

Plan-nr. 20120034: Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter, fase 2, gnr/bnr 38/51 m.fl.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunens arkivsaksnummer: 12/1218

Planforslag er datert: 12.11.2012
Dato for siste revisjon av plankartet: 12.11.2012
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: Planutvalget 31.01.13, sak 65/12
Dato for godkjenning: 29.05.2013, sak 21/13

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket ”Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter, fase 2, gnr/bnr 38/51 m.fl.”, revidert av planutvalget, sak 65/12, 31.01.13

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til (tallene i parentes er sosi-kode):

- Bebyggelse og anlegg
 - Bolig/forretning/kontor (1802)
 - Forretning/kontor (1810)
 - Parkering/forretning/bolig (1900)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Gangveg (2016)
 - Annen veggrunn - grøntareal (2019)
 - Holdeplass (2025)
 - Parkering (2080)

- Grønnstruktur
 - Park (3050)

- Hensynssoner
 - Sikringssone, frisikt (140)

§ 3.1 Felles bestemmelser, byggeområder (BFK, FK og PFB)

- a) Varelevering skal skje inne på eget område.
Det tillates varelevering fra offentlig bussholdeplass(o_BL) og oppstilling av lastebil mens varelevering pågår.
- b) Parkeringsdekning skal skje på egen eiendom i tråd med kommunens parkeringsvedtekter.
- c) Parkeringsdekking skal være iht. prinsipper i "*Trafikkvurdering Nye Skansen Kjøpesenter*" v/Rambøll, datert 20/4 2009.
- d) Planområdet ligger i sin helhet innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Alle nye bygninger eller bygninger som er gjenstand for hovedombygging skal tilknyttes fjernvarme.
- e) Det skal tilrettelegges for sykkelparkering for minimum plass til 10 sykler innenfor planområdet. Retningslinjer i Vegvesenet sin håndbok nr 233 legges til grunn for utformingen av sykkelparkeringen.

§ 3.2 Bolig/forretning/kontor (BFK)

- a. Maksimal byggehøyde, BYA%, BRA m² og grunnareal er påført plankart.
Byggehøyde er definert til kote 29,0 meter mot Sjøbergs gate og 20,0 meter mot Torolv Kveldulvsøns gate. Enkelte, mindre bygningsdeler som heishus og lignende kan gå over regulert maks. byggehøyde. Eksisterende husfasade mot Torolv Kveldulvsøns gate (Miljøgata) bevares.
- b. Det skal avsettes minimum 15 m² uteareal pr bolig, herav minimum 7,5 m² pr bolig til felles leikeplass ved boligene.
- c. Inntil maks. 40 % av BRA skal være boliger i de tre øverste etasjer.
- d. Til byggesaksbehandling skal det dokumenteres at skole- og barnehagekapasitet er tilstrekkelig.
- e. Arealer for barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- f. Innendørs støynivå for boliger skal følge NS8175.
- g. Støynivå på uteoppholdsarealer skal følge T-1442/2012.
- h. Det skal legges til rette for universell utforming i tilnærmet alle kontor og forretningsarealer.

§ 3.3 Forretning/kontor (FK)

- a) Maksimal byggehøyde, BYA%, BRA m² og grunnareal er påført plankart.
Byggehøyde er fastsatt til kote 21,0 meter. Enkelte, mindre bygningsdeler som heishus og lignende kan gå over regulert maks. byggehøyde.

- b) Det skal være mulighet for allmenn ferdsel gjennom bygget. Forbindelsen mellom Sjøbergsgate og Torolv Kveldulvsos gate skal gis universell utforming.
- c) Det skal sikres fri tilgang til felles og offentlige ledninger som ligger i bakken.
- d) Sammenbygningen av kjøpesenteret (område FK på plankartet) skal utformes som en lett konstruksjon i glass som trappes ned i høyde mellom tilstøtende bebyggelse og trekkes tilbake fra gatelivet i Torolv Kveldulfsos gate og Sjøbergs gate.
- a) Det skal legges til rette for universell utforming i tilnærmet alle kontor og forretningsarealer.

§ 3.4 Parkering/forretning/bolig (PFB)

- a) På området skal det legges til rette for parkering i kombinasjon med formålene: forretning og/eller boliger. Det skal oppføres bygg der parkering kombineres med de andre aktivitetene.
- b) Det skal oppføres bygg i inntil 6 etasjer over bakkenivå.
- c) Inntil maks. 40 % av BRA skal være boliger i de tre øverste etasjer.
- d) Maksimal byggehøyde, BYA % og grunnareal er påført plankart. Byggehøyde er definert til kote 29,0 meter. Enkelte, mindre bygningsdeler som heishus og lignende kan gå over regulert maks. byggehøyde.
- e) Det tillates å sprenges ned til nivå med T. Kveldulfsongate, slik at areal ikke belastes unødig.
- f) Det skal bevares en sone med eksisterende terreng mot T. Kveldulfsongate. Denne sonen skal gis en tiltalende utforming med beplantning.
- g) Gangforbindelsen mellom Sjøbergs gate og Torolv Kveldulfsos gate skal supplere tverrforbindelsen mellom de to gatene. Regulert bredde er 3 meter.
- h) Bygget skal ligge minimum 2 meter fra eiendomsgrense mot 38/42.
- i) Det skal avsettes minimum 15 m² uteareal pr bolig, herav minimum 7,5 m² pr bolig til felles leikeplass ved boligene.
- j) Arealer for barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- k) Til byggesaksbehandling skal det dokumenteres at skole- og barnehagekapasitet er tilstrekkelig.
- l) Innendørs støynivå for boliger skal følge NS8175
Støynivå på uteoppholdsarealer skal følge T-1442/2012

- m) Det skal legges til rette for universell utforming i tilnærmet alle kontor og forretningsarealer.

§ 4.1 Kjøreveg (o_KV)

- a) Kjøreveg skal være offentlig areal.
- b) Kjøreveg skal ha 4,1 meter kjørebredde og envegs kjøreretning.
- c) Det er regulert inn allé-bepanting på nordsiden av kjørevegen. Dette er nærmere angitt på plankart. Her er også avkjørsler og fotgjengerfelt vist.
- d) Sjøbergs gate, og tilkjørsel til kryss vest i planområdet skal opparbeides i henhold til plankart. Det skal utarbeides en detaljert plan over arbeidet som skal utføres. Det skal legges vekt på estetikk når arealene opparbeides.

§ 4.2 Fortau (o_FT)

- a) Fortau skal være offentlig areal og opparbeides, som angitt på plankartet.
- b) Bygg i feltet FK kan under gatenivå gå inn under offentlig fortau – dvs. utenfor regulert byggefelt FK.

§ 4.3 Gangveg (o_GV)

- a) Gangveg mellom Sjøbergs gate og Torolv Kveldulfsons gate skal være offentlig areal.
- b) Gangveg mellom Sjøbergs gate og Torolv Kveldulfsons gate skal sikre tverrforbindelsen mellom de to gatene. Regulert bredde er 3 meter.
- c) Fra gateplan skal det holdes åpent i fri høyde minimum 4,7 meter. Over denne høyde gis mulighet for gangbroer mellom BFK og PFB.

§ 4.4 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Annen veggrunn - grøntareal skal være offentlig areal og opparbeides, som angitt på plankartet.

§ 4.5 Holdeplass (o_BL)

- a) Holdeplass skal være offentlig areal og opparbeides, som angitt på plankartet.
- b) Holdeplassen kan nyttes til varelevering for nærliggende bygg.

§ 4.6 Parkering (o_P1 og o_P2 o_P3)

- a) Parkering skal være offentlig areal og opparbeides, som angitt på plankartet.
- b) Nærliggende bygg kan råde over parkeringsplassene, dersom det kan oppnås avtale herom med kommunen og evt. andre tomteiere av parkeringsplassene.

§ 5 Park (o_PA1 og o_PA2)

- a) Områdene skal være offentlig areal.
- b) Områdene skal opparbeides med beplantning, belegning og med utstyr for barn og voksne på en tiltalende måte.
- c) Områdene skal sikres mot trafikkfare og annen fare.
- d) Arealer for barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare.

§ 6 Andre bestemmelser

Anleggsperioden

Med hensyn til støy og arbeidstid under anleggsperioden skal retningslinje T-1442/2012 gjelde.

§ 7 Rekkefølgekrav

- a) Det skal foretas geologiske prøver i de bratteste partier av utbyggingsområdet før utbygging.
- b) Dersom det avdekkes historiske spor i grunnen, skal arbeidet stanses og meldes til respektive myndighet.
- c) Bygninger som rives skal fotodokumenteres først.
- d) VVA-plan skal utarbeides og godkjennes av Alstahaug Kommune før bygging igangsettes. Eventuelle omlegginger av ledningsnett skal bekostes av tiltakshaver.
- e) Plan for felles uteområder skal utarbeides sammen med rammesøknad og ferdigstilles før boligene tas i bruk.
- f) Det skal utarbeides og tinglyses en avtale mellom partene - grunneier og Alstahaug kommune, som regulerer rettigheter og forpliktelser for oppføring og drift av tverrforbindelsen mellom Torolv Kveldulvsøns gate og Sjøbergs gate/Skippergata.