



Detaljregulering av Fjordgaten 2

Bestemmelser

PlanID: 3905 20230227

Fase	Dato	Saksnummer
Vedtak om offentlig ettersyn	22.11.2024	173/24
Vedtatt reguleringsplan		
Endring av reguleringsplan		

§ 1 PLANENS HENSIKT

Formålet med planarbeidet er å regulere området til kombinert formål kontor, forretning og tjenesteyting, med hovedfokus på kontor i tråd med kommunens vedtatte arealstrategi.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Innenfor planens avgrensning er arealet i medhold av §§ 12 – 5, 12 - 6 og 12 – 7 i plan- og bygningsloven regulert til:

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12 – 5, nr. 1)

Forretning/kontor/tjenesteyting (FKT)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12 - 5, nr. 2)

Kjørevei (KV)

Fortau (FO)

Gang- og sykkelvei (GS)

Annen veigrunn – teknisk anlegg (AVT)

Annen veigrunn – grøntareal (AVG)

§ 2.3 Grønnstruktur (§ 12 - 5, nr. 3)

Vegetasjonsskjerm (VS)

§ 2.4 Hensynsoner (§ 12 - 6)

Frisikt (H140)

§ 2.5 ANDRE JURIDISKE FLATER (§ 12 – 7)

Bestemmelsesområde – utforming (#1)

Bestemmelsesområde – funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#2)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Grad av utnytting

Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Utvendig parkering/parkering på terreng skal ikke inngå i beregning av grad av utnytting.

§ 3.2 Plassering av bebyggelse

Der ikke annet er vist er byggegrensene lik formålsgrensen.

Utenfor byggegrenser tillates mindre tiltak som gangadkomster, trapper, plattinger, parkering for sykler

med overbygd tak, støttemurer med maks. høyde 1,5 meter, gjerder, terrengskjæringer og oppfyllinger tilpasset eiendommen.

§ 3.3 Overskridelse av byggehøyder

Trappe- og heishus tillates inntil 2,5 meter over maks. gesimshøyde.

Trappe- og heishus skal utformes helhetlig og tilpasset øvrig del av bebyggelsen, og skal ligge minimum 2 meter i avstand fra gesims.

§ 3.4 Parkering

Det stilles følgende krav til parkering for bil og sykkel:

Formål	Grunnlag	Bil	Sykkel
Kontor	Pr. 100 m ² BRA	Min. 1	Min. 1

Maks. antall p – plasser for forretningsarealet er 30 p – plasser. For andre formål skal antall p – plasser fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Minst 10 % av parkeringsplassene skal være reservert for gjester/besøkende. Minst 5 % av parkeringsplassene skal være reservert og tilrettelagt for forflytningshemmede.

Det skal tilrettelegges for en andel ladepunkter både for bil og sykkel.

Sykler skal kunne låses fast til oppstillingsplassene, og minst halvpartene av plassene skal være under tak. Det skal settes av tilstrekkelig plass til en andel transportsykler. Det skal etableres garderobe med dusj og låsbare skap.

§ 3.5 Renovasjon

Det stilles krav til felles renovasjonsløsninger, som skal plasseres enten med helt eller delvis nedgravde oppsamlingsenheter eller inne i bebyggelsen.

§ 3.6 Støy

Innendørs og utendørs støynivå skal tilfredsstillende grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride de grenseverdier som er gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.

Spunting og annet anleggsarbeid som medfører støy over 60 dB innenfor reservatgrensen, må ikke finne sted i perioden 1. april – 30. august.

§ 3.7 Forurensning

Det må gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen der terrenginngrepet er planlagt, ref. forurensningsforskriften § 2 - 4. Dersom det blir påvist forurensning stiller forurensningsforskriften videre krav til tiltak, og tiltaksplan for de planlagte arbeidene (forurensningsforskriften § 2-5 og § 2-6).

§ 3.8 Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon på lokalstabilitet ved utgraving og dokumentasjon på fundamenteringsløsninger.

§ 3.9 Energi og miljø

Det skal legges til rette for tilknytning til fjernvarme. Likeverdige alternative energikilder kan brukes, der det kan dokumenteres at bruk av disse vil være energi- og miljømessig likeverdig eller bedre enn tilknytning til fjernvarme.

På tak tillates paneler med solfangere eller solceller. I tilknytning til rammesøknaden stilles det krav om utarbeidelse av klimagassbudsjett.

§ 3.10 VAO - plan

Det skal utarbeides en detaljert vann-, avløps- og overvannsplan (VAO - plan), som skal godkjennes av Kommunalteknikk innen rammesøknad blir sendt inn.

VAO - planen skal inneholde en plantegning i målestokk 1:200, som skal vise vann- og avløpsledninger og kummer, trykkøkningsstasjoner og pumpestasjoner samt løsninger av overvannshåndtering for eksempel grøfter, vannrenner, fordrøyningsmagasin, regnbed, permeable flater, terrengfall mot sluk og flomveier mm.

I planen skal det inngå en komplett dokumentasjon på renovasjonsløsninger, samt dokumentasjon på at tilstrekkelige arealer for håndtering av overvann er sikret.

Den godkjente kommunaltekniske planen, som følger reguleringsplanen, skal legges til grunn.

§ 3.11 Skiltplan

Ved søknad om skilt og/eller reklameinstallasjoner skal det utarbeides en samlet skiltplan for bygningen og omkringliggende omgivelser. Skilt skal innordne seg etter bygningens og anleggets arkitektoniske utforming. Skilt, bannere, flagg mm. tillates ikke over gesims.

§ 3.12 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan for planområdet i målestokk 1:200 som skal vise:

- Eksisterende og planlagt terreng med kotehøyder.

- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse.
- Eiendomsgrenser.
- Kjøre- og gangareal, inkludert adkomster.
- Belegg og kantavgrensninger m/viktige hensyn til universell utforming.
- Overvannshåndtering.
- Løsning for renovasjon.
- Støttemurer, trapper, plattinger og gjerder.
- Beplantning på grøntanlegg.
- Arealer for snøopplag.

§ 3.13 Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.14 Nettstasjon

Nettstasjon kan etableres innenfor kombinert bebyggelse og anleggsformål (FKT) og utenfor avsatte byggegrenser. Endelig plassering avklares ved søknad om rammetillatelse.

§ 3.15 Laveste gulvnivå

Innvendig gulvnivå 1. etasje skal ikke ligge lavere enn kote + 2,7. Vannlås og alle konstruksjoner opp til kote + 2,7 skal tåle flom eller være beskyttet mot vanninntrenging.

§ 3.16 Biologisk mangfold

Biologisk mangfold skal gjennom utvikling av området økes ved blant annet:

1. Bruk av et mangfold av ulike lokale arter fra samme type situasjon mht. vind- og soleksponering. Jord- og plantevalg skal tilpasses lokale klima- og nedbørsforhold.
2. Bruk av planter som er verdifulle for artsmangfoldet og pollinerende insekter.
3. Bruk av planter med en artssammensetning som blomstrer i så lang sesong som mulig, med særlig fokus på valg av arter med tidlig blomstring.
4. Bruk av strukturer som kan bidra til biologisk mangfold i form av dyreliv: for eksempel steinhauger, steinheller, trestokker, sandfelt, insektshotell, humlekasser.
5. Unngå bruk av arter med sterk vegetativ vekst som utkonkurrerer andre arter.
6. Begrense innslag av gress.

§ 3.17 Tiltaksplan for fremmede arter

Ved utbygging av området må det iverksettes tiltak for å hindre videre spredning både innenfor planområdet og ut til nye områder. Tiltaksplan for håndtering av infiserte masser må foreligge til rammesøknaden.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Forretning/kontor/tjenesteyting (FKT)

Maks. gesimshøyde kote 16,5, kote 20,5 og kote 25 slik det er vist på plankartet.

Maks. bruksareal 14.000 m² (BRA).

Kjeller omfattes av bestemmelsesområde #1 gitt i § 8.1.

Tjenesteyting omfatter ikke formålene skole og barnehage.

Maks. tillatt forretningsareal er 4.500 m² (BRA). I forretningens bruksareal inngår alle arealer som tilhører handelsbedriften slik som fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal, eller arealer som kan sidestilles med disse.

Minimum forretningsareal pr. forretningsenhet er 3000 m² (BRA). Det tillates ikke dagligvarehandel.

Maks. antall p – plasser for forretningsarealet er 30 p – plasser.

For å bryte ned høyder og volum, skal bebyggelsen deles opp i mindre og sammensatte bygningskropper med varierte byggehøyder. Fasadene skal gis varierte materialer og sprang, hvor fasadelivet for enkelte bygningskropper trekkes tilbake. Fasadelivet for deler av toppetasjen skal trekkes tilbake.

Utforming av bebyggelsen skal bygge på prinsipper som minsker byggets virkninger på fugl. De delene av fasadene som vender mot vest og reservatet skal utformes med et minimum av eksponerte vinduer og større blanke flater. Minimum 50 % av fasadeflatene som vender mot reservatet skal være flater uten speilvirkning. Fasadene skal bygges med lameller, som gir skyggevirking og reduserer speilvirkningen. Fargene i fasadene skal være i naturlige brune nyanser slik at fjernvirkningen reduseres. Bebyggelsen skal etableres med grønne tak.

Det tillates ikke fasader med materialbruk som gir speilvirkning mot naturreservatet. Vinduer og glassfasader skal utformes slik at kollisjonsfare for fugl reduseres.

Det tillates ikke solfangere på takene.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjørevei (o_KV1)

Areal omfatter del av Kjelleveien.

§ 5.2 Kjørevei (o_KV2)

Areal omfatter del av Fjordgaten.

§ 5.3 Kjørevei (KV3)

Areal omfatter del av adkomst til bensinstasjonen m.fl.

§ 5.4 Fortau (FO)

Fortau langs Fjordgaten 3.

§ 5.5 Gang- og sykkelvei (o_GS1 – o_GS5)

GS1 og GS2 er gang- og sykkelvei langs Kjelleveien.

GS3 – GS5 er gang- og sykkelvei langs Fjordgaten.

§ 5.6 Annen veigrunn – teknisk anlegg (o_AVT1 – o_AVT7)

Grøfteareal langs regulerte kjøreveier.

§ 5.7 Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG2 – o_AVG5)

Terrenkskrånninger/grøfter inn mot regulerte kjøreveier.

§ 5.8 Annen veigrunn – grøntareal (AVG1 og AVG6)

Terrenkskrånninger/grøfter inn mot Fjordgaten 3.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Vegetasjonsskjerm (o_VS1 – o_VS3)

Grønnstruktur langs tilgrensende veiareal i Fjordgaten.

Innenfor VS1 – VS3 skal det etableres allé med trær.

§ 6.2 Vegetasjonsskjerm (f_VS4 – f_VS5)

Grønnstruktur mellom tilgrensende fortau/gang- og sykkelvei og bebyggelsen.

Innenfor VS4 og VS5 skal det tilrettelegges for åpen overvannshåndtering.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisikt (H140)

I frisiktsoner tillates det ikke vegetasjon eller andre sikthindringer som overstiger 0,5 meters høyde over nivå på tilstøtende vei. Oppstammede trær tillates.

§ 7.2 Bevaring naturmiljø (H560_1)

Hensynssone H560_1 omfatter trær innenfor formålet vegetasjonsskjerm (VS1 – VS3) langs Fjordgaten.

Trærne som omfattes av hensynssonene skal bevares, og det skal ikke igangsettes tiltak som kan skade trærne.

§ 8 ANDRE JURIDISKE FLATER

§ 8.1 Bestemmelsesområde – utforming (#1)

Område #1 omfatter parkeringskjeller med tilhørende funksjoner inkludert boder og tekniske rom. Maks. bruksareal (BRA) = 6.000 m².

§ 8.2 Bestemmelsesområde – funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#2)

Område #2 omfatter areal for nedgravd overvannsmagasin under areal for parkering.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Dokumentasjonskrav

Følgende dokumentasjon skal leveres i forbindelse med rammesøknad:

1. Dokumentasjon på støyreducerende tiltak, jf. 3.6.
2. Tiltaksplan for eventuelle forurensede masser jf. 3.7.
3. Dokumentasjon på lokalstabilitet og sikrings- og fundamenteringsarbeider jf. 3.8.
4. Klimagassbudsjett jf. 3.9.
5. VAO – plan jf. 3.10.
6. Skiltplan jf. 3.11.
7. Utomhusplan, jf. 3.12.
8. Plassering av nettstasjon avklart med nettselskapet jf. 3.14.
9. Beskrivelse av hvordan biologisk mangfold skal ivaretas jf. § 3.16.
10. Tiltaksplan for fremmede arter jf. § 3.17.

§ 9.2 Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal det foreligge nødvendige tillatelser til tiltak etter forurensningsloven jf. § 3.7.

Før igangsettingstillatelse gis skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Ombygging av innkjøringen til Fjordgaten (KV2) med midtdeler osv. jf. plankartet.
- Gang- og sykkelvei langs Fjordgaten (GS3, GS4 og S5).

Detaljert byggeplan for tiltak i tilknytning til fylkesveien må være godkjent av Fylkeskommunen.