

Reguleringsplan for Wilhelm Dalls vei 44

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2024002
Saksnr. PLAN-24/00115

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for kombinert formål; *forretninger, tjenesteyting og beverning* på Wilhelm Dalls vei 44 og Trollsvingen 43.

I sammenheng med arealdisponeringen for Wilhelm Dalls vei 44 har kommunen krevd å utvide planområdet til også å omfatte Trollsvingen 41 og del av Wilhelm Dalls vei 42.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Plankrav

Ved søknad om nye tiltak som berører utomhusareal skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser:

- Plassering og byggehøyder for bygninger.
- Atkomst, varelevering, manøvreringsareal, parkeringsplasser og gangarealer.
- Utforming og bruk av ubebygde arealer, lysmaster, beplantning og terrengarbeider.
- Høydeangivelser, herunder eksisterende kotehøyder og nye koter etter planlagt terrengbehandling

Det skal i tillegg vedlegges terrengsnitt med bygninger inntegnet.

2.2 Estetisk og landskapsmessig utforming

Nye bygg og anlegg skal lokaliseres og utformes slik at de tilpasses landskapets karakter og den eksisterende bebyggelsen. Tiltakene skal ha en helhetlig og estetisk god utforming, herunder god arkitektonisk kvalitet og hensiktsmessig materialbruk. Kravene gjelder både for tiltaket i seg selv og for samspillet med omgivelsene.

2.3 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeid. Skjæringer og fyllinger skal utformes med sikte på å dempe den visuelle effekten av inngrepene.

2.4 Universell utforming og tilgjengelighet

Krav til universell utforming og tilgjengelighet skal oppfylles i henhold til gjeldende regelverk.

2.5 Kulturminner

Dersom det under arbeid kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles, jf. Lov om kulturminner. Tiltakshaver plikter å underrette den som utfører arbeidet om dette, og er selv ansvarlig for at bestemmelsen overholdes.

2.6 Parkeringskrav

- **Bilparkering**
Minimum 1 parkeringsplass per 100 m² areal til forretninger, tjenesteyting, kontor og bevertning. Min. 10 % av parkeringsplassene innenfor hvert arealformål skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede.
- **Sykkelparkering**
Minimum 1,5 parkeringsplass per 100 m² areal til forretninger, tjenesteyting, kontor og bevertning. Løsning for å kunne utvide antall parkeringsplasser til 3 plasser per 100 m² ved behov, skal framgå av situasjonsplan ved søknad om nye tiltak.

Det skal etableres mulighet for å låse sykler til en fast installasjon. Det tillates takoverbygg for sykkelparkering, eventuelt som et frittstående overbygg.

2.7 Støy

For tiltak og aktivitet innenfor planområdet skal *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442/2021), eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter denne, legges til grunn.

2.8 Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankartet, med unntak av:

- Felt FOR1 og KBA1: Byggegrense mot Stortua er sammenfallende med formåls grensen.
- Felt KBA2: Byggegrense mot felt o_FRI2 er sammenfallende med formåls grensen.

Terrengbearbeiding samt etablering av parkeringsplasser, støttemurer og sikringstiltak tillates utenfor byggegrensen. Maksimalt tillatt høyde på støttemurer er 3,0 m.

2.9 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres iht. godkjent VAO-plan.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- Det er tillatt å sprengte bort den delen av Stortua som inngår i felt FOR1 og KBA1.

3.1.2 Forretninger (felt FOR1)

- I felt merket FOR1 tillates arealformålet *forretninger*.
- Feltet kan benyttes til kundeparkering (kun personbiler/småbiler) for eksisterende malerforretning.
- Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er 100 m².
Maksimalt tillatt bebygd areal (%-BYA) er 80%, inkludert areal avsatt til parkering.
- Tillatt takform er saltak. Flatt tak og pulttak tillates på mindre bygningsdeler (tilbygg og frittstående) som inngangsparti, sykkelskur, tekniske installasjoner o.l.
- Maksimalt tillatt byggehøyde fastsettes til eksisterende byggehøyder. Gesimshøyde skal ikke overstige kote +39,6 og mønehøyde skal ikke overstige kote +40,3.
- Nye byggetiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse.

3.1.3 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (felt KBA1)

- I felt merket KBA1 tillates arealformålene *forretninger, tjenesteyting og bevertning*. Arealbruken kan bestå av en kombinasjon av de angitte arealformålene, eller kun ett av dem. I arealformålet *forretninger* tillates dagligvarehandel.
- Feltet skal nyttes til bygg og anlegg som er nødvendige for virksomhetene, herunder parkeringsareal, gangareal, varemottak og tilstrekkelig manøvreringsareal for varetransport.
- Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) for bygning til forretningsformål er 2 000 m². Maksimalt tillatt bebygd areal (%-BYA) er 80%, inkludert areal avsatt til parkering.
- Tillatt takform er flatt tak. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 7,0 m, målt fra ferdig planert terreng. For tekniske installasjoner tillates en høyere byggehøyde på inntil 1,5 m og min. 1,5 m tilbaketrukket fra fasaden. Tekniske installasjoner skal naturlig tilhøre bygget.
- Pulttak og saltak tillates på mindre bygningsdeler (tilbygg og frittstående) som inngangsparti, sykkelkur, tekniske installasjoner o.l. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 3,5 m og tillatt mønehøyde er 5,0 m.
- Det er tillatt å etablere solcelleanlegg på nye bygninger.
- Det tillates lysmaster på parkeringsarealet.
- Det tillates å rive eksisterende bygninger ved gjennomføring av nye byggetiltak.
- Avfallshåndtering skal løses innendørs.
- Det skal etableres minimum 300 m² med plantefelt, fordelt på minst tre separate felt. Plantene skal være hardføre og tilpasset lokalt klima, ikke pollenproduserende, samt være lettstelte i driftsfasen. Det skal minimum plantes 10 trær fordelt på de tre separate feltene. Plassering og type trær skal godkjennes av parksjefen i Kristiansund kommune før igangsettingstillatelse kan gis.
- Det skal etableres gangpassasje langs østfasaden til ny bebyggelse. Gangpassasjen skal gis en tydelig utforming slik at den skiller seg fra kjørearealet.
- 37,5 meter av støttemuren mot eiendommene gnr./bnr. 9/200 og 8/379 målt fra avkjørsel og inn mot fasadelivet til nytt forretningsbygg skal etableres med naturstein, jf. illustrasjonsplan datert 04.06.2026.

3.1.4 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (felt KBA2)

- I felt merket KBA2 tillates arealformålene *forretninger, tjenesteyting, kontor og bevertning*. Arealbruken kan bestå av en kombinasjon av de angitte arealformålene, eller kun ett av dem.
- Maksimalt tillatt bebygd areal (%-BYA) er 80%, inkludert areal avsatt til parkering.
- Tillatt takform er flatt tak. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8,0 m, målt fra ferdig planert terreng. For tekniske installasjoner tillates en høyere byggehøyde på inntil 1,5 m og min. 1,5 m tilbaketrukket fra fasaden. Tekniske installasjoner skal naturlig tilhøre bygget.
- Pulttak og saltak tillates på mindre bygningsdeler (tilbygg og frittstående) som inngangsparti, sykkelkur, tekniske installasjoner o.l. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 3,5 m og tillatt mønehøyde er 5,0 m.
- Avkjørsel til feltet er vist med pil på plankartet. Endelig plassering, utforming og frisikt skal framgå av situasjonsplan ved byggesøknad.
- Det tillates parkeringsplasser langs fasaden, med direkteatkomst fra Trollsvingen. Prinsipp for løsning og maks antall parkeringsplasser skal være i henhold til vedlagt illustrasjonsplan datert 04.06.2026.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Innenfor regulerte samferdselsanlegg tillates kun anlegg og innretninger som er nødvendige for drift og vedlikehold av områdene.
- Eventuelt ytterligere arealbehov til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal utformes i samsvar med gjeldende normer og retningslinjer.
- Tillatt avkjørsler er vist med pil på plankartet. Endelig plassering, utforming og frisikt skal framgå av situasjonsplan ved søknad om nye tiltak.

3.2.2 Kjøreveg (felt o_KV1)

- I felt merket o_KV1 tillates arealformålet offentlig *kjøreveg*. Arealet utgjør en del av Wilhelm Dalls vei og inngår for å oppnå en hensiktsmessig planavgrensning mot gjeldende reguleringsplan, som delvis oppheves, samt tiltak innenfor prosjektet *Bypakke Kristiansund*.

3.2.3 Kjøreveg (felt o_KV2)

- I felt merket o_KV2 tillates arealformålet offentlig *kjøreveg*. Arealet utgjør en del av Trollsvingen.

3.2.4 Fortau (felt o_FO1-2)

- I feltene merket o_FO1-2 tillates arealformålet offentlig *fortau*.
- Deler av fortau o_FO1 skal etableres som nedsenket/overkjørbart fortau, jf. illustrasjonsplan datert 04.06.2026. Delen som inngår i avkjørselen til felt KBA1 kan trekkes noe unna Trollsvingen av hensyn til myke trafikanter.

3.2.5 Gang- og sykkelveg (felt o_GS1-2)

- I feltene merket o_GS1-2 tillates arealformålet offentlig *gang- og sykkelveg*.
- Det tillates å føre opp rekkverk langs Wilhelm Dalls vei som sikringstiltak for å unngå at myke trafikanter krysser riksvegen.
- Plassering av gang- og sykkelvegforbindelsen fra o_GS1 mot kundeinngangen på felt KBA1 kan justeres. Endelig utforming skal framgå av situasjonsplan ved søknad om igangsettingstillatelse for felt KBA1.

3.2.6 Annen veggrunn, grøntareal (felt o_AVG1-10)

- I feltene merket o_AVG1-10 tillates arealformålet offentlig *annen veggrunn, grøntareal*. Arealene omfatter veggrunn som naturlig hører til kjørevegen, herunder grøfter, skjæringer og fyllinger.
- Områdene kan opparbeides som gressbakke og/eller beplantes. Installasjoner som belysning og skilt tilknyttet drift av vegarealet er tillatt.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (felt o_FRI1-2)

- I feltene merket o_FRI1-2 tillates arealformålet offentlig *friområde*.
- Tiltak som ikke fremmer allmenn tilgang eller naturmangfold er ikke tillatt.
- Det tillates nødvendige sikringstiltak mot fallulykker, steinsprang og snøskred på felt o_FRI1, jf. § 4.2 og 4.4.

4. Rekkefølgebestemmelser

4.1 Før vegetasjon kan fjernes

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger byggetillatelse for tiltak og kan bare igangsettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.

4.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse på felt KBA1

- Miljøteknisk grunnundersøkelse for hele tomten skal være utført. Grunnundersøkelser oversendes forurensningsmyndigheten for uttalelse.
- Miljøteknisk tiltaksplan for håndtering, sikring og disponering av forurensede masser skal foreligge. Tiltaksplan skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før igangsettingstillatelse kan gis.
- Prosjektering av grunn- og terrengarbeider skal være utført og behovet for sikringstiltak mot fallulykker, steinsprang og snøskred skal være vurdert. Nødvendige sikringstiltak skal framgå av søknadstegningene.
- Løsning for gangpassasje langs østfasaden til ny bebyggelse skal foreligge.
- Plassering og type trær skal godkjennes av parksjefen i Kristiansund kommune, jf. § 3.1.2 punkt 10.
- Detaljert VAO-plan skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. VAO-plan skal være godkjent av kommunalteknikk før igangsettingstillatelse kan gis.
- Riving av eksisterende bygninger kan igangsettes uavhengig av kravene ovenfor.

4.3 Før det kan gis brukstillatelse

- Utomhusarealer skal opparbeides i samsvar med godkjent situasjonsplan.
- Trafikkområder skal istandsettes, og terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon og beplantning kan etablere seg raskt etter avsluttet anleggsarbeid.
- Utearealer skal opparbeides så tidlig som mulig påfølgende vår, dersom bygninger eller områder tas i bruk i vinterhalvåret.

4.4 Før det kan gis brukstillatelse for felt KBA1

- Fortau o_FO1 skal være ferdigstilt.
- Gang- og sykkel forbindelsen mellom o_GS1 og kundeinngangen skal være ferdigstilt, jf. illustrasjonsplan datert 04.06.2026.
- Nødvendige sikringstiltak mot fallulykker, steinsprang og snøskred langs Stortua, mot feltene FOR1 og KBA1, skal være ferdigstilt.