

Krisiansund kommune

Reguleringsplan for Opera-, museum-, bibliotek og kulturhus Forslag til reguleringsbestemmelser

PlanID:

Arkivsak: PLAN-19/00149 (ePhorte 12/2493)

Plankart er datert: 15.03.2021

Siste revisjon av plankartet:

Siste revisjon av bestemmelsene:

Bystyrets vedtak:

1. Planens hensikt

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for (en høyere) utnyttelse av området for bebyggelse og anlegg, tilpasset behovet for et nytt opera-, museums, bibliotek og kulturhus (OMKK). Planen skal ivareta eksisterende bevaringsverdig bebyggelse og sikre oppføring av et profilert nybygg i sentrum av Kristiansund. Planen skal i tillegg tilrettelegge for og sikre oppgradering og revitalisering av omkringliggende områder.

2. Fellesbestemmelser for planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

Bebyggelsen i felt BK11 skal utgjøre et felles nybygg for nytt opera, museum, bibliotek og kulturhus med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal i tillegg omfatte og tilpasses eksisterende bygningsdel av Langveien ungdomsskole og inkludere eksisterende bygning Folkets hus. Utforming av bebyggelsen skal danne en sammenhengende og avsluttet kvartalsbebyggelse som fremstår med et markant nybygg (signalbygg). Nybygget skal samtidig styrke eksisterende gate- og byromstruktur og ivareta arkitektoniske særtrekk.

Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, men med variasjon i volumoppbygging, materialbruk og fargesetting der den nye bebyggelsen skal kontrastere eksisterende bevaringsverdig bebyggelse. Bebyggelsen sammen med uteområdene skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet, der funksjoner og fasader mot bygulvet på gateplanet, skal bidra til variasjon og publikumsrettete funksjoner.

Som vedlegg til reguleringsplanen følger illustrasjonsplan datert 15.03.2021.

Illustrasjonsplanen skal være retningsgivende for utforming av området med hensyn til det innregulerte prosjektet og i forhold til omgivelsene.

2.2 Bevaring

Planområdet omfattes av hensynssone H570 – bevaring av kulturmiljø, jf. pkt. 5.1.

2.3 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering med eventuell fordrøyning skal legges til grunn for overvannshåndtering innenfor planområdet.

Overvannsløsninger skal være opparbeidet før søknadspliktige byggetiltak etter planen tas i bruk. Overvannsløsninger og eventuelt fordrøyning av overvann skal fremgå av VA-plan som skal følge søknad om tillatelse.

2.4 Nettstasjon

Nettstasjon(er) for strømforsyning skal integreres i bebyggelsen. Adkomst for vedlikehold skal sikres.

2.5 Samfunnssikkerhet

For å avbøte anlegget mot terror og sabotasje, skal vurderes tiltak om å begrense fremkommeligheten av kjøretøy og skille publikum og kjøretøy. Forslag om tiltak skal fremgå av forslag til utomhusplan som skal godkjennes av kommunen ved søknad om tiltak.

2.6 Krav om undersøkelse før/ved gjennomføring av planen

2.6.1 Forurenset grunn

Ved søknad om rammetillatelse, skal det gjøres rede for utførte undersøkelser av forurensning i grunnen og forventet risiko for forurensning ved gjennomføring av tiltaket.

Terrenginngrep i forurenset grunn krever tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2. Tiltaksplanen skal beskrive rutiner for graving, håndtering og disponering av gravemasser og skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

2.6.2 Geoteknisk prosjektering

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for utførte geotekniske undersøkelser og prosjektering. Behov for supplerende undersøkelser og prosjektering samt oppfølging i byggefasen skal beskrives.

2.7 Plan for anleggsfasen

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. statlige retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen (hhv. T-1442 og T-1520) skal legges til grunn.

Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling og trafiksikkerhet, renhold, støvdemping og støyforhold.

Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Nødvendig beskyttelsestiltak, for trær som skal bevares, inkludert beskyttelse av rotsystem, stamme og trekrone, skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

3. Avgrensning av planområdet og reguleringsformål

3.1 Planområdet

Planområdet er vist på plankartet med planavgrensning.

3.2 Reguleringsformål

Det regulerte området er disponert til arealformål etter pbl § 12-5 nr.1 og 2, fordelt på tre vertikalnivåer:

3.2.1 Vertikalnivå 1

§ 12-5 nr.1 Bebyggelse og anlegg

3.2.1 Vertikalnivå 1

Felt BKI1 – Kulturinstitusjon - opera/museum/bibliotek/undervisning (kulturskole)/bevertning

Felt BKI2 – Kulturinstitusjon - opera/museum/bibliotek/undervisning (kulturskole)/bevertning

Felt BKI3 – Kulturinstitusjon - opera/museum/bibliotek/undervisning (kulturskole)/annen offentlig eller privat tjenesteyting

Felt BKI4 – Kulturinstitusjon - opera/museum/bibliotek/undervisning (kulturskole)/annen offentlig eller privat tjenesteyting

3.2.2 Vertikalnivå 2

§ 12-5 nr.1 Bebyggelse og anlegg

Felt BKI1 – Kulturinstitusjon - opera/museum/bibliotek/undervisning (kulturskole)/bevertning)

Felt BGP – Gårds plass

§ 12-5 nr.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Felt SGG – Gågate

Felt SKF1 – Kombinerte formål for samferdsel og infrastruktur- torg/gangareal/vei/parkeringsplasser/ annen veigrunn-grøntareal

Felt SKF2 - Kombinerte formål for samferdsel og infrastruktur- torg/gangareal/vei/annen veigrunn - grøntareal/kollektivholdeplass/sykkelparkering

Felt SKF3 - Kombinerte formål for samferdsel og infrastruktur- gangareal/vei/parkeringsplasser

3.2.3 Vertikalnivå 3

§ 12-5 nr.1 Bebyggelse og anlegg

Felt K/T – Kombinert formål for kontor/tjenesteyting

3.2.4 Hensynssoner og bestemmelsesområder

Hensynssone 570_1-3, gjelder ikke for bebyggelse under terreng, vertikalnivå 1 (VN1)

H570_1-3 – Bevaring kulturmiljø (VN2 og VN3)

H140 – Frisiktsone (VN2)

#1 – Bestemmelsesområde (VN-2)

#2 – Bestemmelsesområde (VN-2)

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg kulturinstitusjon (felt BKI1-BKI4)

Utnyttelse

For ny bebyggelse, felt BKI1, inkludert restbebyggelse av Langveien ungdomsskole og Folkets hus, tillates bruksareal (BRA) = 11 200 m² (BRA).

For bebyggelse regulert til kulturinstitusjon, feltene BKI1, BKI2, BKI3 og BKI4, tillates bruksareal (BRA) = 14 330 m² (BRA).

For felt K/T, skal utnyttelsen inngå med bruksareal som for eksisterende bebyggelse.

Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i beregning av BRA.

Plassering og byggehøyder

Bebyggelsen kan oppføres i formålsgrensen innenfor maks gesimshøyder som angitt på plankartet. Ved søknad om byggetillatelse tillates justering av grensene mellom de ulike høydeangivelsene. Scenetårnet kan ha høyde maks kote + 42, som skal utgjøre bygningens største høyde. Det tillates justering av scenetårnet for endelig plassering ved søknad om tillatelse. For verneverdig bebyggelse innenfor hensynssone H570_2 (Folkets hus) og H570_3 (Langveien ungdomsskole), skal eksisterende bygningshøyder opprettholdes.

Utforming, estetikk og kvalitet

Nybygget skal fremstå helhetlig utformet og gis en utforming der bygningsvolum avtrappes mot Langveien. Det nye bygget skal fremstå som et fortetningsbygg mellom de bevaringsverdige bygningene Folkets hus og Langveien ungdomsskole.

Utforming av fasader, materialitet og volumoppbygging av nybygget skal bidra til å knytte bygningene sammen og samtidig fremheve tidsskillet mellom bygningenes arkitektoniske uttrykk. Utforming og materialbruk for opera- og kulturhuset, skal være av høy arkitektonisk kvalitet. Fasaden skal tilstrebes en abstrakt, ikke-figurativ utforming med materialbruk av bestandig karakter, som sikrer bygget et lyst og helhetlig uttrykk. Fasaden skal utformes som delvis transparent for innsyn til den indre kjernen.

Tekniske rom, trapper, heiser og kanaler skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Tekniske anlegg skal trekkes tilbake fra fasaden mot offentlig gate og åpne tekniske anlegg over tak tillates ikke.

Parkering

Krav til parkering og sykkelparkering innenfor planområdet fremgår av pkt.4.2.2.

Avfallshåndtering/renovasjon

All avfallshåndtering skal løses innenfor bygningsmassen. Det skal legges til rette for at avfall kan hentes med egnet transport.

Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for tiltakets arkitektur og forhold til omgivelsene. Redegjørelsen skal inneholde:

- forslag til utredningskrav vedr. kulturmiljø
- plassering og utforming av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller
- snitt og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planlagt terreng, veier og nabobebyggelse

Søknaden skal legges frem for kulturminneforvaltningen som skal gis anledning til uttalelse før rammetillatelse/tillatelse til tiltak kan gis.

Forslag til utredningskrav vedr. kulturmiljø

Det er utarbeidet konsekvensutredning for temaet «Kulturarv». Utredningen beskriver positive og negative virkninger av planlagte tiltak i anleggs og i driftsfasen. Konsekvensutredningen belyser virkninger av tiltakene i forhold til kulturmiljøet. Det er vurdert særlig behov for nærmere utredninger i forhold til følgende temaer:

- Kulturmiljøene i tilknytting til rivning av deler av Langveien skole og Folkets hus
- Vurdering av tilstanden for eldre trær mot Langveien og vurdering av eventuelle erstatninger for trær som må fjernes
- Kulturmiljøet med hensyn til utredningens oppsummerte konsekvenser for kulturmiljø 2 samt nærmere belyse konkludert noe miljøskade/forringelse av kulturmiljø 3 og 4

Plassering og utforming av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller
Nærmere redegjørelse for:

- Arkitektonisk tilpasning mellom nybygg og bevaringsverdig bebyggelse, herunder utforming og materialbruk i overgangen mellom planlagt og eksisterende bebyggelse
- Spesielt skal redegjøres for gavlfasadene mot Langveien og hvordan disse fremstår som historiske og vernede fasader
- Redegjøre for utforming og materialbruk mellom utearealene for Operaplassen og Skolegarden, i overgangen til Skolegata. Dokumenteres gjennom illustrasjoner, plan detaljer og profiltegninger
- Redegjøre for overordnet gateprofil for Skolegata innenfor planområdet.
- Redegjøre for fotgjengerovergang og sykkelfelt i Langveien i møte med Skolegata ved krysset til Langveien
- Utvalgte tverrsnitt med gateprofiler for Skolegata og tilstøtende gatebebyggelse som belyser eksisterende og planlagt bebyggelsen med hensyn til høyder og volum

Snitt og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planlagt terreng, veier og nabobebyggelse

Nærmere redegjørelse og dokumentasjon av:

- Kongens Plass, avkjørsel Kaibakken, gate- og plassprofiler som inkluderer eksisterende og planlagt terreng
- Langveien og overgangen til Operaplassen med fortaus-, gate- og plassprofiler som viser eksisterende og planlagt terreng, kollektivholdeplass i samsvar med godkjent utomhusplan
- Fortau langs Kongens Plass 5, snitt og fasadeoppriss av bebyggelsen
- Innkjøring til eksisterende bebyggelse, felt K/T samt redegjøre for adkomstforhold fra planområdet til nabobebyggelsen Kongens Plass 5

4.1.2 Bestemmelser for de enkelte felt

Kulturinstitusjon – felt BK11

Feltet er offentlig og skal omfatte nytt Opera, museum og kulturhus sammenbygget med eksisterende bevaringsverdig bebyggelse, deler av Langveien ungdomsskole og Folkets hus. Det tillates bygningsmessige tilpasninger til eksisterende bebyggelse for etablering av nybygg for opera, museum, bibliotek samt kulturskole og bevertning (OMKK). Bebyggelsen skal utformes som en sammenhengende bygning som inkluderer den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen. Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på å sikre bevaring av eksisterende vestre gavlhjørne for skolebygningen. Gavlfasaden og hjørnet for denne del av bygningen skal fremstå tydelig eksponert i forhold til motet med nybygget. Bebyggelsen skal oppføres i eller innenfor angitte formålsgrenser og maks gesimshøyder som vist på plankartet. Ved søknad om byggetillatelse kan tillates mindre justeringer av grensene for de ulike høydesonene vist på plankartet. Operadelen av kulturhuset skal ha hovedinngang fra Operaplassen, nordvest i planområdet, felt SKF2. Nordlige del av Langveien ungdomsskole tillates renoveret og ombygget for tilpasning til kulturbygget. Tilrettelegging for ny bruk skal avklares og redegjøres for ved søknad om rammetillatelse. Folkets hus tillates renoveret og bygningsmessig tilpasset kulturhuset. Byggets glasspaviljong mot vest og mot Kongens plass tillates revet. Hovedinnganger skal være fra Kongens plass, felt SKF1. Det tillates bevertning i 1.etasje mot Kongens plass og Langveien. Kjøreadkomst til kulturhuset skal være fra Kaibakken via Kongens plass.

Kulturinstitusjon - felt BK12

Feltet er offentlig. Innenfor feltet skal for vertikalnivå 1 etableres nødvendig avstand for sikring av anlegg og konstruksjoner for eksisterende bygninger, feltene BK11, BK13 og BK14 ved oppføring av nytt kulturhus i felt BK11. Feltet er offentlig og skal inngå som arealtillegg for tilstøtende bebyggelse

vertikalnivå 1, felt BKI3 eller BKI1. Feltets areal på terreng skal tillegges gardsplass, felt BGP, vertikalnivå 2.

Kulturinstitusjon - felt BKI3

Feltet er offentlig. Feltet skal benyttes som disponibelt tilleggsareal for kulturinstitusjonene i felt BKI1. Bebyggelsen innenfor feltet tillates renoveret og ominnredet. Arealet tillates sammenføyd med tilstøtende felt BKI4. For feltet tillates etablert forbindelse på kjellerplan med bebyggelsen i felt BKI1. For feltet tillates installasjoner for tekniske anlegg og infrastruktur. Del av arealet kan benyttes til 2 parkeringsplasser, for kulturinstitusjonens biler.

Kulturinstitusjon - felt BKI4

Feltet er offentlig. Feltet skal benyttes som disponibelt tilleggsareal for kulturinstitusjonene i felt BKI1. Bebyggelsen innenfor feltet tillates renoveret og ominnredet.

Det tillates etablert tekniske anlegg og infrastruktur i tilknytting til nabobebyggelsen, felt BKI3 og BKI1.

Feltet skal ha gangadkomst fra Skolegata og Kongens plass.

Gårdsplass - felt o BGP

Feltet tillates ikke brukt til bilparkering eller utelagring. Det tillates etablert av sykkelparkering for inntil 15 sykler. Feltet skal utformes med enkel og robust beplantning med solid og værbestandig møblering. Terrengmessig overgang til Skolegata, felt SGG, skal gis en naturlig utforming. Det skal utarbeides detaljert utomhusplan for feltet i målestokk 1:200 som viser, terrengbehandling, trappoutforming, sikkerhetsgjerde, beplantning, belysning, lekeplassutstyr, sykkelparkeringsplasser og møblering. Det tillates etablert ladestasjoner for el-sykler. Ved etappevis utbygging skal utomhusplanen vise midlertidig og fremtidig situasjon. Feltet skal gis en universell utforming. Terrengovergang til Skolegata, felt SGT, skal gis en naturlig utforming. Feltet tillates ikke brukt til bilparkering eller utelagring.

Kontor/tjenesteyting - felt K/T

Feltet kan benyttes til kombinert formål kontor/tjenesteyting. For feltet tillates bebyggelse i 3 etasjer med åpent areal i 1.etasje, tilsvarende dagens bebyggelse. Maksimal utnyttelse for vertikalnivå 3 er %BYA = 100%. Bebyggelsen skal ha halvvalmstak med maksimal gesimshøyde kote + 27,5 og mønehøyde kote + 30,8.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5v nr.2)

4.2.1 Fellesbestemmelser for felt o SKF1, o SKF2, o SKF3 og o SGG

Feltene utgjør planområdets utearealer og skal utformes som et helhetlig og sammenhengende område. Utomhusanlegg skal utformes slik at det etableres sømløse og gode, brukbare overganger til tilstøtende områder. Opparbeidelse av feltene skal sikre urbane sammenhenger og styrke bymessige kvaliteter for gate- og byromstrukturene.

Arealer som ikke benyttes til gangarealer, kjøring, parkering og fysiske installasjoner eller anlegg, skal opparbeides parkmessig med offentlig preg. Materialbruken skal være robust, ha høy kvalitet og varighet.

Det skal sikres fremkommelighet for utrykningskjøretøy inkl. brannbil.

For feltene o_SKF1, o_SKF2, o_SKF3 og o_SGG skal det utarbeides utomhusplan (byggeplan) i målestokk 1:200. Utomhusplanene skal bygge på illustrasjonsplanen og skal være avklart med/godkjent av sektormyndighet før igangsetningstillatelse kan gis.

Ved etappevis utbygging skal utomhusplanen vise midlertidig og fremtidig situasjon.

4.2.2 Parkering

Innenfor felt o_SKF1 skal etableres 2 parkeringsplasser for bevegelsehemmede, innenfor bestemmelsesområdet #1.

Innenfor feltet skal opparbeides 15 sykkelparkeringsplasser. Innenfor felt o_SKF3 tillates bil- og sykkelparkeringsplasser i henhold til dagens bruk. For sykkel tillates etablert parkeringsplasser med ladestasjon.

4.2.3 Avkjørsler

Avkjørsler tillates slik det er vist med piler på plankartet. Avkjørsler tillates flyttet for å tilpasses detaljprosjekt/ rammesøknad. Endret plassering skal godkjennes av veimyndighet.

Felt o_SKF1

Feltet Kongens plass er offentlig torgplass, gangareal, vei og grøntanlegg.

For feltet gjelder bestemmelsesgrense #1 for felles avkjørselsvei fra Kaibakken til kulturhuset og tilliggende eiendommer. Det tillates etablert sykkelparkeringsplasser, 2 parkeringsplasser for bevegelsehemmede samt taxi stopp. Gangareal/fortau med minimum bredde 2,5 meter bredde, skal etableres langsetter Kongens plass 5 og 7 fra Kaibakken til trappeanlegg tilknyttet gårdsplass, felt o_BGP.

For feltet skal utarbeides detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Denne skal vise utforming av trappeanlegg, kjørearealer, sykkel- og bilparkering, beplantning og møblering samt redegjøre for belysning, skilting og materialbruk.

Det tillates uteservering i tilknytting til Folkets hus.

Felt o_SKF2

Feltet Operaplassen er offentlig gangareal. For feltet kan opparbeides gang- og sykkelareal langs Langveien.

Langs Langveien skal etableres bussholdeplass med leskuranlegg. Annen veigrunn- grøntareal skal beplantes i samsvar med godkjent utomhusplan. For feltet skal utarbeides detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. planen skal vise utforming og materialbruk for gang- og trappeanlegg, areal for uteservering, grøntanlegg, skilting og belysning. Overgang av feltet til Skolegata skal tilpasses for sømløs overgang mellom feltene.

For feltet skal utarbeides detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise utforming og materialbruk for gang- og trappeanlegg, bussholdeplass, samt grøntanlegg, skilting og belysning. Leskuranlegg for bussholdeplassen skal utformes som integrert del av gang- og trappekonstruksjonen i tilknytting til gangsonen langs nybygget.

Felt o_SKF3

Feltet skal være offentlig. Innenfor feltet, vertikalnivå 2, skal være sikret snuplassareal for personbil samt kjøreadkomst til gbnr. 1/59, Kongens plass nr.5 og 7, samt være sikret kjøreadkomst til felt BK13. innenfor felt o_SKF3 tillates etablert parkeringsplasser for brukere av eiendommene gbnr.1/59 og 1/119. For feltet skal utarbeides detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Denne skal vise utforming av kjørearealer samt avgrensning av sykkel- og bilparkering.

Felt o SGG

Feltet, Skolegata, er offentlig vei, gågate, og skal opparbeides som miljøgate med beplantning og møblering i samsvar med godkjent utomhusplan. Det tillates vare- og nødkjøring innenfor feltet. Utforming, beplantning og møblering skal avtales med kommunen.

For feltet skal utarbeides detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. denne skal vise utforming og materialbruk, sykkelparkering, grøntanlegg, skilting og belysning. Det tillates vare- og nødkjøring innenfor feltet. Det tillates uteservering innenfor feltet i tilknytting til mat- og serveringslokaler i 1.etasje for tilstøtende nabobebyggelse til feltet. Bruk og omfang av gateareal skal avklares med kommunen.

Utforming, beplantning, belysning og møblering skal avtales med kommunen.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø

5.1.1 Hensynssone 570 1 – retningslinje for hele planområdet

Bygningsmessige tiltak skal innordne seg eksisterende bystruktur. Gater, plasser og bygningsmiljøer med utgangspunkt i den historiske gjenreisningsperioden, skal fortsatt være lesbart som en planlagt, helhetlig utbygging og danne rammen for videre utvikling.

5.1.2 Hensynssone H570 2

Bevaring kulturmiljø. Hensynssonen gjelder bygningen Folkets hus. Bygningen skal bevares og tillates ikke revet, med unntak av bygningsdeler som ikke er en del av, eller er visuelt og materielt tilpasset den opprinnelige bebyggelsen. Bygningen tillates tilpasset ny bebyggelse der bygningsvolumene møtes. Bygningens vestre hjørne og gavler skal være fristilt i forhold til sammenkoblingen med den nye bebyggelsen i felt BK11.

Tiltak rettet mot tilbakeføring til opprinnelig uttrykk tillates. Ved reparasjon og nødvendig fornyelse, skal bygningens volum og utforming bevares og tilpasses opprinnelig uttrykk og materialbruk.

Før det gis tillatelse til tiltak, skal det foreligge uttalelse fra Fylkeskonservator til tiltaket.

5.1.3 Hensynssone H570 3

Bevaring kulturmiljø. Hensynssonen gjelder bygningen Langveien ungdomsskole, kulturhistorisk verdifull bebyggelse.

Bygningens nordlige del skal bevares og tillates ikke revet, med unntak av bygningsdeler som ikke er en del av, eller er visuelt og materielt tilpasset den opprinnelige bebyggelsen.

Før det gis tillatelse til tiltak, skal det foreligge uttalelse fra Fylkeskonservator til tiltaket.

5.1.4 Hensynssone H570 4

Bevaring kulturmiljø.

Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares. Utsatte enkeltrær skal vurderes av arborist før de eventuelt fjernes. Trær som på grunn av alder, sykdom, vindfall el.lign. må fjernes. Om mulig erstattes med nye trær av samme art på samme sted.

5.2 Sikringssoner

5.2.1 Frisiktsone H140.

Frisiktsonen gjelder avkjørsel fra Kaibakken til planområdet. Innenfor sikringszone H140 frisikt, tillates ikke vegetasjon, møblering, innretning og vegetasjon med høyde over 50 cm.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområde BGR #1

Innenfor bestemmelsesområdet skal opparbeides offentlig avkjørsel, vei til Kaibakken. Avkjørselen skal utgjøre hovedadkomst for nytt kulturhus og eiendommene gbnr. 1/6, 1/90, 1/119,1/59 og 9004/1.

Avkjørselen skal utformes i henhold til kommunens veinormaler og inkludere vendehammer dimensjonert for 12 m stor lastebil. For avkjørselen skal utarbeides avkjørselsplan ved søknad om tillatelse som skal forelegges Statens vegvesen til uttalelse før brukstillatelse.

Bestemmelsesområdet omfatter kjøreadkomster til feltene BKI1, BKI3 og SKF3. Det skal tilrettelegges for standplass for renovasjonsbil og utrykkings kjøretøy innenfor området. Alt areal innenfor området inkludert kjøreareal, skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan ved søknad om tillatelse., jf. pkt. 4.2.1 og 4.2.4.

6.2 Bestemmelsesområde BGR #2

Innenfor bestemmelsesområdet kan bebyggelsen over 1.etasje (vertikalnivå 3), tillates utkraget. Utkraget bebyggelse skal ha en minimumshøyde på minimum 3,0 meter over ferdig planert terreng.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før igangsetting av tiltak

Før igangsetting av tiltak skal det utarbeides rigg- og anleggsplan som skal godkjennes av kommunen, jf. pkt.2.7.

7.2 Rammetillatelse BKI1

Før rammetillatelse for tiltak for felt BKI1, skal gårdsplass, felt BGP, være sikret opparbeidet.

Følgende dokumenter skal følge søknad om tillatelse:

- Utomhusplan/byggeplan for feltene SKF1, SKF2, SKF3
- Utomhusplan for felt BGP
- Utomhusplan/byggeplan for felt SGG
- Avtale som sikrer opparbeidelse av felt BGP, felt SKF1 og felt SGG
- VA-plan
- Redegjørelse for tiltakets arkitektur og forhold til omgivelsene, jf. pkt. 4.1.1

Tekniske detaljplaner skal være avklart med/godkjent av sektormyndighet før igangsettingstillatelse kan gis.

7.3 Rammetillatelse BKI3 og BKI4

Før rammetillatelse for tiltak for felt BKI3 og BKI4, skal gårdsplass, felt BGP, være sikret opparbeidet.

7.4 Rammetillatelse felt o_SKF1 og o_SKF2

Før rammetillatelse gis for SKF1 og SKF2, skal byggeplaner og teknisk prosjektering være godkjent av Statens vegvesen.

7.5 Før midlertidig brukstillatelse felt BKI1

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt BKI1, skal felt SKF2 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan og felt SKF1 og SKF3 være sikret opparbeidet.

Nødvendig teknisk infrastruktur, herunder energianlegg/nettstasjon, renovasjonsløsning og VA-anlegg skal være etablert.

7.6 Før midlertidig brukstillatelse felt BGP

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt BGP, skal Skolegata, felt SGG, være sikret opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Følgende dokumenter skal gis juridisk virkning:

- Utomhusplaner i tilknytting til søknad om tillatelse

Følgende dokumentasjon skal være retningsgivende:

- Illustrasjonsplan, datert 15.03.2021 skal være retningsgivende for utforming av området med hensyn til det innregulerte prosjektet og i forhold til omgivelsene.
- Evt. andre illustrasjoner, datert 15.03.2021