



R-300, BRANNSTASJON GOMA

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
R-300	PLAN-19/00290	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
E	18.05.20	Endringer etter 1. gangs offentlig ettersyn	tsk
F	17.06.20	Endringer iht. tilbakemelding på Risikoanalyse fra Statens vegevesen	tsk/mja
G	19.06.20	Endringer iht. tilbakemelding fra Statens vegevesen	tsk
H	09.07.20	Div. rettelser etter tilbakemelding fra planavdeling	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, (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 - 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).

3.2 - 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 skjemmende 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.

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

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålgrensa 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.

3.4 - 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.

3.5 – 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 LpAeq24h 30 dB, tilsvarende boligbygg da stasjonen er døgnbemannet.

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

Trafikksikkerhetsutbedring 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.
- Vegbanebredden er lik dagens, ca. 6m.

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 B9, o_BE, BN1, o_BLK og o_BOP i formålsgrensen. Unntak fra dette der hvor hensynssoner setter sine begrensninger.

Byggegrenser mot sjø ligger for BN1, B9, o_BE, o_BLK i formålsgrenser mot sjø.

3.9 STØY FRA BYGGE- OG ANLEGGSVIRKSOMHET

Retningslinje T-1442 gjelder for begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet. Disse retningslinjene skal også gjelde i anleggsfasen.

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 – 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 ledningsnett og 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, trafikksikkerhet 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-B7 er medtatt for å vise siktlinjer for kjøreveg. B1-B8 ligger innenfor hensynsoner og er derfor omfattet av byggeforbud.

Område B9: 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 ivaretatt.

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 =100 %.

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 høyde på bygning med snitt inneholdende høydedokumentasjon i forhold til tilstøtende bygninger og terreng. Takvinkel, møneretning og etasjetall på planlagte bygg. Fasadeopprikk og perspektivskisser som viser utforming av planlagte bygg i forhold 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.
- Det skal anlegges avvisende kantstein, gjerde eller lignende for å unngå kjøring tett inn mot brokonstruksjonen og annet som kan utgjøre en risiko.
- Redegjørelse for valg og vurdering av energiløsninger og miljøprofil.

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.

Bygninger innenfor BN1 settes i sikkerhetsklasse F2 for byggverk i flomutsatte områder. Sikring mot flom skal som utgangspunkt ivaretas ved å plassere byggverket på trygg kote / sikker byggegrunn c+ 3,5. Ved ombygging av eksisterende bebyggelse må vurderinger med

tanke på flom vurderes opp mot gjeldende forskrifter og eventuelle sikringstiltak vurderes. Dersom oppføring av byggverk med lavere kotehøyde på grunnplan skal tillates, må det dokumenteres at sikkerhetskrav vedrørende stormflo, inkludert vind- og bølgepåvirkning, i TEK ivaretas.

4.4 - NÆRMILJØANLEGG, (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 som minimum inneholde sandområde, sitteplasser/benk, sklie og to lekeapparat. Det skal være fast dekke på deler av arealet. Arealet skal være sikret med gjerde/beplantning mot kai og sikring mot fall over 0,5 meter. Det skal ikke benyttes gummigranulat. Området 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. Illustrasjoner 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. For lager/redskapshus gjelder også sikkerhetsklasse og tiltak mot flom jfr. § 5.6 Kai, offentlig (o_SK).

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 reguleringsplanen «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/ Nordsundbrua 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. o_SVT10 tillates benyttet av brannstasjon på o_ BOP. Før arealet kan benyttes skal det inngås avtale om bruken mellom kommunen og Statens vegvesen.

Jfr. Rekkefølgekrav § 8.2 Krav vedrørende infrastruktur.

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. Kai og evt. bygninger settes i sikkerhetsklasse F1 for byggverk i flomutsatte områder, **jfr. TEK17 § 7.2 med veiledning.**

Kaianlegget må sikres mot stormflo iht. forskriften. Sikring mot flom kan ivaretas ved å plassere byggverket på trygg kote / sikker byggegrunn c+ 3,0. Oppføring av byggverk med lavere kotehøyde på grunnplan tillates dersom byggverket dimensjoneres og konstrueres slik at det vil tåle belastningene av stormflo inkludert vind- og bølgepåvirkning.

Det må gjennom prosjektering dokumenteres at brufundamentene ikke vil bli påvirket av grunnarbeidet. Innen det gis tillatelse til igangsettelse av inngrep på sjøbunnen, som peling, mudring og fylling, må miljøgeologiske undersøkelser være gjennomført. Dersom sjøbunnen er forurenset, skal det søkes tillatelse etter forurensningsloven. Det skal også vurderes om arbeidene med kaianlegget har ytterligere påvirkning av biologisk mangfold i sjø.

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 grønnstruktururområdene. 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. Friområdet skal fungere som rekreasjons- og lekeområde som i dag og skal være tilgjengelig for allmenn bruk. Dette friområdet tillates likevel inngjerdet og opparbeidet som lekeområde og kan også benyttes av bebyggelsen på BNA. 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. Planen skal vise ny trafiksikker adkomst til o_GF og BNA. Planen skal også vise evt. inngjerding i tilsvarende utstrekning som tidligere, og ivaretagelse av allmenn tilkomst til inngjerdet areal. O_GF skal som minimum opparbeides med universell tilkomst og stedlig beplantning. Dersom det planlegges å sette opp nye lekeapparater skal disse være vist på planen.

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. Nordsundbrua 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. Nye søknadspliktige tiltak på eksisterende bebyggelse vil også omfattes av byggeforbudet og vil kreve dispensasjon.

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 Nordsundbrua 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. Det aksepteres at utvidelse av begrenset del av fortau langs Freiveien kan avvendes til oppkjøp/ekspropriering av gnr/bnr 8/240, 8/241, 8/242 og 8/195 er gjennomført. Det er krav til sikringstiltak ifbm. Nordsundbrua for å sikre arealene som skal opparbeides på o_BOP1, o_BOP2 og o_SVT10. Sikringstiltak skal være gjennomført før det kan gis igangsettingstillatelse for de deler av aktuelle formål som ligger i sikringssonen.

8.2 - KRAV VEDRØRENDE INFRASTRUKTUR

Før det gis tillatelse til opparbeidelse eller tiltak under bro skal det være inngått juridisk bindende avtale/gjennomføringsavtale med grunneier, Statens Vegvesen. Avtalen skal beskrive bruken av arealet under brua og i byggeforbudsssonen. Hvordan det tilrettelegges for drift og vedlikehold av brua skal være spesifisert. Avtalen skal spesifisere at Statens vegvesens ikke holdes ansvarlig ut over ansvaret som veieier. Gjennomføringsavtalen skal også omfatte sikringstiltakene i §8.1, 8.3 og 8.4, og skal godkjennes av Statens Vegvesen før igangsettelse.

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 brukstillatelse til brannstasjonen skal friområde o_GF være ferdig opparbeidet iht. framlagt plan (jfr. § 6.4). Det stilles som krav at trafikksikker tilkomst og bruk av friområdet o_GF og BNA skal ivaretas gjennom byggeperioden. Det er krav til sikringstiltak ifbm. Nordsundbrua for å sikre arealet som skal opparbeides på o_BLK. Sikringstiltak skal være gjennomført før det kan gis igangsettingstillatelse for deler av aktuelt formål som ligger i sikringssonen.

8.4 – KAIANLEGG

Det er krav til sikringstiltak ifbm. Nordsundbrua for å sikre arealene som skal opparbeidedes på o_SK og o_VFE. Sikringstiltak skal være gjennomført før det kan gis igangsettingstillatelse for de deler av aktuelle formål som ligger i sikringssonen.

*

Olset AS /Plan - og Byggesaksavdeling Kristiansund