

DETALJREGULERINGSPLAN FOR
” KUNNSKAPSPARKEN VED LUNDHAUGEN ”
FINNSNES SENTRUM

GNR/BNR.: 44/6, 44/49, 44/142, 44/252, 44/285, 44/329, 44/961, 44/1019, 44/1020 OG 44/1040

Plan nr. 337 i Lenvik kommune.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Utarbeidet av A3 arkitektkontor AS, Finnsnes:	16.07. 2009
Dato for siste revisjon av plankartet:	08.10. 2009 (rev. D)
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	25.02. 2010
Dato for kommunestyrets vedtak:	25.02. 2010

§ 1 GENERELT

1. Det regulerte område er vist omslutta med ytre reguleringsgrense.
2. Hovedformål i planer er Bebyggelse og anlegg / offentlig- og privat tjenesteyting. Videre legges til rette for parkering i tilknytning til ”Kunnskapsparken”, bussterminal som gateterminal og øvrig trafikkareal.
3. Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området av kulturhistorisk verdi, skal arbeidet stanses. Melding skal sendes til Kulturmyndigheter.
4. Plassering av transformatorbokser, kummer, gatebelysning, og lignende skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
5. Det er ikke tillatt å oppføre areal- og transportkrevende handel/aktivitet innen planområdet. Det tillates heller ikke virksomheter som kommunen anser vil medføre vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper (støv- og støybelastning, forurensning generelt, m.v.). Byggetiltak som ikke tilfredsstillende disse kravene kan avslås av det faste utvalget for plansaker. Utvalget kan gjøre dette på bakgrunn av skjønnsmessige vurdering.
6. Topp fjellskjæringer over 2 m skal sikres med egne gjerde med solid fundamentering, anslutning til mark og være minst 1,5 meter høgt – beroende på antatt/erfart snøoppsamling og evt. andre forhold det må kompenseres for. Estetiske krav (belagt metall) skal vektlegges ved prosjektering og utførelse.

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Kollektivholdeplass, fotgjengerovergang, atkomstvei fra Ringveien, nødvendig parkering (i tråd med bestemmelsene ang. parkering), samt uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet, før bebyggelse innen område T 1 kan tas i bruk.
2. Før ny bebyggelse innen området T 2 / P kan tas i bruk, skal samlet parkeringsbehov for områdene T1 og T2 / P skal dekket innenfor planområde.

§ 3 UNIVERSELL UTFORMING

1. Bebyggelse og utomhus skal utformes etter prinsippet av universell tilgjengelighet med lover og forskrifter som ivaretar dette.
2. Gangveier skal tydelig merkes.
3. Overganger og oppkanter skal tilpasses krav til rullestol og barnevogn samt ivaretar svaksynte.
4. Skilting skal være tydelig og enhetlig.
5. Det tillates ikke løse skilt eller utkragende skilt under $h = 2,10$ m.
6. Det skal etableres best mulig stigningsforhold der ingen ramper eller skråplan er brattere enn 1:12. Trapper og ramper skal merkes for svaksynte med ledelinjer og bestandige kontrastfarger/materialer på trinn.
7. Det tillates ikke allergifremkallende planter eller materialer.
8. Belysning i det offentlige rommet skal være tydelig med god fargegjengivelse.
9. Offentlig tilgjengelige toaletter i bebyggelsen skal ha HC-toaletter.

§ 4 OMRÅDE FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

Området er avsatt til framtidige bebyggelse knyttet til formålet offentlig / privat tjeneste som for eksempel utdanningssektor, FoU-miljø, annen kunnskapsintensiv virksomhet, konsulentsbedrifter, og andre servicefunksjoner ("Kunnskapsparken Finnsnes").

Bygningsmyndighetene skal, ved utvidelse av eksisterende bebyggelse eller nyetableringer i området, vurdere om karakter av planlagt utbyggingsprosjekt tilhører hovedformålet.

Felt **T1** - offentlig og privat tjenesteyting (heretter betegnet som T 1).

Felt **T2 / P** - offentlig og privat tjenesteyting kombinert med parkeringsarealer / -anlegg (heretter betegnet som T 2 / P).

1. Byggegrensen for de forskjellige feltene er vist på plankart. Der byggegrensen ikke er vist sammenfaller denne med formåls grensen.
2. På plankartet er det påført maks. tomteutnyttning for hvert felt.
3. Bebyggelsen med flattak / pulttak skal ha maks. gesimshøyde som vist på plankart. Bebyggelse med skråtak skal ha maks. mønehøyde som vist på plankart.
4. Innenfor planområdet skal det ikke være andre avkjørsler enn de som er vist i planen.

Dokumentasjonskrav

Byggesøknaden skal inneholde:

- Situasjonkart, M 1:500
- Utomhusplan, M 1:200 / 1:100
- Plantegninger, M 1:200 / 1:100

- Fasader og snitt, M 1:200 / 1:100
- Terrengprofil som viser bebyggelsens plassering i høyde ift. omkringliggende bebyggelse, samt opprinnelig og ferdig planert terreng.
- Eventuell perspektivskisser (etter bygningsmyndighetenes krav)
- Estetisk redegjørelse samt redegjørelse hvordan prosjektet ivaretar UU
- Renovasjonsstrategi
- Annet material etter kravet fra bygningsmyndighetene

Detaljert situasjonsplan skal vise:

- Tiltakets plassering i den lokale tomte- og bebyggelsesstrukturen, herunder tomtens arrondering og bygningens plassering på denne i forhold til tilgrensende landskap og nabobebyggelse og terrengmessig behandling med høydeangivelse.
- Tiltakets betydning med hensyn til romdannelser og siktlinjer.
- Atkomst, gangveier, felles- og individuell parkering og utforming og bruk av uteoppholdsarealer til kunnskapsparken, kjøretrase for varehåndtering, snøopplag og annen disponering av ubebygd tomt, herunder terrengbehandling og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slikt tiltak.
- Bygningens generelle utforming, volum, byggehøyde, form, material og farger på tak og fasader.
- Løsning på vann/avløp med linjeføring

Parkering

I felt T 1 og T 2 / P et er tillatt med parkeringsanlegg under bakkenivå.

I området T 2 / P kan det bygges parkeringshus.

Areal til atkomst og parkering skal være til felles for alle bruksretthavere innenfor felt T1 og felt T2 / P, og vedlikeholdes/snøbrøytes i fellesskap etter nærmere avtaler.

Ved etablering av virksomhet innen planområde skal oppfylles følgende krav til antall P-plasser:

Virksomhet	Grunnlag per m2 BRA	Antall P-plasser
Kontor (Herunder undervisning og forskning)	100	1
Bibliotek		17 plasser totalt
Offentlige / allmennyttige bygg, institusjoner, forsamlingslokaler og andre bygningsanlegg.	100	1
Servicevirksomhet	100	1,5

Bestemmelser, parkering:

1. Parkering skal etableres på egen grunn. Midlertidig (inntil felt T 2 / P bygges ut) kan parkering anlegges et annet sted i rimelig gangavstand (Lundneset).

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres skriftlig hvordan kravet til P-plasser skal tilfredsstilles.

Minst to tredjedeler av antall parkeringsplasser kalkulert ut fra parkeringsnøkkel skal til en hver tid være opparbeidd og tilgjengelig på egen tomt. Unntaket fra dette kan kun være i selve byggeperioden for kontorfløy (gitt at denne ikke blir realisert med parkeringskjeller i første byggetrinn i 2010) der byggearbeidene fysisk umuliggjør å oppfylle vilkåret fullt ut.

Tidsrammen for å kunne benytte fjernparkeringsplasser (på Lundneset) utgår etter 3 år fra ferdigattest bygg. Når denne tidsperiode er utgått må alle parkeringsplasser være etablert på egen tomt".

2. Gateparkering på offentlig grunn skal ikke erstatte parkeringskravet i et utbyggingsprosjekt.
3. Hvordan plassene i et privat parkeringsanlegg brukes og forvaltes av utbygger og andre, er privatrettslige forhold som er kommunen uvedkommende. Storstilt utleie av P-plasser til andre kan defineres som næringsvirksomhet som er søknadspiktig bruksendring.

Atkomst

Feltene T 1 og T 2 / P har regulert kjøreadkomst (VEG 2) via Ringveien. Atkomstveg må skilles fysisk (gjerde el. tilsv.) fra parkeringsareal til kjøpesenteret for å hindre trafikal lekkasje mellom virksomhetene.

Tekniske anlegg

Det kreves at man knytter seg til fremført forsyning av elektrisitet og vann / avløp dersom dette etableres innenfor området.

Det kreves at man tar del i eventuell offentlig eller annen felles renovasjonsløsning som etableres.

Energi og miljø

Utviklingen av prosjektet skal basere seg på mest mulig miljøvennlige energiløsninger.

Midlertidige etableringer

1. Inntil området søkes utviklet i tråd med planens bestemmelser, tillates det benyttet på midlertidig basis. Herunder til riggområder og midlertidig massedeponi, for eksempel i forbindelse med vegutbygging.
2. Alle midlertidige tiltak krever kommunens godkjenning, i tråd med gjeldende byggesaksregler.
3. Som grunnlag for kommunens behandling skal fremlegges situasjonsplan som viser plassering av bygninger/innretninger/fyllinger/adkomst/parkeringsløsninger o.a. Det skal eksplisitt framgå hvordan tiltaket forholder seg til de langsiktige løsninger som framgår av reguleringsplanen.

Videre skal tiltakshaveren skriftlig redegjøre på hvilken måte området skal istandsettes etter avsluttet aktivitet.

Estetikk

1. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsen. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, materialer og farge utformes på en slik måte at området som helhet framstår.
2. Reflekterende fasadematerialer bør unngås brukt der det kan medføre farlige trafikksituasjoner.
3. Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige bygget. For fasadeendring eller rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.
4. Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og lignende skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.
5. Piper, ventilasjonskanaler og nødvendig oppbygg for teknisk anlegg må samles og ordnes slik at det blir minst mulig synlig og forøvrig løses på en arkitektonisk tilfredsstillende måte.
6. Skilting skal ses på som et helhetlig konsept som skal underordnes bygningens hovedform og innpasses i forhold til en enhetlig fasadeutforming.

§ 5 OMRÅDE FOR SAMFERDSELSANLEGG og TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det skal anlegges trafikkareal som vist på plankart og i samsvar med kommunale vegnormaler og Statens vegvesens vegnormaler.

Kjøreveg; VEG 1 (Eierform offentlig)

VEG 1 defineres vegen som **gate** – med to kjørefelt (jfr. vegvesenets håndbok 017). Veganlegget skal utbygges som vist på plankart:

- Kjørebanebredde 3,0 meter
- Bussfelt bredde 2,75 m.
- Biloppstilling/ventefelt for Taxi bredde 1,75 m
- I tillegg kommer kantsteinsrom på 0,25 m.
- Hastigheten fastsettes 40 km/t.
- Det etableres bussoppstillingsplasser for inntil 4 busser for korttidsopphold på sørsiden av VEG 1.
- Fortauet mot område T1 skal tjene som plattform for bussterminal/ gateterminal.
- Det er tillatt å bygge tak som lett konstruksjon over bussterminalen / VEG 1 (fri høyde min. 5,5m).
- Det etableres snuplass for busser og taxi med ytre hjulradius 12,0m.

Fortau (offentlig)

- Fortau med 3,0 m bredde, som også er plattform for bussterminal, gateterminal.
- Høyde på kantstein skal være 180 mm (jfr. Statens Vegvesen håndbok 232).
- På nordre side av VEG 1 reguleres fortausløsningen som eksisterende.
- Gangveier skal tydelig merkes. Overganger og oppkanter skal tilpasses krav til rullestol og barnevogn samt ivaretar svaksynte.

Adkomstveg VEG 2 til felt T1 og T2 / P (Eierform felles)

Veganlegget skal utbygges som vist på plankart.

Her henvises også til rekkefølgebestemmelse 2.

Felt T1 skal ha kjøreadkomst via felt T2 / P. Nøyaktig utforming og plassering skal fastlegges ved byggesøknad i sammenheng med utbygging av felt T2 / P.

Vegen skal være felles for de eiendommer som på plankartet er vist med avkjørselsymbol; til gnr/bnr 44/542, til Kunnskapsparken, samt til eksisterende grunneier av veggrunnen (eier av tidl. Meieribbygg regulert til næringsområde).

Annen veggrunn – tekniske anlegg, grøntanlegg mot Valen.

Annen veggrunn – grøntanlegg i skjæring ved snuplass for buss og taxi. Bredde ca. 3-4m.

Slutt.