- Veg, privat (SV)
- Kjøreveg, offentlig (o_SKV)
- Fortau, offentlig (o_SF)
- Gang- og sykkelveg, offentlig (o_SGS)
- Annen veggrunn - teknisk anlegg, offentlig (o_SVT)
- Kai, offentlig (o_SK)
- Parkering, offentlig (o_SPA)

3. GRØNNSTRUKTUR (PBL. §12-5, NR.3)

- Naturområde - grønnstruktur, offentlig (o_GN)
- Turveg, offentlig (o_GT)
- Friområde, offentlig (o_GF)

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. §12-5, NR. 6)

- Ferdsel, offentlig (o_VFE)

5. HENSYNSSONER (PBL. §12-6)

- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass, H130
- Frisikt, H140
- Krav vedrørende infrastruktur, H410

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1 - PLASSERING OG DEFINISJONER

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttningen. Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

3.2 - BYGNINGERS FORM, PLASSERING, MATERIALBRUK OG FARGE

Bebyggelse skal prosjekteres og utføres slik at den får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og at den etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv (form og materialbehandling) og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Det skal legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til tilpasning til eksisterende landskap/terreng, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer (fra tidligere bestemmelser).

3.3 - TERRENGBEHANDLING, UTOMHUSPLAN

Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjæmmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmurer mot nabotomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert.

3.4 - HØYDE PÅ TERRENG, GJERDE M.V. MOT OFFENTLIG VEG OG GRØNTAREALER

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over veinivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

3.5 - KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Innenfor byggeområdene kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

3.6 - OVERVANNSHÅNDTERING

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt, og på en miljømessig riktig måte. Lokal overvannshåndtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flomveger. Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig. Ved bygge- og anleggstiltak skal overvannsmengden til ledningsnettet søkes redusert.

3.7 – STØY

Gjeldende støyretningslinje skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen for både ny brannstasjon og eksisterende bebyggelse i forbindelse med vegutbedring.

Dette innebærer at det ved gjennomføringen av planen, så skal innendørs støynivå for oppholdsrom i brannstasjonsbygget ikke overstige $L_{pAeq24h}$ 30 dB, tilsvarende boligbygg da stasjonen er døgnbemannet.

Vegutbedringen er i hovedsak å anse som en trafiksikkerhetsutbedring og det gjøres bruk av anbefalinger om hvordan støyretningslinjen skal forstås og praktiseres i Statens vegvesen, «Revidert praktisering av støyretningslinje T-1442».

Trafiksikkerhetsutbedring ut fra følgende:

- Fartsgrense 30km/t beholdes.
- Fjerner parkering langsgående veg for å bedre siktforhold.
- Fortauene utvides der det er mulig til 2.5m, for å bedre forholdene for myke trafikanter.
- Nye opphøyde fartsdumper i henhold til norm.
- Oppmerkede gangfelt.
- Vegen vil ikke medføre endrede trafikkstrømmer og økt trafikk fra omkringliggende veger, da dette ikke vil være en naturlig samleveg for omkringliggende veger.
- Brannstasjonen vil ikke generere trafikk som påvirker støynivået av betydning for eksisterende boliger.
- Vegbanebredden er like dagens, ca. 6m.

Disse forhold gjør at prosjektet defineres som miljø- og sikkerhetstiltak, hvor støygrense $>55dBdB$ gjelder for støytiltak på uteplass og stille side, dersom støynivå øker med $>3dB$.

3.8 – BYGGEGRENSER

Byggegrenser mot veg ligger for B10, o_BE, BN1, o_BLK og o_BOP i formålsgrensen. Unntak fra dette der hvor hensynssoner setter sine begrensninger.

Iht. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen tillates det oppført bygninger innenfor 100 beltet som angitt i reguleringsbestemmelsene.

3.9 STØY FRA BYGGE- OG ANLEGGSVIRKSOMHET

Retningslinje T-1442 gjelder for begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet.

3.10 - UNIVERSELL UTFORMING

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/ tilgjengelighet for alle (jf. pbl. § 1-1).

3.11 - AUTOMATISK FREDA KULTURMINNER

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

3.12 - RENOVASJON

Håndtering av avfall skal skje iht. renovasjonsteknisk forskrift og renovasjonsteknisk plan for området.

3.13 – VEI, VA OG OVERVANN

Ved byggesøknad for infrastruktur skal situasjonsplan for hele planområdet vedlegges. Søknaden skal inneholde komplett teknisk infrastruktur med lengdeprofil og tverrsnitt for vei og detaljert VA-plan som viser lengdeprofil på ledningsnettet samt plassering av ledninger og utstikk. VA-planen skal vise prosjekterte vannledninger, spillvannsledninger og overvannsledninger.

Før igangsettingstillatelse for veianlegg blir gitt, skal det foreligge godkjent plan for bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for myke trafikanter, støy- og støvdemping samt estimert tidsplan. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 - BOLIGBEBYGGELSE (B)

Områder regulert B1-B8 er medtatt for å vise siktlinjer for kjøreveg. B1-B9 ligger innenfor hensynsoner og er derfor omfattet av byggeforbud.

Område B10: Bygninger kan oppføres med møne maks. c+ 16,5 og gesims maks. c+ 13,8. Der terrenget tillater det kan det vurderes nedgravd kjeller eller sokkeletasje. % - BYA=60 %.

4.2 - OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING, OFFENTLIG (O BOP)

I området kan det etableres brannstasjon med kjeller delvis under bakkenivå. Brannstasjonen skal inneha estetiske kvaliteter og ha god arkitektonisk utforming. Byggemelding skal vise at dette er ivarettatt.

Bebyggelsen tillates oppført i 4 etasjer inkludert kjeller med maks. tillatte byggehøyde c+24. Det må foreligge byggesøknad inkl. bindende situasjonsplan for området samlet for å sikre at det blir gitt en helhetlig utforming. Høyder skal kotesettes på situasjonsplanen. Terrenginngrep og høyder skal vises i terrengsnitt. I den grad det er mulig og hensiktsmessig for brannstasjonen, skal det tas hensyn til universell utforming. Graden av utnytting settes til maks. %-BYA=60.

Byggesøknad skal som minimum vise:

- Atkomstveg og parkeringsløsninger, samt stigningsforhold på atkomstveg og avkjørsler. Biloppstillingsplasser, felles parkeringsareal, garasje og annen disponering av fellesareal herunder gjerde, murer, skråninger og drenering.
- Plassering og høgde på bygning med snitt inneholdende høgdedokumentasjon i forhold til tilstøtende bygninger og terreng. Takvinkel, møneretning og etasjetall på planlagte bygg. Fasadeoppriss og perspektivskisser som viser utforming av planlagte bygg i høve til eksisterende og planlagte bygningsvolum.
- Arealbruk i byggeområde og fellesområde.
- Utforming, bruk og behandling av ubebygde areal, herunder terrengplanering, framtidig vegetasjon og bevaring av eksisterende vegetasjon. Den skal og inneholde løysing for terrengplanering som skal opparbeides samtidig med utbygging av det enkelte område.
- Løysinger for tekniske anlegg (trafo, VVA, håndtering av overvann, avfallshåndtering etc.).
- Dokumentasjon for eventuelle nødvendige støytak.
- Dokumentasjon av material og fargebruk.

4.3 - NÆRINGSBEBYGGELSE (BN)

Bygninger kan oppføres med gesims/mønehøyde maks. c+10. Der terrenget tillater det kan det vurderes nedgravd kjeller eller sokkeletasje. % - BYA = 50 %. For BN tillates det oppført næringsbebyggelse som ikke er trafikkgenerende.

4.4 - NÆRMILJØANLEGG, OFFENTLIG (BNA)

Området regulert til BNA har et allmennyttig formål. Bygningen kan oppføres med inntil to etasjer innenfor formålsgrenser angitt på plankart. Farge og materialbruk skal fremlegges/godkjennes ved byggemelding.

4.5 - ENERGIANLEGG, OFFENTLIG (O BE)

Innenfor området regulert til BE skal det oppføres trafo gjeldende for området.

4.6 - LEKEPLASS, OFFENTLIG (O BLK)

Området skal opparbeides som et sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terrenget skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon og lek, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Arealet skal inneholde utstyr/leikeapparater, og kan ellers opparbeides med beplantning, murer, belysning, gangstier, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner. Området skal likevel beholde mest mulig av terrenget og vegetasjonen dersom dette i seg selv gir gode leikeareal. Illustrasjonsplan vedlagt detaljreguleringsplanen er retningsgivende for opparbeidningen. Sikring av lekemiljøet i forbindelse med trafikk, murer, skjæringer og skråninger opparbeides etter gjeldende TEK og hviler på utbygger/tomteeier.

Innenfor området regulert til o_BLK, tillates det oppført lager/redskapshus tilknyttet kaianlegget til brannstasjonen. Lageret bygges inn i terreng (maks. c+ 6,2), og tak skal være tilrettelagt for å kunne benyttes til lekeplass. Det stilles ikke krav til kjøresikker opparbeidelse og aktiviteter må tilpasses dette.

Innenfor området tillates det også oppført tekniske anlegg og landtakskum under bakke. Det stilles krav til tilrettelegging med tilkomst til disse installasjonene og utarbeidelse av lekearealene må koordineres mot dette. Før gjennomføring skal det leveres en helhetlig plan for lekeplassen som skal legges frem for godkjenning av kommunen ved behandling av byggesaken. Planen skal vise alle installasjoner og bygninger på området samt hvordan opparbeidelse av lekeområde kan ivaretas i forbindelse med dette.

Det stilles rekkefølgekrav til opparbeidning av lekeplassen, jf. § 8.3.

4.7 - FORRETNING/KONTOR (BKB)

For områder regulert BKB gjelder bestemmelser for gjeldende reguleringsplan «Verkstedblokka – Gomalandet skole», vedtatt 27.08.1979.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - VEG (SV)

Området regulert til SV ligger innenfor næringsområdet til BN2, og er privat veg tilknyttet dette området.

5.2 - KJØREVEG, OFFENTLIG (O_SKV)

I offentlige trafikkområde skal det bygges kjøreveger med tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger. I tillegg til vist areal kommer nødvendig areal til vegskjæringer og -fyllinger. Der vegen får skjærings-/fyllingsutslag større enn 2 m utenfor regulert formålsgrense, skal det for å redusere utslaget oppføres forstøtningsmur i naturstein i formålsgrense veg. Det er tillatt å legge rør og kabler i veggrunnen etter nærmere avtale med kommunen. RV70/ Nordsundbroa skal ha forlenget sikring av fortau 10 meter forbi kaianlegg.

5.3 - FORTAU, OFFENTLIG (O_SF)

I offentlige trafikkområde skal det bygges fortau med tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger.

5.4 - GANG- OG SYKKELVEG, OFFENTLIG (O_SGS)

Området regulert til SGS skal benyttes til gangs- og sykkelveg. Gang og sykkelvei skal være kjørbare for å sikre adkomst til boliger i Freiveien.

5.5 - ANNEN VEGGRUNN – TEKNISK ANLEGG (O_SVT)

I området annen veggrunn inngår skjæringer og fyllinger samt annet restareal langs vegene. Arealet skal tilsås eller få annen tiltalende behandling.

5.6 – KAI, OFFENTLIG (O_SK)

Området regulert til kaianlegg skal være offentlig og utformes uten hinder for fri ferdsel. Det kan anlegges flytebrygge i tilknytning til denne for anløp og forankring av redningsbåt for brannvesenet. Kaianlegget må sikres mot stormflo. Det må gjennom prosjektering dokumenteres at brufundamentene ikke vil bli påvirket av grunnarbeidet.

5.7 - PARKERING, OFFENTLIG (O_SPA)

Parkering kan anlegges som beskrevet på plankart. Disse skal være offentlige, men det tillates at o_SPA3 kan forbeholdes bebyggelse oppført på BNA.

§ 6 - Grønnstruktur

6.1 - GENERELT

Det er ikke anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor grønnstrukturområdene. Ledningstraseer under bakken gjennom grønnstrukturen kan tillates dersom de er samlokalisert med tilretteleggingstiltak i henhold til planen og ikke kommer i konflikt med verdifulle landskapselementer.

6.2 - NATUROMRÅDE - GRØNNSTRUKTUR, OFFENTLIG (O_GN)

Områdene regulert til GN skal opparbeides og gis en god utførelse. Området o_GN3 skal fungere som en buffer mot brannstasjon og parkeringsområde.

6.3 - TURVEG, OFFENTLIG (O_GT)

O_GT1 er sti til friareal øst for planområdet. O_GT2 er en videreføring av gangsti opp til det gamle brofundament.

6.4 - FRIOMRÅDE, OFFENTLIG (O_GF)

Området er den del av friområdet like øst for planområdet. Dette friområdet skal opparbeides som lekeområde for bebyggelsen på BNA. Friområdet skal fungere som rekreasjons- og

lekeområde som på lik linje som i dag. Det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig. Plan for friområdet skal legges frem for godkjenning av kommunen ved behandling av byggesaken.

Det stilles rekkefølgekrav til opparbeiding av friområdet, jf. § 8.3.

§ 7 - Hensynssoner

7.1 - BYGGEFORBUD RUNDT VEG, BANE OG FLYPLASS

I sikringssone H130_1 gjelder byggeforbudssone pga. Nordsundbroa i 20 meter utstrekning hver vei fra senterlinje kjørebane. Dette byggeforbudet gjelder nye bygninger innenfor sonen. For å ivareta muligheter for en fremtidig utvidelse eller ny bro innenfor planområdet er sikringssone H130_2 også en byggeforbudssone for nye bygninger. Området i denne sikringssonen kan brukes som formålet tilsier inntil ny bro er regulert. Dvs. at det tillates drift og bruk for idrettshus/barnehage på deres uteområde slik det er i dag.

7.2 - FRISIKTSONER

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

7.3 - KRAV VEDRØRENDE INFRASTRUKTUR

Området rundt hver bro Pilar for Nordsundbroa er regulert med krav vedr. infrastruktur. Dette for å opprettholde krav fra Statens Vegvesen vedr. vedlikehold og adkomst. Avtale med juridisk bindende dokument som sikrer Statens Vegvesen sine interesser skal være på plass før opparbeidelse.

§ 8 - Rekkefølgekrav

8.1 - INFRASTRUKTUR

Det kan ikke gis brukstillatelse for brannstasjonen før utvidelsen av fortau og vei langs Freiveien er opparbeidet i henhold til plankart. Dette gjelder også sikring av Nordsundbroa, i form av forlengelse av eksisterende sikring.

8.2 - KRAV VEDRØRENDE INFRASTRUKTUR

Avtale, med juridisk bindende dokument, som sikrer Statens Vegvesen sine interesser skal være på plass før opparbeidelse. Det skal være medtatt avtale om ønsket bruk for arealer under Nordsundbroa og i sikringssoner. Behov og tilrettelegging for areal til vedlikehold av bru skal være spesifisert.

8.3 - LEKEPLASS OG FRIOMRÅDE

Før det gis brukstillatelse til brannstasjonen skal lekeplass o_BLK være ferdig opparbeidet. Brukstillatelse for o_BLK skal senest være gitt sammen med brukstillatelse for brannstasjon. Før det gis igangsettingstillatelse til brannstasjonen skal lekeplass o_GF være ferdig opparbeidet.

*

Olset AS /Plan - og byggesaksavdeling