

# Bestemmelser til reguleringsplan AMFI Finnsnes 2 - plan ID 1931201603 - i Lenvik kommune

---

Forslag til bestemmelser revidert 26.06.17 og:

- Revidert i UMF sak 72/17, den 27.06.17
- Revidert i K sak 84/17, den 29.06.17

**Vedtak K- sak 84/17, den 29.06.17.**

---

## § 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3. Planen skal legge til rette for sentrumsformål - forretning, bolig og parkering. Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 14.06.2016.

## § 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 12-5 og 12-6:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
  - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)
  - Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900)
  - Uteoppholdsareal (1600)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
  - o\_Kjøreveg (2011)
  - o\_Fortau (2012)
  - o\_Gatetun (2014)
  - Parkeringsanlegg (2083)
- Sikringssone (PBL § 11-8 a)
  - Frisikt
- Støysone (PBL § 11-8 a)
  - Rød sone
  - Gul sone
- Faresone (PBL § 11-8 a)
  - brann-/eksplosjonsfare (350)
- Båndleggingssone (PBL § 11-8 d)
  - Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven

## § 3 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

### § 3.1 Plankrav

- Med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides utomhusplan for omsøkt utbyggings-trinn (ref. rekkefølgebestemmelser). Utomhusplanen i M 1:500 eller 1:200 for opparbeidelse av gatetun inklusive bestemmelsesområde for leke-/møteplass i BAA og takhage, og skal vise:
  - plassering bygning, P-plass/garasje/carport

- bygningens ytre mål, avstand nabogrense, avstand senterlinje vei og andre relevante mål
  - uteoppholdsareal/lekeplass og hvordan ubebygde deler av tomt skal planeres og utnyttes
  - høyder og plassering av murer, trapper, rekkverk, gjerder og andre installasjoner
  - Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, plasser og parkering (bil og sykkel). Hovedadkomst for gående og kjørende, veibredder, nødvendig snuplass og snødeponi, fremkommelighet for utrykningskjøretøy
  - Kjøre- og gangadkomst samt plassering varelevering, lastsone og kritiske sving- og snubevegelser skal vises på en helhetlig opparbeidelsesplan vei for Meierigata (fom. rundkjøring til kryss Ringvei) og for Ringveien (fra kryss Meierigate tom. felt KOMB 1 i reguleringsplan Byparken Finnsnes). Opparbeidelsesplan vei og utenomhusplan skal godkjennes av vegmyndigheten v/ planutvalget før rammetillatelse kan gis.
- Det kreves en arkitektonisk vurdering av alle bygnings- og byformingsmessige tiltak innenfor planen.
  - Store volumer/ fasader skal brytes opp og gis en variasjon i plan- og fasadeinndeling som bidrar til å redusere en massiv virkning.
  - I første etasje skal fasader ha dører og vinduer eller åpninger mot offentlige rom som bidrar til et variert gaterom.
  - Det enkelte bygg skal ha høy kvalitet i valg av fasadematerialer og gjennomarbeidede detaljer. Bebyggelse innenfor planområdet skal ha farge- og materialbruk som harmonerer med uttrykk i sentrum som helhet, og spesielt omkringliggende bygg.

### § 3.2 Støy

- T-1442 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* legges til grunn i planområdet.
- Grenseverdier for støy skal tilfredsstillende grenseverdier i forskrifter og NS 8175. Støy fra virksomhet og vegtrafikk i planområdet skal ikke overskride  $L_{DEN} = 55$  dBA.
- Hvis virksomheter avgir impulslyd, jf. T-1442/2016 er grenseverdien  $L_{DEN} = 50$  dBA.
- Dersom det er behov skal det benyttes materialer og vinduer med lydreduserende egenskaper.
- Uteoppholdsareal skal plasseres mot stille side og skal ha tilfredsstillende støyforhold i forhold til max grenser i Støy på uteoppholdsareal skal ikke overskride  $L_{DEN} = 55$  dBA. Ved etablering av balkonger mot støyutsatt fasade må disse skjermes for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Eventuelle takterrasser over leilighetsbygg på plan 6 skjermes med tett rekkverk for tilfredsstillende lydnivå.
- Alle boenheter skal ha tilgang til stille side (lavere enn  $LL_{DEN} = 55$  dB fra vegtrafikk). Alternativt at alle boenheter skal være gjennomgående for å ha tilgang på stille side.
- Halvparten av alle støyfølsomme rom, herunder minst ett soverom, skal vende mot stille side.
- Søknad om rammetillatelse skal vedlegges konkret og detaljert støyutredning med utgangspunkt i støyvurdering av 02.06.2017.

### § 3.3 Byggegrenser

Dersom ingen byggegrense er vist på plankart, gjelder formålsgrense som byggegrense. Bebyggelsens 6. etasje skal være inntrukket.

### § 3.4 Utforming av bebyggelse

Bebyggelse innenfor planområdet skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart. Materialer og farger skal velges med tanke på at bebyggelsen skal fremstå som en helhet, og i sammenheng til bebygde og naturlige omgivelser. Ny bebyggelse og tiltak skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal bidra til et variert gatebilde gjennom variasjon i materialbruk, sprang i lange fasader.

Det skal søkes løsninger som sikrer at tekniske anlegg ikke er synlige i fasader eller fra gateløp. Tekniske anlegg tillates anlagt på tak maksimalt 3 meter over regulert maksimal kotehøyde. Tekniske anlegg på tak skal trekkes minimum tre meter inn fra gesims.

### § 3.5 Parkering, adkomst og varelevering

Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet skal, når ikke annet er bestemt, beregnes etter følgende normer:

- Boliger: 1,25 biloppstillingsplasser/ 2 sykkelplasser per boenhet.
- HC - parkering bolig: 1,0 biloppstillingsplasser pr. 1000 m<sup>2</sup> bruksareal.
- Biloppstillingsplasser og sykkelplasser for boliger skal legges i parkeringskjeller. Gjesteparkering forutsettes på parkeringsanlegg i 1. etasje.
- Forretning/ kontor: 1,0 biloppstillingsplasser/ 2 sykkelplasser pr. 100 m<sup>2</sup> salgsareal.
- HC - parkering forretning: 1,0 biloppstillingsplasser pr. 1000 m<sup>2</sup> bruksareal.
- Inn- og utkjøring etableres fra Meierigata som vist med piler på plankart.

Det skal etableres adkomstmulighet for gående og syklende til parkeringsplan.

Varelevering skal ha adkomst fra tilgrensende offentlig vei, og endelig plassering vareadkomst skal godkjennes av vegmyndigheten før rammetillatelsen kan gis. Vareadkomst /-trafikk skal løses på egen grunn.

### § 3.6 Universell utforming

Krav om universell utforming iht. gjeldende teknisk forskrift skal legges til grunn. Redegjørelse for hvordan universell utforming er ivaretatt skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

### § 3.7 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

### § 3.8 Fjernvarme

Innenfor planområdet skal nye bygninger med BRA  $\geq$  500 m<sup>2</sup> tilknyttes fjernvarmeanlegg. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Lenvik skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er minst likeverdig med fjernvarme.

### § 3.9 Broforbindelse

Det tillates etablert broforbindelser mellom eksisterende og ny del av AMFI Finnsnes over Meierigata. Broforbindelser skal etableres innenfor angitte formål BAA og SPH som vist i vertikalnivå 3. Fri kjørehøyde under broforbindelsen skal være minimum 4,7 meter, målt fra overkant veidekke til underkant konstruksjon. Høydebegrensningen skal skiltes på en hensiktsmessig måte i god tid før hindringen fra begge sider, slik at det er mulig å snu uten å rygge.

### § 3.10 Tekniske anlegg

Det skal sikres gode adkomstmuligheter direkte fra terreng til nettstasjon/traforom.

## § 4 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### § 4.1 **Utnyttelse**

Bebygd areal	BYA = 6 400 m <sup>2</sup>
Prosent bebygd areal	% - BYA= 90 %
Bruksareal bolig	BRA = 5 300 m <sup>2</sup>
Bruksareal forretning	BRA = 15 400 m <sup>2</sup>
Bruksareal totalt	BRA = 20 700 m <sup>2</sup>
Prosent bruksareal	% - BRA = 290 %

Adkomst- og parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlag.  
Bruksareal under terreng medregnes ikke.

### § 4.2 **Plassering og høyder**

Ny bebyggelse skal etableres innenfor formålsgrenser/ byggegrenser som anvist i plankartet, og skal ikke ha større høyder enn angitt med maksimal høydeanvisning i plankart.

### § 4.3 **Boligbebyggelse**

I området for BBB tillates oppført boligblokkbebyggelse i henholdsvis 4 etasjer over senter tak. Det kan etableres inntil 30 boenheter.

Alle boenheter skal ha tilgang til egnede uteoppholdsareal.

### § 4.4 **Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål**

- I området for BAA tillates oppført bebyggelse for forretning, tjenesteyting, kontor og parkeringsanlegg inntil to etasjer inkludert broforbindelser.
- Det tillates oppført inngang til boligblokkbebyggelse i etasjene over.
- Bebyggelsens gateplan skal nyttes til publikumsrettede virksomheter med aktiv utadrettet fasade.
- Dersom det etableres kontorfunksjoner i plan en og to skal det utarbeides nytt støysonekart der innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder ivaretas. Nytt støysonekart må foreligge før tiltak kan godkjennes.
- Parkering skal være integrert i bygget. Ved første utbyggingstrinn, etablering av dagligvareforretning, tillates anlagt midlertidig overflateparkering på tomteareal innenfor regulert formål BAA.
- Innenfor avsatt bestemmelsesgrense for felles lekeområde i BAA skal det etableres minimum 120 m<sup>2</sup> leke- og møteplass på bakkenivå, som vist på illustrasjonsplan 1. etasje. Plassen skal fremstå som en del av gatetunet, og skal fremkomme i plan jf. § 3.1
- Det skal etableres sikker gangveiforbindelse på bakkenivå fra bestemmelsesområdet til Meierigata.

### § 4.5 **Uteoppholdsareal**

- I området for BUT skal det anlegges felles takterrasse. Det tillates oppført teknisk rom / border og inngang til senter inntil 250 m<sup>2</sup>.
- Uteoppholdsareal skal være minst 25 m<sup>2</sup> MUA per boenhet. Private terrasser og felles takhage tillates medregnet i arealberegning for krav til uteoppholdsareal.
- Felles uteoppholdsarealer skal opparbeides med utemøbler og lekeapparater med gode flerbruks- og funksjonsegenskaper.
- På takterrassen skal minimum 25 % av arealet dekket av vegetasjon som skal ivareta fordrøyning. Minimum 10 % av takterrassens areal skal utformes for 70 cm jorddybde. Vegetasjonssammensetningen skal bidra til å styrke det lokale biologiske mangfoldet.
- Lekeplasser skal ligge i nærheten av innganger og skal kunne benyttes ved alle årstider. Minst halvparten av arealet på lekeplasser skal ha sol kl. 15:00 ved vår- og høstjevndøgn.

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Offentlig samferdselsanlegg skal opparbeides i regulert bredde.

### § 5.1 **Kjøreveg (SKV)**

Kjøreveger skal anlegges som vist i plankart, og skal tilfredsstillende gjeldende krav til veg- og gautformning i henhold til Statens Vegvesens normer.

Fotgjengerfelt skal være universelt utformet.

Det tillates gang- og kjørebros over Meierigata mellom ny og eksisterende senter. Det skal være minimum 4,7 meter fra overkant vegbane til underkant gangbro.

### § 5.2 **Fortau (SF1-SF2)**

Der planen viser skal det anlegges fortau i minimum 3 meter bredde.

Det tillates kjøring over fortau med tungt kjøretøy ved vareleveringsområdet i Ringveien. Fortauet i Ringveien skal tilrettelegges med nedsenket fortauskant i tilknytning til vareleveringsområdet og til adkomsten til gatetun for å sikre adkomst for vareleveranse og nyttetraffic til gatetun.

### § 5.3 **Gatetun (SGT)**

- Gatetun skal opparbeides og fremstå som en offentlig allment tilgjengelig møteplass. Det skal legges vekt på gode kvaliteter for opphold.
- Gatetun skal tilrettelegges for universell utforming. Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet med vekt på barn og unges interesser. Konseptet Barneby Finnsnes skal legges til grunn ved utforming.
- Gatetun skal opparbeides med gatemøbler, innslag av vegetasjon og belysning. Overflatebehandling skal varieres i materialbruk og det tillates ikke vesentlig innslag av asfalt. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst. Utemøblering tillates i tilknytning til arealer i omkringliggende bebyggelses gateplan.
- Gjennomkjøring over gatetunet mellom Ringveien og Bernhard Lunds vei er ikke tillatt, unntatt utrykningskjøretøy og taxitransport. Det skal sikres snumulighet for brannbil.
- Kjøring til gatetun fra Meierigata gjennom parkeringsanlegget er ikke tillatt. Det skal tilrettelegges adkomstmulighet for fotgjenger mellom Meierigata og gatetun.
- Det skal settes av plass til sykkelparkering i nærheten av innganger. Det tillates takoverbygg over sykkelparkering.
- Innenfor avsatt bestemmelsesgrense for felles lekeområde i SGT kan det etableres minimum 150 m<sup>2</sup> leke- og møteplass på bakkenivå, som vist på illustrasjonsplan 1. etasje. Lekeplassen skal fremstå som en del av gatetunet.

### § 5.4 **Parkeringsanlegg (SPH)**

- I området for SPH tillates oppført parkeringsanlegg på sentertak med maks 120 p-plasser med adkomst via broforbindelse over Meierigata til eksisterende senter parkering på tak.
- Det tillates oppført nødvendig overbygg for trapp-/ heisadkomst til parkering på tak inntil 60m<sup>2</sup>. Maks k.+4,5 m over regulert maks. høyde.

## § 6 HENSYNSSONER

### § 6.1 **Sikringsone - Frisikt H140**

Innen området skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum.

### § 6.2 **Støysone - Rød sone H210**

Områder innenfor rød sone skal ikke benyttes til støyfølsom bebyggelse.

Ved etablering av bebyggelse med støyfølsomt bruk innenfor hensynssonen skal det utarbeides støyberegning som skal legges til grunn for vurdering av tiltaket.

### § 6.3 **Støysone - Gul sone H220**

Ved etablering av bebyggelse med støyfølsomt bruk innenfor hensynssonen skal det utarbeides støyberegning som skal legges til grunn for vurdering av tiltaket.

Ved etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning skal luftsonekart utarbeides for områder der nedre grense for gul sone forventes overskridet. Luftsonekart skal utarbeides iht. Retningslinje T-1520.

#### § 6.4 Faresone - Brann-/eksplosjonsfare H350

Trafokiosk og andre utendørs tekniske installasjoner kan plasseres på hensiktsmessig sted innenfor området. Innretningene må ikke plasseres i siktsone eller være til hinder for veivedlikehold og snørydding.

#### § 6.5 Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal gjelde (områderegulering Byparken H910)

### § 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

#### § 7.1 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Før boligbebyggelse tas i bruk, skal avbøtende tiltak mot støy jf. detaljert støyutredning, takterrasse samt lekeareal være ferdig opparbeidet.

- a) Første utbyggingstrinn  
I første trinn etableres forretning inntil 2000 m<sup>2</sup> BRA i én etasje inkl. varelevering mot Ringveien. Byggegrense som vist på plankart. Det tillates etablert midlertidig parkering på bakkeplan innenfor regulert formål BAA. Fortauet i tilknytning til vareleveringsområdet og til adkomsten til gatetun langs Ringveien opparbeides med nedsenket fortauskant.
- b) Andre utbyggingstrinn  
I andre trinn etableres parkeringskjeller, utvides kjøpesenterareal og parkeringsanlegg i to etasjer samt broforbindelser over Meierigata til eksisterende senter. Boligbebyggelse på senter-tak samt takterrasse etableres.
- c) Gatetun  
Gatetun innenfor eiendomsgrenser skal være opparbeidet før ferdigattest for de respektive utbyggingstrinn gis.
- d) Teknisk infrastruktur  
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge VAO-plan for tiltaket med tilhørende infrastruktur. Før ferdigattest kan gis skal teknisk infrastruktur være opparbeidet og ferdigstilt.
- e) Skiltplan  
For søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides skiltplan for utbyggingstrinn. Samlet skiltplan skal være godkjent senest ved søknad om midlertidig brukstillatelse.
- f) Trafikksikkerhetstiltak  
Før ferdigattest kan gis, skal følgende trafikksikkerhetstiltak være gjennomført og ferdigstilt:
  - fortau
  - sikring / fysiske skiller mot kjørevei
  - flytting av fotgjengerovergang i Meierigata
- g) Infrastruktur Meierigata (hensynssone H430)  
Denne bestemmelse er en videreføring av plan 1931\_341 Sentrumsplan Finnsnes' bestemmelse 6.2. Følgende punkter skal ivaretas ved gjennomføring av plan 1931201603 «Amfi Finnsnes 2» i den grad de er relevante tilknyttet tiltak innenfor planområdet.
  - Inntil Finnsnes tunnel er etablert og klassifisert som ny fylkesvei opprettholdes eksisterende fylkesvei 86 gjennom Finnsnes
  - Før Storgata opparbeides som miljøgate må «kort Ringvei» være oppgradert
  - Før det kan fremmes søknad om tiltak må det utarbeides/ godkjennes opparbeidelsesplan for «Storgata – miljøgate» og «kort Ringvei». Inntil fv 86 er lagt i tunnel skal opparbeidelsesplaner godkjennes av planutvalget og Statens vegvesen.

- SLUTT -