

REGULERINGSPLAN FOMA

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

HØRINGSUTGAVE

Dato: 23.08.2022

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:

PLANBESTEMMELSER

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Båtsfjord kommune/WSP Norge AS datert 21.08.2022.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planforslaget er å videreutvikle Foma-tomten med idrettsanlegg, park, friområde og bedre tilgjengeligheten til anlegget for gående og syklende. Hensikten med planen er å sikre de eksisterende landskapskvalitetene når det gjelder åpenhet, terreng og parkpreg.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Garasjebygg for bolig-/fritidsbebyggelse (BGF)
- Idrettsanlegg (IDR)
- Hotell/overnatting (HO)
- Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (f_KV)
- Fortau (o_FO)
- Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG)
- Parkeringsplass/Veg/Fortau/Gangareal (o_SK)

Grønnstruktur

- Turveg (o_TV)
- Friområdet (o_FRI)
- Park (o_PA)
- Vegetasjonsskjerm (o_VS)
- Friområde/Gangareal/Parkeringsplasser (o_GAA)

Hensynssoner

- Sikringszone – frisikt (H140)
- Hensynssone landskap (H550)

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

- a) Det nye baneanlegget og ny bebyggelse skal tilpasses slik at hele anlegget ligger høyere enn minimum sikkerhetsklasse 2 for flom, c+ 2,73.
- b) Området skal opparbeides i henhold til støyvurdering, utarbeidet av Rambøll AS datert 06.07.2022.
- c) Alle tiltak skal utformes slik at de tilfredsstillt krav til universell utforming, blant annet i forhold til uteområder, planløsninger og innredning, adkomst og parkering.

- d) Bebyggelse innenfor området skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.
- a) Planområdet skal etableres med belysning, beplantning og fast møblering som anvist i utomhusplanen.
- e) Opparbeiding av offentlige trafikkanlegg med skilt og belysning skal godkjennes av Båtsfjord kommune.
- f) Det skal foreligge tilstrekkelig med geotekniske undersøkelser før det gis byggetillatelse.
- g) Utomhusplan skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.
- h) Varelevering skal skje fra Valen.
- i) Avfallshåndtering skal skje på egen grunn.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 GARASJEBYGG FOR BOLIG-/FRITIDSBEBYGGELSE

- a) Det tillates oppføring av garasjebygg innenfor avsatt areal BGF. Tiltaket skal godkjennes av kommunen før tillatelse kan gis.

§ 4.2 IDRETTSANLEGG

- a) Arealet vist som IDR skal være offentlig og benyttes til idrettsformål.
- b) Ved søknad om opparbeidelse av idrettsanlegg, skal det vedlegges en utomhusplan som beskriver skjæringer, materialvalg og vegetasjon.
- c) Det tillates oppføring av tribuner og publikumsrettede tiltak innenfor areal avsatt som IDR.
- d) Flombelysning som etableres i tilknytning anlegget skal unngå blanding mot omkringliggende bebyggelse.

§ 4.3 HOTELL OG OVERNATTING (HO)

- a) Det tillates en utnytting innenfor regulert formål på %-BYA = 30 %.
- b) Bebyggelsen skal ikke overstige en gesimshøyde på c+ 7,0 og mønehøyde på c+ 12,0 målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Ny bebyggelse skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialvalg og fargesetting. Bebyggelsen skal være arkitektonisk godt tilpasset eksisterende bebyggelse.
- d) Parkering i tilknytning hotellet skal løses på egen grunn.

§ 4.4 ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG (ABA)

- a) Garderobeanlegget skal oppføres innenfor avsatt formål ABA. Bebyggelsen tillates oppført med %-BYA = 100 %.
- b) Bebyggelsen skal ikke overstige en gesimshøyde på c+ 3,5 og mønehøyde på c+ 5,0 målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Utforming skal inkludere overdekket sykkelparkering.
- d) Det skal settes av minimum 20 sykkelparkeringer i tilknytning garderobeanlegget.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 KJØREVEG

- a) Hovedadkomst til parkering og hotell skal etableres som felles avkjørsel avsatt som f_KV.

§ 5.2 FORTAU

- a) Areal avsatt som o_FO skal opparbeides etter prinsipper for universell utforming og ha minimum bredde 2,5 meter. Fortauet skal asfalteres.

§ 5.3 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL

- a) Det tillates ikke oppføring av andre tiltak innenfor areal avsatt til o_AVG.

§ 5.4 PARKERINGSPLASS/VEG/FORTAU/GANGAREAL

- a) Parkering skal skje innenfor areal avsatt til o_SK. Det skal opparbeides parkeringsplasser som vist i utomhusplanen. Minimum 5 % av plassene skal være HC-parkeringer.
- b) Areal avsatt til parkering skal være offentlig og felles for brukere av idrettsanlegget, friområdene og parkene. Det legges til rette for at arealet kan benyttes til midlertidige arrangementer.
- c) Parkeringsareal vist som o_SK skal terrengtilpasses.
- d) Alle skjærings- og fyllingsskråninger, som følge av tiltaket, skal gjøres så små som mulig og tilståes på en slik måte at overgangen mellom parkeringsarealet og tilgrensende områder blir mest mulig naturlig.
- e) Parkeringen skal være tydelig adskilt fra friområdet og idrettsanlegg med kantstein og skilting.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 TURVEG

- a) Turveg vist som o_TV1, o_TV2 og o_TV3 skal etableres og tilpasses naturlig terreng. Turvegene skal opparbeides med en minimumsbredde på 3,0 meter. Det tillates mindre tilpasninger/justeringer utenfor formålsgrenser.
- b) o_TV1, o_TV2 og o_TV3 skal opparbeides med grus.
- c) Så langt det er mulig i forhold til naturlig terreng, skal turvegen utformes etter prinsippene om universell utforming.
- d) Langs o_TV1, o_TV2 og o_TV3 skal det etableres belysning og fast møblering.
- e) For å sikre trafikksikkerheten for gående og syklende ved kryssende veg skal det etableres skilt, belysning og markering i veg i henhold til veileder for universell utforming.

§ 6.2 FRIOMRÅDE

- a) Innenfor o_FRI1 skal det etableres skjermende vegetasjon som anvist i utomhusplanen. Beplantning skal være visuelt skjermende.
- b) Det tillates ikke tiltak innenfor o_FRI1, o_FRI3 og o_FRI4.
- c) Det tillates etablert kommunaltekniske anlegg innenfor o_FRI2.

§ 6.3 PARK

- a) Det skal være parkmessig kvalitet innenfor områdene avsatt som o_PA1 og o_PA2.
- b) Parkarealene skal tilrettelegges for lek, organiserte/uorganiserte sportsaktiviteter og rekreasjon.

§ 6.4 VEGETASJONSSKJERM

- a) Vegetasjonsskjerm avsatt som o_VS skal etableres mot eksisterende næringsområder som grenser til området. Beplantning skal være visuelt skjermende.

§ 6.5 FRIOMRÅDE/GANGAREAL/PARKERINGSPLASSER

- a) Det tillates tilkomst til o_FRI2, o_PA1 og o_PA2 over areal avsatt til o_GAA.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER

- a) Innenfor bestemmelsesområde 1 skal det etableres gjerde eller tilsvarende for å ivareta sikkerheten mot flomsjø.
- b) Innenfor bestemmelsesområde 2 skal det anrettes snarvei.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 SIKRINGSSONE FRISIKT (H140)

- a) I frisiktsone H140 skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebans plan.

§ 8.1 HENSYNSSONE LANDSKAP (H550)

- a) Det tillates ikke tiltak innenfor angitt hensynssone H550 og området søkes bevart.

§ 9 ANLEGGSPERIODEN

§ 9.1 BYGGE- OG ANLEGGSPERIODEN

- a) Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- b) For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstilles.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

- a) o_SK skal være ferdig opparbeidet og ferdigstilt før brukstillatelse av baneanlegg gis.
- b) o_FO tilknyttet o_TV1 skal etableres samtidig.
- c) Vegetasjonsskjerm vist som o_VS skal etableres sammen med o_PA2.
- d) Det skal utarbeides en fyllingsplan for området i samråd med ARK/LARK.
- e) Det må utføres en overvåkning av setninger etter at områder er fylt opp.
- f) Det skal utføres en forbelastning og vertikaldrenering.