

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR KAIGT. 2, GNR/ BNR 8/, VADSØ, PLANID: 2003 2013 003

Dato: 11.11.14
Dato for siste revisjon: 29.04.26
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:..... *

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Bolig/ forretning/ kontor BKB1

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg	SKV1
Veg	SV1
Fortau	SF1-2

3. GRØNNSTRUKTUR

Turveg (havnepromenade) GTD1

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Havneområde i sjø VHS1

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Generelle bestemmelser

a) Bebyggelsens plassering

- Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensene som angitt på plankartet. Der det ikke er angitt byggegrenser, gjelder formålsgrense som byggegrense.
- Bebyggelsen skal følge formålsgrense mot Kaigata.
- Mot havnepromenaden skal det avsettes en buffersone i bredde 3 m for å ivareta hensyn til allmenn ferdsel langs havnepromenaden. Buffersonen kan utnyttes til innganger og uteareal for BKB1. Det tillates skjerming mot havnepromenaden.

b) Utnyttelsesgrad og høyder

Bebyggelsen innenfor det regulerte området tillates oppført med maks. utnyttelse som angitt på plankartet og i tabellen under.

Felt	Areal daa	Max tillatt BRA m ²
BKB1 boliger/ forretning/ kontor	1,4	3.500

- Maks. tillatt høyde er påført plankartet med linje for regulert høyde og cote for maks gesimshøyde.
- Det tillates oppbygg for heis over cote for maks. høyde. Heisoppstikk over tak skal begrenses til maks. to stk., med maks. b x l x h = 2,0 m x 2,5 m x 1,0 m.
- Det tillates rekkverk og skjermvegger på balkonger over cote for maks. høyde. Maks høyde på skjermvegg skal være 1,8 m over regulert høyde, maks lengde 1,5 m.
- Det tillates mindre tekniske installasjoner som ventilasjonsoppstikk, takhatter, mv, over cote for maks. høyde. Takoppstikk skal plasseres og utformes med hensyn på å ivareta sikt for bebyggelsen nord for planområdet, og samles til maks. to oppstikk over tak. Oppstikk skal ha maks bredde 1 m sett fra sør og nord, og maks høyde 1,5 m over cote for maks. høyde.
- Laveste gulvhøyde for uteanlegg/ parkering skal være c+ 2,5 m.
- Laveste gulvhøyde for kontor/ forretning/ bevertning skal være c+ 3,0 m.
- Laveste gulvhøyde for boliger skal være c+ 3,5 m.
- For gulvnivå under c+ 3,5 m, må det etableres overvannssystem for bortledning til sjø, eller andre tiltak i samråd med kommunen.

c) Utforming

- Bebyggelsen skal utformes som blokkbebyggelse og tilpasses en tydelig kvartalsstruktur.
- Bebyggelsen skal utformes med et helhetlig preg, utforming, materialvalg og fargebruk som hensyntar omgivelsene. Det tillates flatt tak.
- Materialbruk: Planområdet er underlagt murtvang. Hoveddelen av fasadene skal ha murpuss og natursteinsmaterialer, men kan også oppføres med glass og stålprodukter, eller andre ubrennbare materialer i deler av fasadene. Rekkverk for terrasser på tak, skal utføres som åpent rekkverk mesd spiler, glass, el.l.
- Fargebruk: Fasadene skal fargesettes i tråd med gjenreisningsbebyggelsens fargebruk, jmf. fargepalett i Gjenreisning/ Husbank i ««Gamle trehus»».

- Boligene skal ha hovedinngang fra Kaigata. Kontor/ forretning med fasade mot Fisketorget skal ha inngang fra Fisketorget.
- Det skal etableres trinnfri adkomst til bygning, og fra trapperom/ heis til garasje og felles uteoppholdsareal.

1.2 Kombinert formål for boliger/ forretning/ kontor

a) Formål

- Innenfor området tillates oppført bygning med maks. høyde som angitt på plankartet.
- Felt BKB1 er avsatt til kombinert formål boliger/ forretning/ kontor med parkering.
- Kontor og forretning tillates bare i 1. og 2. etasje.
- I 1. etasje tillates arealer for bevertning, kafé o.l.
- Mot Fisketorget skal det i 1. etasje avsettes arealer for publikumsretta virksomhet.
- Det tillates etablert nettstasjon i 1. etasje. Plassering og utførelse skal ivareta hensyn til strålefare i henhold til forskriftskrav og anbefalinger fra Statens strålevern, jmf. RENBLAD 6002 og 6008.

b) Parkering

Parkeringsbehov skal dekkes på egen eiendom og på offentlig parkeringsplass, felt T1 i reguleringsplan for Midtbyen sør - Ørtangen.

Parkering for boligene skal etableres i garasjeanlegg innenfor bygningskroppen, med innkjøring som vist på plankartet. Det skal avsettes parkeringsplasser i forhold til leilighetsstørrelser:

- Leiligheter inntil 80 m²: 1,0 p-plasser pr. bolig.
- Leiligheter over 80 m²: 1,5 p-plasser pr. bolig.

c) Kvalitetskrav boliger

- Bebyggelsen skal utformes med hensyn på å skjerme felles og private uterom for vind og støy.
- Det tillates ikke leiligheter med ensidig henvendelse mot nord eller nordøst.
- Stue/ kjøkken skal ha vindu til det fri med lysflate på minst 15 % av gulvarealet. For soverom skal minimum vindusflate være minst 10 % av gulvarealet.
- Alle leiligheter skal ha en privat uteplass på minst 4 m² med minimum bredde 2 m. Uteplassens hovedorientering skal ikke være mot nord/ nordøst.

d) Uteoppholdsareal

- Innenfor planområdet skal det avsettes minimum 25 m² felles uteareal for hver boenhet i tillegg til privat uteplass. Arealet skal være egna for lek og opphold og ha tilfredsstillende solforhold.
- Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides detaljert situasjonsplan som viser opparbeidelse av areal for lek og opphold. Uteoppholdsareal kan etableres på bakkenivå og/ eller på tak. En mindre del av uteoppholdsarealet kan dekkes på nærliggende områder.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Det kan etableres teknisk infrastruktur i vei og fortau.

a) Kjøreveger og vegger

- Felt o_SKV1 er avsatt til offentlig kjøreveg, og skal være offentlig tilgjengelig for gangadkomst til havnepromenaden.
- Felt SV1 er avsatt til privat veg, og skal være offentlig tilgjengelig for gangadkomst til havnepromenaden.
- O_SKV1 og SV1 skal opparbeides for kjøreadkomst til BKB1 og innkjøring til garasjeanlegg, samt begrensa kjøreadkomst til havnepromenaden.
- Vegger skal opparbeides i tråd med kommunal standard og utformes mhp. snørydding.

b) Fortau

- Felt o_SF1-2 er avsatt til offentlig fortau.
- Fortau skal opparbeides med kantstein og i tråd med kommunal standard.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Offentlig turveg/ havnepromenade

- O_GTD1 er avsatt til offentlig turveg/ havnepromenade langs kaikanten som vist på plankartet. Havnepromenaden kan etableres som fylling eller pelekai, og skal opparbeides sammenhengende med øvrige kaianlegg i tråd med Vadsø bys plan for havnepromenade.
- Havnepromenaden skal være tilgjengelig for utrykningskjøretøy og snørydding. Det skal planlegges mulighet for snøtipp for lastebiler.
- Havnepromenaden skal opparbeides som fri gangbane i bredde 4 m. Det tillates begrensa kjøring for varelevering til BKB1.
- Dekket skal være brøytbart og skal opparbeides med asfalt, stein el. andre harde flater. Vannavrenning må sikres, fortrinnsvis med renne/ fall til sjø.
- Det skal etableres en nedre stoppkant med høyde minimum 20 cm som sikring mot sjøen.
- Det skal etableres belysning som tilfredsstiller krav til lux målt på bakken iht. veileder for universell utforming.
- Av sikkerhetsmessige grunner skal det monteres redningsbøye og stige ved kaifronten.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Havneområde i sjø

a) Formål

o_VHS er avsatt til offentlig havneområde.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

a) *Dokumentasjonskrav:*

- *Før gjennomføring skal det foreligge tilstrekkelig sikkerhet for grunnforhold. Til søknad om rammetillatelse skal det være gjennomført grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering som dokumenterer ivaretagelse av sikkerhet ved utbygging og tiltak i planområdet.*
- *Til søknad om rammetillatelse skal det foreligge situasjonsplan som viser nødvendig parkeringsdekning for det enkelte tiltak, samt utomhusplan som viser terrengbehandling og opparbeidelse av arealer rundt bygninger.*
- *Til søknad om rammetillatelse skal det leveres redegjørelse for utforming av tiltak, samt situasjonsplan/ utomhusplan, snitt og fasader som viser utforming, farge- og materialbruk, og sol- og skyggediagrammer som viser forhold for omkringliggende bebyggelse.*

b) *Estetikk:*

Tiltak etter planen skal utføres slik at de sikrer god estetisk kvalitet på bygning, uterom, veianlegg, havneanlegg, mm. Ny bebyggelse skal utformes med hensyn til omkringliggende bebyggelse.

- c) *Kulturminner:*
Dersom det under arbeid i området skulle komme frem gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndigheter, jmf. Lov om kulturminnevern.
- d) *Utearealer:*
Bygninger og utearealer skal utformes med sikte på å oppnå gode solforhold og minst mulig vind og snødrift for uteoppholdsarealer og grønnstruktur. Utearealer skal ferdigstilles noenlunde samtidig med bygningstiltak, og skal opparbeides på en tiltalende måte med definerte gangarealer, og vegetasjon som ivaretar skjerming. Asfalterte/ harde flater skal opparbeides med kantstein, og tilstrekkelig fallforhold for avrenning. Beplantning og materialvalg skal være tilpasset voksested og bruk.
- e) *Universell utforming:*
Utearealer og bebyggelse skal være universelt utformet. Alle anlegg, bebyggelse og uterom skal utformes slik at tilgjengeligheten blir ivare tatt etter prinsippet om best mulig tilgjengelighet for alle. Det skal avsettes et tilstrekkelig antall parkeringsplasser som er tilgjengelige for rullestolbrukere.
- f) *Utrykning:* *Alle deler av bygning må sikres tilgjengelighet for utrykningskjøretøy.*
- g) *Alle installasjoner, tekniske anlegg, veier og parkareal skal bygges iht. kommunalteknisk norm, vegnormaler fra Statens vegvesen og Norsk Standard.*

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

- a) *Rekkefølge:*
Bebyggelsen kan oppføres etappevis. Parkeringsplasser og utearealer nødvendig for det enkelte byggetrinn skal være etablert og ferdigstilt før det gis brukstillatelse.
- b) *Opparbeidelse:*
Offentlige trafikkarealer, fortau og havnepromenade skal være opparbeidet i henhold til planen før første byggetrinn kan tas i bruk. Brukstillatelse kan likevel gis dersom det foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at trafikkområdene er opparbeidet seinest 0,5 år etter at byggene tas i bruk.
- c) *Kartlegging av forurensning i byggegrunn og sjøbunn:*
Før igangsetting av tiltak på land eller i sjø skal det gjennomføres kartlegging av forurensning i byggegrunn og sjøbunn, med forslag om nødvendige tiltak. Utfylling og tiltak i sjøområde krever godkjenning fra Fylkesmannen, som skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.
- d) *Omlegging av eksisterende VA-anlegg:*
Før igangsetting av tiltak må det foreligge løsning for omlegging av kommunalt VA-anlegg som berøres av utbygging.