

R-272- DETALJREGULERINGSPLAN FOR NORDHOLMEN-STRANDGATA 18-26 REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 29/10 2018
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter, datert 24/6 2016, senest endret 28/10 2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til (feltnavn i parentes):

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

- Boligbebyggelse (B1 – B7)
- Tjenesteyting (BOP1 – BOP2)
- Avløpsanlegg (o_BAV)
- Uteoppholdsareal (f_U1 – f_U4)
- Lekeplass (f_L1 – f_L5 og o_L)
- Forretning/kontor (Forretning/kontor)
- Bolig/tjenesteyting (Bolig/tjenesteyting 1-5)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 1.pkt. 2)

- Veg (o_Veg1 – o_Veg2, f_Veg1 – f_Veg2)
- Fortau (o_SF)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)
- Kai (o_Kai 1, o_Kai 2)
- Parkering (f_SPA 1 og o_SPA1 og o_SPA2)

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 1. pkt. 3)

- Grønnstruktur (G, f_G)
- Friområde (o_Friområde)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5, 1. pkt. 6)

- Ferdsel (o_Ferdsel)
- Småbåthavn (f_Småbåthavn)

HENSYNSSONER (§ 12-6, pkt. 6)

- H140 – Sikringssone, frisikt

BESTEMMELSESONRÅDER (§ 12-7, pkt. 2)

- #1 – Boder/parkeringskjeller

REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7, pkt. 10)

§ 3 FELLESE BESTEMMELSER

- 3.1. Tiltak innen planområdet må ikke komme i konflikt med sjø- og peilemerker/anlegg eller komme i konflikt med belysning fra disse.
- 3.2. Tiltak innen planområdet må ikke komme i konflikt med luftfart ved etablering av villedende lys eller lignende tiltak.
- 3.3. Følgende kriterier gjelder for bygging av boliger i gul støysone (L_{den} 55-65dB):
 - Alle boenheter skal ha en stille side hvor støynivå er L_{den} 55 dB eller lavere.
 - For hver boenhet skal minimum 50% av oppholdsrom, inkludert ett soverom, ha vindusfasade mot stille side, hvor støynivå er L_{den} 55 dB eller lavere.
 - Oppholdsrom som bare har vindu mot støyende side må ha balansert ventilasjon og tilstrekkelig beskyttelse til at innetemperaturen er behagelig ved alle temperatur- og solforhold uten at vindu åpnes.
 - Det skal være min. 25m² støyskjerm uteplassareal pr. boenhet.
 - Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteareal hvor støynivå er L_{den} 55dB eller lavere.
 - Felles uteareal skal ha støynivå lik L_{den} 55 dB eller lavere.
- 3.4. Alle nye installasjoner og bygg med sikkerhetsklasse F2 i Byggeteknisk Forskrift § 7-2 skal etableres med tilfredsstillende sikring mot 200 års stormflo.
 - Gulvnivå i alle planlagte bygg innen felter BOP2 og Bolig/tjenesteyting 1-5 settes til min. kote + 3,5.
 - Offentlig kai (o_Kai 1 og o_Kai 2) kan plasseres på et lavere nivå, forutsatt at kaianlegg er utført på en slik måte at de tåler å bli satt under vann.
- 3.5. Uteoppholdsarealer skal i utgangspunktet aldri plasseres lavere enn kote +3,0. Et unntak er uteoppholdsarealer, som har overgang til lavereliggende arealer (som f.eks. kai-anlegg). Kaier kan plasseres lavere enn kote +3,0.
- 3.6. Alle tiltak innenfor planområdet skal ha høy estetisk og arkitektonisk kvalitet utført med holdbare løsninger som tåler de lokale klimaforholdene. Det skal legges vekt på bevisst bruk av detaljer, materialer og farger som skaper gode opplevelser og trivsel for alle brukergrupper. Nye bygg og uteanlegg skal uformes slik at ny og gammel bebyggelse framstår i et variert samspill, samtidig som det nye skal framstå med et formspråk som er representativt for sin tid.
- 3.7. Sammen med søknad om byggetiltak skal det foreligge:
 - Detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200. Planen skal vise nye tomtegrenser, bebyggelsens plassering, herunder høydeplassering målsatt ved inngangsparti, samt bebyggelsens høyde, takform og møneretning. Planen skal videre vise privat uteplass, felles leke- og uteoppholdsareal, parkeringsløsning, samt eventuelle fellesanlegg for avfall og annen bruk av ubebygde deler av privat- og fellesarealer, herunder utforming og opparbeidelse av terreng og vegetasjon med angitt høyde (både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene). Utomhusplan skal vise at utomhusarealet oppfyller prinsipp for universell utforming.
 - Snitt og fasader som viser bygningens plassering i forhold til terreng (eksisterende og planlagt), veier og nabobebyggelse. Planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt

- bygning skal beregnes og vises på fasadetegningene.
- Estetisk redegjørelse for bebyggelsen, også i forhold til omgivelsene, inklusive beskrivelse av materialbruk og farger.
 - Redegjørelse for hvordan tilgjengelighet og universell utforming er ivaretatt.
 - Massehånderingsplan
 - Plan for bygge- og anleggsfasen, med nødvendige beskyttelsestiltak av naboomgivelsene mot støy, andre ulemper og trafikkfare i anleggsperioden. Alle beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- eller anleggstrafikk kan igangsettes.
- 3.8. Alle områder som skal benyttes til aktiv lek (friområde og lekeplasser) skal byggemeldes. Det skal utarbeides egen utomhusplan i målestokk 1:500/ 1:200 for opparbeidelse av felles og offentlige lekeplasser og friområde (inkl. ev. nærmiljøanlegg innen felt o_L). Fagansvarlig for park og barnas representant skal høres ved detaljprosjektering av offentlig lekeplass og friområde.
- 3.9. Universell utforming
Felles uteareal og adkomst til bygning, herunder gangveier, og areal avsatt til felles lekeareal og nærmiljøanlegg skal i størst mulig grad tilrettelegges for universell utforming.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1. BOLIGBEBYGGELSE (B1 – B7)

4.1.1. Felter B1 – B7 skal nyttes til boligbebyggelse.

4.1.2. Om mulig skal det for felter, som grenser direkte til veg eller fortau, avsettes plass til 1 meter snøopplag langs veggveggen.

4.2. TJENESTEYTING (BOP1 – BOP2)

4.2.1. Felter BOP1 og BOP2 skal nyttes til tjenesteyting i form av offentlig eller privat tjenesteyting inkludert klubblokaler, bevertning mv. samt forretninger som driver med salg av tjenester som hovedgjefte.

4.2.2. Maksimalt tillatt bruksareal innen felt BOP2 skal ikke overstige 600 m² BRA. Bruksareal under terreng, imaginære plan og parkering skal ikke medregnes.

4.3. AVLØPSANLEGG (o_BAV)

4.3.1. Felt o_BAV skal nyttes til offentlig avløpsanlegg/kloakkpumpestasjon.

4.3.2. Maks. utnyttelse av feltet er 100% BRA.

4.3.3. Taket på anlegget skal opparbeides i nivå med tilgrensende fortau og gi mulighet for gange over takflaten.

4.4. UTEOPPHOLDSAREAL (f_U1 – f_U4)

Områdene skal nyttes til felles uteoppholdsareal for boliger innen felter Bolig/tjenesteyting 1-5.

4.5. LEKEPLASS f L1 – f L5 og o L

- 4.5.1. Nærlekeplasser (f_L1 – f_L5) opparbeides med minimum sandkasse, benk og ett lekeapparat. Opparbeiding skal skje i henhold til rekkefølgekrav. Lekeplasser skal være felles for boliger innen felter Bolig/tjenesteyting 1-5.
- 4.5.2. Offentlig kvartalslekeplass (o_L) skal tilrettelegges for et variert leketilbud til ulike aldersgrupper og gi muligheter for sosial samhandling mellom barn, unge og voksne. Det tillates ikke etablert ballbinge. Området skal opparbeides i tråd med prinsippene om universell utforming. Utforming av nærmiljøanlegget skal vises i egen utomhusplan, jf. § 3.8. Barn og unge skal gis anledning til å medvirke i detaljutføringsprosessen for ev. nærmiljøanlegg. Opparbeiding skal skje i henhold til rekkefølgekrav. Kvartalslekeplass (o_L) inngår i sin helhet i uteoppholdsarealregnskapet for feltene Bolig/ tjenesteyting 1-5.
- 4.5.3. Nærlekeplasser og kvartalslekeplass skal sikres mot kaikant og sjø.
- 4.5.4. Fyrlykt på Nordholmen/o_L
Det ligger en fyrlykt sør i felt o_L, og eventuelle tiltak innen feltet, og eventuelle tiltak på holmen eller i sjøområdet rundt må ikke komme i konflikt med selve installasjonen eller belysning fra denne.

4.6. FORRETNING/KONTOR (Forretning/kontor)

- 4.6.1. Feltet skal nyttes til forretning og kontor
- 4.6.2. Om mulig skal det for feltet avsettes plass til 1 meter snøopplag langs veganlegg.

4.7. BOLIG/TJENESTEYTING (Bolig/tjenesteyting 1-5)

- 4.7.1. Feltene Bolig/tjenesteyting 1-5 skal nyttes til boligbebyggelse og tjenesteyting i form av offentlig eller privat tjenesteyting inkludert klubblokaler, bevertning mv. samt forretninger som driver med salg av tjenester som hovedgeskjeft, men som også kan drive med salg av varer som bigeskjeft. Pleiehjem og omsorgsboliger er å regne som boliger og telles ikke som tjenesteyting.
- 4.7.2. Tjenesteyting skal primært plasseres i byggenes nedre etasjer og utgjøre maksimum 3.000m² BRA totalt.
- 4.7.3. Maksimalt tillatt bruksareal innen feltet skal ikke overstige 17.500 m² BRA. Bruksareal avsatt til parkeringskjeller/sokkel – inkl. boder – skal ikke medregnes. Imaginære plan skal ikke medregnes i bruksareal. Arealet fordeles slik innen det enkelte byggefeltet:
- Bolig/tjenesteyting 1: Maks. 4.800 m² BRA.
 - Bolig/tjenesteyting 2: Maks. 3.100 m² BRA.
 - Bolig/tjenesteyting 3: Maks. 3.100 m² BRA.
 - Bolig/tjenesteyting 4: Maks. 3.100 m² BRA.
 - Bolig/tjenesteyting 5: Maks. 3.400 m² BRA.
- 4.7.4. Boder og parkeringskjeller/sokkel kan plasseres utenfor regulerte grenser for planlagt bebyggelse – men innenfor bestemmelsesområde for boder/parkeringskjeller (jf. §9).

- 4.7.5. Trapperom/heishus, støyskjermer/rekkverk og tekniske anlegg på tak kan ha. maks. høyde på 1,2 meter over regulerte høyder. Installasjoner/takoppbygg kan samlet areal på maks 10 % av takflaten på et bygg.
Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.
- 4.7.6. Boliger innen feltene Bolig/tjenesteyting 1-5 skal ha min. 1 biloppstillingsplass pr. boenhet pluss 0,1 biloppstillingsplass pr. boenhet for besøkende.
- 4.7.7. Min. 50 % av sykkelparkering innen feltene Bolig/tjenesteyting 1-5 skal være under tak i skur eller innendørs i bygg.
- 4.7.8. I bygg innenfor Bolig/tjenesteyting 1-5, hvor det ev. planlegges for redning fra balkonger i tillegg til fluktveier via trapper, skal adkomst for utrykningsfartøyer/stigebil være fra Strandgata i nord. Tidlig innsats med lite redningskjøretøy/sykebil må uansett i tillegg kunne foregå fra o_Kai 1.
- 4.7.9. Bygg innen feltene Bolig/tjenesteyting 1-5 skal fargesettes individuelt og i harmoni med hverandre.
- 4.7.10. Det må – fra o_Veg2 og frem til felt o_BAV – være kjørbare atkomst gjennom feltet Bolig/tjenesteyting 5.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 VEG (o_Veg1 – o_Veg2, f_Veg1 – f_Veg2)

- 5.1.1. Felter o_Veg1 og o_Veg2 skal nyttes til offentlig veg.
- 5.1.2. Eksisterende avkjørsler til felt o_Veg1 kan bibeholdes.
Nye avkjørsler skal godkjennes av Kristiansund Kommune.
- 5.1.3. Felt o_Veg2 skal utformes som avkjørsel til o_Veg1.
Felt BOP2 skal ha atkomst fra o_Veg2.
Brua til Nordholmen må dimensjoneres for akseltrykk til brannbil og søppelbil samt kommunale kjøretøy til vedlikehold.
- 5.1.4. Felt f_Veg1 skal nyttes som felles avkjørsel til o_Veg1.
- 5.1.5. Felt f_Veg2 skal nyttes som avkjørsel fra eiendommene GNR/BNR 8/67 og 8/511 til o_Veg2.

5.2 Fortau (o_SF)

Fortau skal være offentlig areal og opparbeides som angitt på plankartet.

5.3 Annen Veggrunn – tekniske anlegg

5.3.1. Annen Veggrunn – tekniske anlegg skal være offentlig areal og opparbeides som angitt på plankartet.

5.4 Annen Veggrunn – grøntanlegg

5.4.1. Annen Veggrunn – grøntanlegg skal være offentlig areal og opparbeides som angitt på plankartet.

5.5 KAI (o Kai 1 og o Kai 2)

5.5.1. Felt o_Kai 1 skal utformes slik at det ikke hindrer fri ferdsel. Feltet tillates ikke privatisert. O_Kai 1 trenger ikke beregnes til å tåle vekten av kommunens vedlikeholdskjøretøy. Det skal benyttes materialer som gjør konstruksjonen mest mulig drifts- og vedlikeholdsfri.

5.5.2. Felt o_Kai 2 skal nyttes til båtanløp for rutetrafikk

5.6 PARKERING (o SPA1, o SPA2 og f SPA)

5.6.1. Feltene merket o_SPA1, o_SPA2 skal benyttes til offentlig parkering.

5.6.2. Felt f_SPA skal benyttes til felles parkering for felter Bolig/tjenesteyting 1-5.

§ 6 **GRØNNSTRUKTUR**

6.1. GRØNNSTRUKTUR (G)

6.1.1. Felter markert G og f_G skal nyttes til grønnstruktur.

Områdene skal opparbeides og gis en god bymessig utførelse. Sammen med søknad om byggetiltak for byggefelter tilgrensende et grøntområde skal det for det respektive grøntområdet foreligge plan i målestokk 1:500 eller 1:200. Planen skal vise utforming og opparbeidelse av terreng og vegetasjon med angitt høyde.

6.1.2. Felt markert f_G er felles for feltene Bolig/tjenesteyting 1-5.

6.2. FRIOMRÅDE (o Friområde)

6.2.1. Felt o_Friområde skal nyttes til offentlig friområde. Uteoppholdsareal som opparbeides innen offentlig friområde inngår i sin helhet i uteoppholdsarealregnskapet for boliger i feltene Bolig/tjenesteyting 1-5.

6.2.2. Offentlig friområde skal opparbeides med beplantning og utemøblering.

§ 7 **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**

7.1. SMÅBÅTHAVN (f Småbåthavn)

Felt f_Småbåthavn skal nyttes til felles småbåthavn. Småbåthavnen skal være felles for feltene BOP2 og Bolig/tjenesteyting 1-5 samt eiendommene GNR/BNR: 8/104, 8/67, 8/89 og 8/511. Bestemmelsen er ikke til hinder for privatrettslige avtaler, som skjøter bruksrett og driftsansvar helt over på en eller flere av de nevnte feltene/eiendommene.

Det tillates ikke forankring til sjøbunn på grunn av viktige hovedledninger for vannforsyning og avløp.

§ 8 **HENSYNSSONER**

8.1. H140 – SIKRINGSSONE, FRISIKT

Innen sikringssoner, frisikt, tillates ikke oppført ny bebyggelse eller etablert sikthindrende installasjoner eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

§ 9 BESTEMMELSESONMRÅDER

9.1. BESTEMMELSESONMRÅDE #1 – BODER/PARKERINGSKJELLER

Del av bilparkering og boder tillates etablert i en sokkel og kjeller innenfor bestemmelsesområde #1 som vist på plankart. Hvor bestemmelsesgrenser ikke synes på plankartet ligger de i formålsgrenser.

Uteoppholdsareal kan opparbeides over sokkel og kjeller. Dekker må tåle en jordoverdekning som gjør at det kan plantes busker og annen vegetasjon.

Bruksareal til parkeringskjeller/sokkel – inkl. boder – innen bestemmelsesområdet skal ikke medregnes i bruksareal for Bolig/tjenesteyting 1-5.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1. Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før boligene tas i bruk.

10.2. Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for utfylling/utbygging i sjø og opparbeiding av felles kai/havnepromenade

10.3. Innen det kan gis igangsettingstillatelse for inngrep i sjøbunnen – som f.eks. peling, mudring og fylling – må det være:

- utført marinarkeologiske registreringer av sjøbunnen.
- gjort vurderinger av stabilitet for sjøbunnen der det er aktuelt med tiltak.
- gjort miljøgeologiske grunnundersøkelser.

Dersom sjøbunnen er forurenset er det nødvendig med tillatelse etter forurensingsloven § 11 før tiltak kan starte opp.

10.4. Plan for bygge- og anleggsfasen, med nødvendige beskyttelsestiltak av naboomgivelsene mot støy, andre ulemper og trafikkfare i anleggsperioden, skal følge søknad om igangsetting. Alle beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- eller anleggstrafikk kan igangsettes.

Dersom anleggstrafikk skal benytte Strandgata må snumulighet for anleggstrafikk i Strandgata være opparbeidet som første del av utbyggingen innen felter Bolig/tjenesteyting 1-5.

10.5. Vann- og avløpsplan må være teknisk godkjent av Kristiansund Kommune innen det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innen felter BOP2 og Bolig/tjenesteyting 1-5.

10.6. Vegteknisk plan for tiltak beskrevet i § 10.13 må være teknisk godkjent av Kristiansund Kommunen innen det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innen felter BOP2 og Bolig/tjenesteyting 1-5.

10.7. Ved søknad om igangsettingstillatelse for et bygg innen feltene Bolig/tjenesteyting 1-5 skal det foreligge et prinsipielt og enkelt fargeskjema som viser hvordan bygget fargemessig forholder seg til øvrige bygg i feltet. Fargeskjema må være godkjent av Kristiansund Kommune innen det kan gis igangsettingstillatelse.

- 10.8. Eksisterende støyømfintlig bebyggelse:
For eksisterende boligeiendommer i planens influensområde som får et støynivå som:
- Overskrider L_{den} 55 dB på uteoppholdsplass
 - Hvor støynivå på fasaden øker med mer enn 3dB og overstiger L_{den} 58dB
- skal det gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak dersom det er nødvendig for å tilfredsstille kravene på uteplass (L_{den} 55 dB) eller kravene til innendørs støynivå jf. byggeteknisk forskrift. Følgende boligeiendommer skal tiltaksutredet før det gis igangsettingstillatelse for felt BOP2 og Bolig/Tjenesteyting 1-5; (gnr/bnr):
8/13, 8/15, 8/3, 8/61, 8/127 og 9/10

konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier, og eventuelt gjennom byggesaksbehandlingen dersom tiltaket er søknadspliktig. Ved fasadetiltak skal det sikres tilfredsstillende ventilasjon i henhold til forskrift til plan- og bygningsloven. Støytiltakene skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt Bolig/tjenesteyting 1-5

- 10.9. Før det kan gis brukstillatelse for bygg innenfor felter Bolig/tjenesteyting 1-5 må tilstrekkelig uteoppholdsareal og lekeareal iht. §3.3 være opparbeidet.
- 10.10. Før det kan gis brukstillatelse for 2. byggetrinn/byggefelt innenfor felter Bolig/tjenesteyting 1-5 skal være feltene o_Lek og o_Friområde være ferdigstilt.
- 10.11. Før det kan gis brukstillatelse for bygninger innenfor feltene Bolig/tjenesteyting 1-5 må o_Kai 1 utenfor det pågjeldende byggefeltet være ferdig opparbeidet.
- 10.12. Før det kan gis brukstillatelse for bygg innen felter BOP2 og Bolig/tjenesteyting 1-5 må avkjørsel til det søkte byggetrinnet være ferdigstilt – herunder kjørbare atkomst gjennom felt o_Veg2 i det omfang det søkte byggetrinnet bruker o_Veg2 til atkomst.
- 10.13. Før det kan gis brukstillatelse for bygg innen felter BOP2 og Bolig/tjenesteyting 1-5 må det være gjort tiltak innen eksisterende gatenett iht. nedenstående krav:
- Strandgata:
 - Rundkjøring o_SVT skal være opparbeidet innen det kan gis brukstillatelse på første bygg innen felter Bolig/tjenesteyting 1-5.
 - Strandgata og fortauene må utbedres seksjonsvis i takt med utbyggingen av feltene Bolig/tjenesteyting 1-5.
 - Det skal dog som minimum være etablert en sammenhengende og trafikksikker gangforbindelse fra Sundbåtkaia opp til fortauet i Gomagata før det kan gis brukstillatelse for første byggetrinn.
 - Strandgata må opparbeides med 6 m vegbredde og 2,5 m fortau.
 - Freiveien:

Freiveien må være utbedret, som angitt på plankartet og i etterfølgende punkter, innen det kan gis brukstillatelse for mer enn 85 boliger innen Bolig/tjenesteyting 1-5:

 - Parkeringslomme i Freiveien, mellom Gomagata og Strandgata, må være fjernet.
 - Det må være skiltet for parkering forbudt i Freiveien mellom Milnveien og Gomagata.
 - Vegbredden i Freiveien fra Gomagata og nordover må økes til 6,0 meter

- Fortauet på vestsiden av Freiveien fra Gomgata og nordover må utvides til en bredde på 2,5 m.
 - Innkjøringen til Arken må utformes som en avkjørsel.
 - Separering av parkeringsplass og gangveg ved Verkstedsblokka må være gjennomført.
 - Opphøyd gangfelt i krysset mellom Freiveien og Milnveien og ev. flytting av eksisterende gangfelt nærmere krysset må være vurdert.
- O_Veg2:
 - Vei o_Veg 2 fram til Nordholmen skal opparbeides samtidig med etablering av første tiltak innen feltene BOP2, o_L og o_Friområde.