



Levanger kommune
Møteinnkalling

Utvalg: Plan- og utviklingskomiteen i Levanger
Møtested: Formannskapssalen, Levanger Rådhus
Dato: 04.11.2009
Tid: 14:00

Faste medlemmer er med dette kalt inn til møtet. Den som har lovlig forfall, eller er inhabil i noen av sakene, må melde fra så snart som mulig, på tlf. 74 05 27 16, eller e-post: rita.mari.keiseras@levanger.kommune.no

Saksnr	Innhold
PS 85/09	Referatsaker - PUK Levanger
PS 86/09	Valg til godkjenning/signering protokoll
PS 87/09	1719/315/104 m.fl. - Reguleringsplan for hotell og kulturhus - Levanger havn

Levanger, den 28. oktober 2009

Alf Magnar Reberg
leder

OBS!!!!

Saklisten med vedlegg er også tilgjengelig på kommunens hjemmeside: <http://www.levanger.kommune.no/>

PS 85/09 Referatsaker - PUK Levanger

RS 551/09	1719/99/1 - Skogn Bygdealmening - Punktfeste - Innvilget
RS 552/09	1719/144/4 - Hallgeir Hynne - Utslippstillatelse - Bykollen - Innvilget
RS 553/09	1719/314/369 - Heidi Værdal og Geir Kvam - Utvidelse av veranda og ny levegg - Høgberget 13A - innvilget
RS 554/09	1719/372/1/181 - Morten Skjesol - Oppføring av uthus - Reinsjø Statsalmenning
RS 555/09	1719/13/65 - Tove Kristin Spets - Tilbygg - Kleivstuvegen 5 - Innvilget
RS 556/09	1721/241/1 - Verdal kommune - Deling av eiendommen Steine søndre - Tilleggsareal - Innvilget
RS 557/09	1719/275/143 - Utvidelse av veranda - Ringvegen 21A - Eirik og Wenche Johannessen- Innvilget
RS 558/09	1719/157/1 - Falstad Nedre AS - Søknad om deling av grunneiendom - Tomt for renseanlegg og friområde - Falstad Nedre - Innvilget
RS 559/09	1719/2/36 - Johan Henriksen - Tilbygg bolig ca. 15m2 i 1 etasje - Heggli 14 - Melding om tiltak
RS 560/09	1719/34/150 - Geir Takacs - Garasje - Holanvegen 13 - Innvilget
RS 561/09	1719/314/171 - Vidar Natvig - igangsettingstillatelse for rørleggerarbeid - Kløverstien 5 - innvilget
RS 562/09	1719/314/108 - Alliance Unihem Norge AS - Reklameskilt - Magneten Kjøpesenter - innvilget
RS 563/09	1719/242/12 - Arnfinn Rønning - Utslippstillatelse og nytt renseanlegg - Rønningen - Innvilget
RS 564/09	1719/242/12 - Arnfinn Rønning - Våningshus - Rønningen - Innvilget
RS 565/09	1719/339/3 - Anita og Magne Halvorsen - Utslippstillatelse - Endring av ansvarsrett - Ytterøy
RS 566/09	1719/274/1 - Statsbygg - Garasje - Røstad - innvilget
RS 567/09	1719/144/4 - Hallgeir Hynne - Fritidsbolig - Bykollen
RS 568/09	1719/19/14 - Joar Røberg - Deling av eiendommen Lyng - innvilget
RS 569/09	1719/232/76 - Gunnar Leikvam og Bodil Risan - Tilbygg hytte - Lyngtangen - innvilget
RS 570/09	1719/54/16 - Torbjørn Wærness - Rehabilitering av skorstein - Sundby - Innvilget
RS 571/09	1719/26/8 - Kari Fostad - Tilbygg garasje - Jobu
RS 572/09	1719/315/312 - Normilk AS - Hus for avløpsbehandling og kildesortering - Sjøgata 4 - innvilget
RS 573/09	1719/275/225 - Vegard Munkeby - Garasje 49,9m2 - Ulvevegen 12 - Melding om tiltak
RS 574/09	1719/32/131 - Normisjon Skogn - Ombygging + fasadeendring

	Fokusbygget - Åsvegen 9A
RS 575/09	1719/169/1 - Jon Hiberg - Tilbygg driftsbygning - Hiberg - avfallsplan innvilget
RS 576/09	1719/314/1/4 - Gro Borge - Vognskur - Ruffen barnehage - Innvilget
RS 577/09	1719/233/3/14 - Kyrre Berg - Søknad om utslippstillatelse - Framnes - Innvilget
RS 578/09	1719/315/134 - Bambergbrygga AS - Fasadeendring og bruksendring av 2. etasje fra lager til verksted og 3. etasje fra lager til kontorer - Sjøgata 3 - Tillatelse til tiltak
RS 579/09	1719/1/349 - Platon Eiendom AS - Oppføring av leilighetsbygg - Nyenget Park - Staupslia 19 - innvilget
RS 580/09	1719/189/8 - Ola Bjerkestrand - uthus - Vestrum - innvilget
RS 581/09	1719/216/2 - Håvar Skjesol - Gjødselkumme - Grenne østre - innvilget
RS 582/09	1719/312/1 - Berit Spillum - Oppføring av levegg - Halsan østre - Innvilget
RS 583/09	1719/82/3 - Sverre Ronglan - Rehabilitering av skorstein - Ronglan østre - Innvilget
RS 584/09	1719/34/183 - Anton Tørring - Endring Garasje - Skogvegen 25 A
RS 585/09	1719/16/109 - Svein Arne Grønning - Garasje - Vårtunveien 5 - Innvilget
RS 586/09	1719/232/135 - Treco AS - Fritidsbolig - Tomt nr 13 Tinbuen - innvilget

PS 86/09 Valg til godkjenning/signering protokoll



Levanger kommune
Sakspapir

1719/315/104 m.fl. - Reguleringsplan for hotell og kulturhus - Levanger havn

Saksbehandler: Kirstine Karlsaune	Arkivref: 2009/6095 - /L12
E-post: kirstine.karlsaune@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74 04 82 73	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	04.11.2009	87/09

Rådmannens forslag til vedtak:

Det gjøres følgende endringer på plankartet:

a) Grense for rekkefølgeområde endres til hensynssone infrastruktursone. Tekst på hensynssonen spesifiseres i tegnforklaringen.

Det gjøres følgende endringer i bestemmelsene:

b) Punkt 3.6: Bestemmelsen om at bl.a. tekniske installasjoner fortrinnsvis skal plasseres i fasade tas ut. Siste setning om flaggstenger tas ut.

c) Punkt 6.4, tilføyelse: ”Parkeringsformålet i omr. L er privat/felles for område K og L.”

d) Punkt 8.1, tilføyelse. ”Dette gjelder hensynssone vist på planen.”

e) Punkt 8.3 endres til: ”*Kaipromenaden skal være opparbeidet i hht. planen, før ny bebyggelse tas i bruk.*”

f) Nytt punkt 3.14: ”*Ved søknad om ramme- eller byggetillatelse skal det vedlegges en geoteknisk dokumentasjon på at omsøkte prosjekt har tilfredsstillende sikkerhet /stabilitet. Det vises til NVEs retningslinjer 1/2008, jfr. også sikkerhetsnivå mot skred gitt i TEK.*”

g) Nytt punkt 3.15: ”*Ny bebyggelse skal tilrettelegges for vannbåren oppvarming og tilknyttes eventuelt fjernvarmeanlegg.*”

Forslag til reguleringsplan for ”Levanger havn – del 1 – Hotell/kulturhus”, datert 08.10.09 og revidert i hht. overnevnte endringer, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i hht. plan- og bygningslovens § 12-10.

Hjemmel/bakgrunn for saken:

Ingen

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse 08.10.09
- 2 Plankart datert 08.10.09
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 08.10.09

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- Kommunedelplan Sundet – Havna, vedtatt 14.05.2003

- Sjekkliste ROS
- Samfunnsvirkninger av utbygging på Levanger Havn (Trøndelag Forskning og Utvikling AS, 2008)
- Planprogram KU for hele havneområdet, vedtatt 22.10.08
- Arbeidsnotat vedrørende utvikling av havneområdet Levanger (Levanger kommune, rev. 18.06.08)
- Foreløpig reguleringsplankart for havneområdet - del 2, 21.04.09.

Saksopplysninger:

Forslag til reguleringsplan for bl.a. hotell/kulturhus med tilhørende spaanlegg og parkering omfatter arealet sydvest for krysset Havnevegen x Gunnlaug Ormtunges gate på havneområdet i Levanger. Området ligger ved Sundet, se kart i vedlagte planbeskrivelse.

Planforslaget er utarbeidet av Narud Stokke Wiig as pva. Levanger Fjordhotell Eiendom AS. Foreløpige illustrasjoner av hotellet er merket Kosberg Arkitektkontor AS.

Planområdet er på ca. 24,4 dekar og foreslås regulert til:

Kvartal	Formål	%-BYA	BRA (m ²)	Gesims
K (5,2 daa)	Næring/tjenesteyting - hotell, kontor, kulturhus og allmenntilgjengelig forsamlingslokale.	70	12000	50 m
L (3,6 daa)	Parkering kombinert med forretning, kontor, serviceanlegg i tilknytning til hotell (SPA) og med nødvendige lagerrom og andre ytre rom liggende i bygningsmasse.	50	3000	15 m

Planen viser også formålene; Torg, annen veggrunn, gang-/sykkelveg kombinert med kai samt havneområde i sjø.

Ifølge matrikelopplysninger eies grunnen i planområdet av Levanger kommune, men både Persøy Eiendom AS og Levanger havnestyre er registrert som festere innenfor område K/L. Foreslått torg berører areal som festes av Helga den Fagres gate 12 AS og Norcem AS. Foreslått annen veggrunn berører noen kvadratmeter av grunn som festes av Levanger Maskin AS. Planforslaget berører også eksisterende småbåthavn. Eiendommer som berøres av planforslaget er ikke utfyllende listet opp i plandokumentene.

Levanger Næringselskap AS er oppdragsgiver for pågående arbeid med reguleringsplan for hele havneområdet, men Levanger Fjordhotell Eiendom AS ønsker en raskere planavklaring med hensyn til hotelltomt. Se vedlegg for nærmere informasjon om planforslaget. Foreløpig plan for hele havneområdet er vist med sort heltrukken strek på plankartet. Kartgrunnlag/basiskart er vist med tynnere grå heltrukken strek.

Vi gjør oppmerksom på at illustrasjonene ikke viser planforslagets ytterste konsekvens, men kun viser eksempel på utforming av hotell/kulturhus. Foreløpig situasjonsplan gjengitt i planbeskrivelsen er ikke i samsvar med planforslagets formålsavgrensninger.

Det private planforslaget må hensynta både pågående planarbeid og eksisterende situasjon, og det bør tas høyde for at planen skal kunne gjennomføres innen forholdsvis kort tid, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-4 femte ledd:

”Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest fem år etter vedtak av planen,

kan tillatelsen til gjennomføring av planen ikke gis uten nytt planvedtak. Etter søknad fra tiltakshaveren kan planvedtaket forlenges med inntil to år av gangen. Der det innenfor fristen på fem år med eventuell(e) forlengelse(r) er gitt rammetillatelse for et tiltak, gjelder fristen på tre år etter § 21-9 for tiltaket.”

Medvirkning

Oppstart av reguleringsplanarbeid for Levanger sentrum inkl. havneområdet ble varslet allerede i [2004](#). En fant etter hvert behov for å dele planarbeidet, og revisjon av reguleringsplan for sentrumsområdene ble vedtatt i 2008.

Vinteren [2007/2008](#) ble det på nytt varslet oppstart av reguleringsplan for havneområdet. det var bedt om inn innspill innen 20.02.08. Planprogram for konsekvensutredning i tilknytning til denne planen ble vedtatt 22.10.08. Planprogrammet angir følgende utredningstema; Trafikkforhold inkl. støy og luftforurensning, Forurensning av vann og bunnsedimenter, Flom og ras – Grunnforhold, Marinarkeologiske forhold, kulturminner, Miljø, klima, energi, De samfunnsmessige konsekvenser. Nevnte planforslag m/konsekvensutredning er ennå ikke mottatt for behandling.

Det ble ikke ansett som nødvendig å gjennomføre noe nytt oppstartsvarsel eller kreve planprogram for det begrensede private planforslaget, da dette bygger på overnevnte reguleringsplanarbeid. På bakgrunn av mottatte opplysninger, som forøvrig er noe knappe, kan vi heller ikke se at planforslaget utløser krav om konsekvensutredning. Vi ser imidlertid ikke bort fra at konsekvensutredning kan utløses på tiltaksnivå. Planforslaget forventes å være i tråd med pågående planarbeid for hele havneområdet, da det bl.a. er benyttet samme konsulent. Det er redegjort for innspill til planarbeidet i vedlagte planbeskrivelse.

Intern høring: Planforslaget er forelagt følgende fagområder: Kommunalteknikk, Levanger Næringsselskap AS, Estetikktutvalget, naturforvaltning, kultur, helse, bygg og eiendom, brann samt barnrepresentanten. Følgende uttalelser er mottatt:

Naturforvaltning, 19.10.09 - biologisk mangfold.

Deler av hotelltomten (hotell/infrastruktur) betegnet som K og L i reguleringsplanen skal oppbygges i havnebassenget, mens det i større eller mindre grad slik vi forstår det vil/kan bli en undersjøisk støttefylling i område som er betegnet som havneområde (11,3 da) i planen. Havneområdet i planen dekker over halvparten av sundets bredde slik at det er ikke uvesentlig i hvilken grad dette arealet blir påvirket.

Det går fram av uttalelsen at NIVA i år har kartlagt marine naturtyper nært inntil aktuelt område i sundet. Endelig rapport er ikke klar, men en foreløpig indikasjon tyder på at havneområdet i planen ikke er direkte berørt. Det nærmeste er motsatt bredd av sundet der såkalte A-områder for bløtbunn i strandsonen er registrert, foreløpig uten mer informasjon enn dette. For øvrig viser NIVA's detaljkart at det er flere potensielt interessant bløtbunnsområder innover sundet.

I Eidsbotn er det et fuglefredningsområde, og en evt. radikal påvirkning av Strømningsforhold gjennom sundet vil teoretisk sett kunne få konsekvenser for dette området og evt. tilstanden til bløtbunnsområdene videre innover sundet.

I utgangspunktet synes det lite trolig at de undersjøiske tiltakene skal være av en slik karakter at de skal ha slike skadevirkninger. Det er likevel vanskelig å konkludere eksakt

om dette, da det ikke foreligger profiler eller masseberegninger som viser evt. alternativer for undersjøisk oppfylling.

Uttalelsen viser til planbeskrivelsens kapittel om risiko og sårbarhet, hvor bl.a. følgende står: *”Tiltak går ut på at det må legges ut stabiliserende motfyllinger ved fylling mot de dype partiene mot vest, inntil 30 meter utenfor fyllingsfoten. Over kote minus 3 m må fyllingen plastres mot bølgeerosjon.”*

En går ut fra at dette omtaler mulige tiltak også i havneområdet, men det er en uklar synliggjøring av slike sammenhenger i plan og planbeskrivelse.

Videre viser uttalelsen til temaet sikkerhet sjøtomter, hvor bl.a. endrede strømningsforhold nevnes samt at tiltakshaver har tatt som utgangspunkt at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Planens presisjonsnivå gjør det vanskelig å vurdere behovet for konsekvensutredninger i dag eller senere, men dersom konsekvensutredninger skal utføres bør spørsmålet om sekundære effekter av endrede strømningsforhold være noe som tas opp til vurdering. I så fall må ekstern kompetanse bringes inn, og plan og tiltaksbeskrivelser må ha en bedre konkretisering og kvalitet enn det foreliggende materialet.

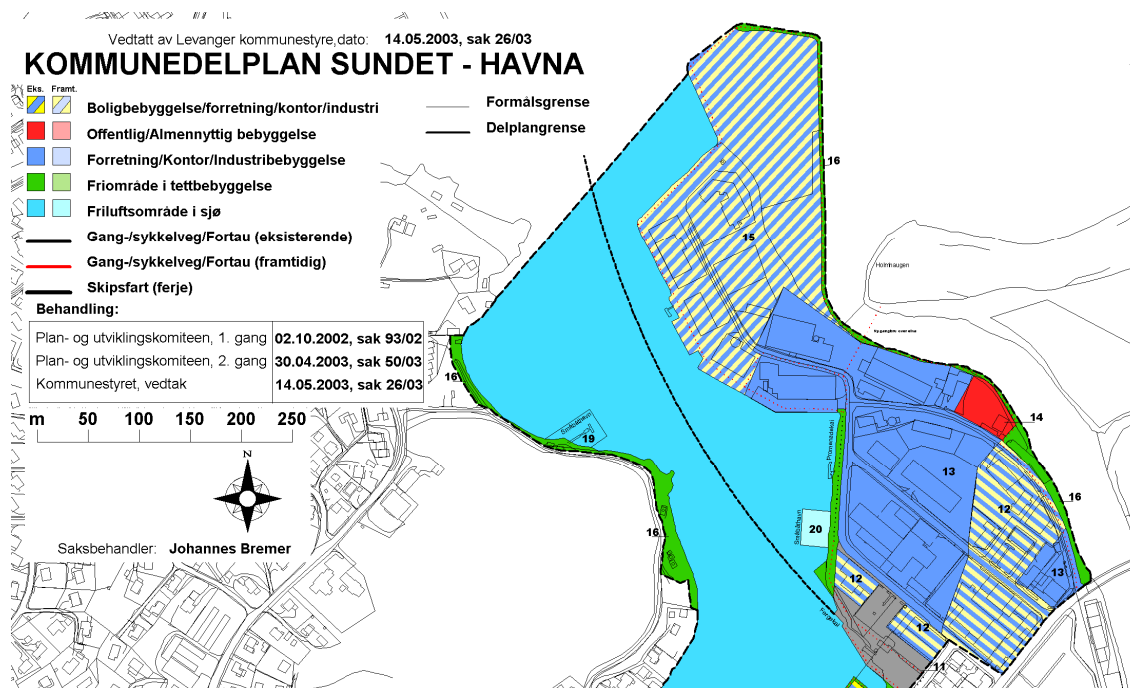
Brann, 23.10.09 har følgende kommentar til bestemmelsene:

- Pkt. 5.1.1: Brannvesenet tar forbehold om at bygget blir reist i hht. byggeforskrifter og brannlovgivning. Brannvesenets høydeutstyr kan rekke max ca. 25 - 27 meter over bakkenivå.
- Pkt. 6.3: Det må tas høyde for at det anlegges en akseptabel/tilstrekkelig avstand mellom linje båtoppstillingsplasser og veggliv hotell/kulturhus.
- Regner forøvrig med at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse som omhandler både pkt 5.1.1 og 6.3.

Planstatus

Kommunedelplan Sundet – Havna, vedtatt 14.05.2003

Planforslaget berører kommunedelplanens område 13 og 15, som er avsatt til hhv. eksisterende forretning/kontor/industribebyggelse og eksisterende boligbebyggelse/forretning/kontor/industri. Arealer langs sjøen/Sundet er avsatt som friområde og framtidig gang-/sykkelveg/fortau. Sjøarealene i Sundet er avsatt som friluftsområde i sjø.



For område 15 gjelder bl.a. plankrav ved boligutbygging, at bebyggelse kan ha inntil 3 etasjer og at 1. etasje kun skal benyttes til næringsvirksomhet. Område 13 omfattes av bestemmelsen om at gjeldende reguleringsplaner skal legges til grunn for utbygging. Kommunedelplanen har også retningslinjer mht. sikring av allmennhetens interesser langs kaien, estestikk og fargesetting, grønt preg, miljøvennlig gateløp i Havnevegen osv. Oppankring av husbåter skal heller ikke være tillatt.

I tekstdelen til kommunedelplanen står det at en skal avklare om det er behov for nytt hotell i Levanger og at dette gjøres ved å invitere bransjen til å foreta en markedsanalyse. Samt at Levanger kommune tar aktivt del i prosessen når det gjelder tomtevalg.

Reguleringsplaner som berøres/endres

- Reguleringsplan for småbåthavn, vedtatt 03.03.2004.
- Reguleringsplan for Kirkegata - Havna 2, vedtatt 04.12.1997.
- Reguleringsplan Kirkegata – Havna 1, vedtatt 26.09.1996.
- Sjøbadet - Fagerneset, stadfestet 06.11.1984. Planforslaget berører kun areal i Sundet merket ”vann”.

Ifølge planbeskrivelsen er det gjennomført en markedsanalyse for hotell, men det er ikke opplyst om resultatet av denne. Vi kjenner ikke behovet.

Vurdering:

Eventuell konsekvensutredning for det private planforslaget

Forslagsstiller har valgt å vurdere spørsmålet om konsekvensvurdering for det begrensede planforslaget i fht. ny forskrift, selv om denne har overgangsbestemmelser som tilsier at gammel forskrift kan benyttes når varsel om planoppstart og planprogram er fastsatt før 01.07.09. Vi antar imidlertid at det ikke har avgjørende betydning om gammel eller ny forskrift benyttes.

Vi kan ikke se at det ligger føringer i vedtatt planprogram for hele havneområdet som forhindrer en forsert stykkevis regulering.

I planforslaget er maks bruksareal begrenset til 3000+12000 m², dvs. like under oppfangingskriteriene for byggetiltak som alltid skal konsekvensutredes. Jfr. forslagsstillers konklusjon må vi også anta at kostnadene ligger lavere enn oppfangingskriteriene.

Planforslaget legger til rette for hotell/kulturhus m.m. med et bruksareal på over 5000 m², men dette anses ikke å få vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn. Vi må imidlertid ta noe forbehold mht. tilrettelegging av selve tomta, da omfang av evt. massedeponi i sjø m/påfølgende virkninger for bl.a. biologisk mangfold, ikke er mulig å vurdere på bakgrunn av mottatte opplysninger. Hvis en skal unngå konsekvensutredning må det også forutsettes at planen ikke medfører vesentlig forurensning, innebære risiko for alvorlige ulykker eller medføre ras- og flomsituasjoner. Vi antar at det vil være anledning til å kreve konsekvensutredning også på tiltaksnivå, hvis dette skulle vise seg nødvendig.

Konsekvensutredning sett i fht. overordnet plan; kommunedelplan Sundet - Havna

Planforslaget skal behandles etter PBL 2008, selv om oppstart ble varslet før ny lov trådte i kraft. Dette innebærer, jfr. §§ 12-3 og 4-2 andre ledd, at private forslag innholdsmessig må følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel. Ved vesentlige avvik gjelder følgende: ... ”og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse - konsekvensutredning - av planens virkninger for miljø og samfunn.”

At deler av sjøarealet i Sundet foreslås som område for bebyggelse og anlegg er ikke i hht. kommunedelplanen. For område L anses foreslåtte formål å være i tråd med overordnet plan, men foreslått gesimshøyde på 15 m er noe høyere enn kommunedelplanens 3 etasjer. Når det gjelder område K i planforslaget angir kommunedelplanen at dette er et eksisterende område for forretning/kontor/industri, hvor gjeldende reguleringsplaner skal legges til grunn for utbygging. Gjeldende reguleringsplan fra 1996 tillater formålene industri/lager, forretning kontor ol., bebyggelse med totalhøyde 10 m og utnyttingsgrad BYA 75 %. Foreslått kulturhusformål avviker noe. Hotell regnes som næring. Foreslått gesims på 50 m er mye høyere enn det gjeldende plan tillot - på det tidspunkt kommunedelplanen ble vedtatt. Om overnevnte er å anse som vesentlige avvik kan det stilles spørsmål ved, men en har på bakgrunn av de opplysningene som er gitt kommet fram til at planforslaget ikke innebærer vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Grad av utnytting

I område K foreslås det %-BYA = 70 % og BRA = 12000 m². I område L foreslås det %-BYA = 50 % og BRA = 3000 m². Dette synes ikke urimelig høyt i dette området. Deler av bruksarealet vil gå med til parkering. Planen gir få føringer på hvordan tillatt bygningvolum skal fordeles vertikalt og horisontalt.

Forholdet til rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre

Planområdet ligger innenfor dagens sentrumsområde, men som et avlastningsområde til bykjernen, tilsvarende Moanområdet. Formålet kjøpesenter benyttes ikke i planforslaget, men i område L legges det bl.a. til rette for forretning med detaljhandel. Tillatt bruksareal er imidlertid begrenset oppad til 3000 m², og kjøpesenterstoppen rammer kjøpesentre med et samlet bruksareal på mer enn 3000 m². Det skulle følgelig ikke være nødvendig å argumentere i fht. kjøpesenterstoppen. Parkering er også et delformål her.

Ny bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse - byggegrenser

Et tidligere omriss av hotell/kulturhus, basert på vedlagte situasjonsplan, gikk noe utover foreslåtte formålsgrenser, og ble derfor tatt ut. At alternativet ble byggegrenser som følger formålsgrensene gir liten forutsigbarhet. Ny bebyggelse vil bl.a. danne en av veggene i uterommet Skald Ravns plass, noe som i liten grad er sikret i planen. I § 5 er det angitt at ”forsamlingslokalet” skal ha god tilknytning til Skald Ravns plass.

Vi er noe skeptisk til byggegrense i formålsgrense mot kaipromenaden. Bygging inntil byggegrensen kan medføre en privatisering av kaiområdet, slik at dette oppleves smalere. Evt. uteservering bør for eksempel anlegges på egen tomt. Byggegrensene bør også ivareta viktige siktlinjer gjennom Skald Ravns plass.

Byggehøyder

I område K legges det til rette for et signalbygg med gesimshøyde 50 m + 3,2 m ekstra til installasjoner. Ifølge planbeskrivelsen planlegges bygget med 13 etasjer, hvorav toppetasjen er til heis- og tekniske rom. Det er vanskelig å få et inntrykk av hvordan et så høyt bygg vil ta seg ut, men illustrasjonene er noe til hjelp. Til sammenligning er Norcems silo ca. 32,5 - 35,5 m høy. Foreslått høydebestemmelse synes ikke spesielt godt tilpasset foreløpig snitt (ikke vedlagt), som ser ut til å ha hovedgesims på ca. 43 m, pluss ca. 20 m mindre voluminøse installasjoner på toppen. Planen vil uansett legge føringer for utbyggingen, og det bør ikke satses på dispensasjoner. Tillatt gesimshøyde bør settes i fht. gjeldende måleregler, og vi er noe usikre på hvordan illustrerte installasjoner på toppen bør angis i bestemmelsene. Å sette en gesimshøyde som dekker alt synes vel lett og uforutsigbart. Det tas forbehold om at bestemmelsen kan bli justert noe før sluttbehandling, i dialog med tiltakshaver.

Signalbygget vil nødvendigvis skille seg ut både i fht. eksisterende næringsbebyggelse og annen framtidig bebyggelse. Havneområdet står foran en betydelig transformasjon, og vi forutsetter at samspillet med videre utvikling av området er hensyntatt. Signalbygget vil bli en sterk kontrast til bebyggelsen i sentrumskjernen, som har en stor andel eldre verneverdig trehusbebyggelse, uten at vi ser dette som problematisk.

Foreslått gesimshøyde på 15 meter i område L, tilsvarer ca. 5 etasjer. Vi kan ikke se at dette er synliggjort i illustrasjonene. Kommunedelplanen angir tre etasjer. Hittil har 3-4 etasjer, evt. inntrukket 5. etasje vært tema i parallell planprosess. Det tas forbehold om at høyden kan bli justert noe ned før sluttbehandling.

Estetikk, landskapshensyn m.m.: Foreslått bestemmelse om god estetisk utforming er svært generell. Videre hadde vi helst sett at hensyn til landskap og solforhold, se bestemmelsenes punkt 3.4 og 3.13, ble vurdert på plannivå, når rammene for utbyggingen avklares. Skyggeeffekter av bebyggelse med 50 meters høyde anses interessant i fht. uteområder, inkl. torg samt i fht. tiliggende arealbruk (eksisterende og framtidig). Ifølge planbeskrivelsen har hotellet fra 3. etasje og oppover en noe smalere bygningskropp enn kulturhuset, men dette er ikke angitt i planen.

Forslag: Bestemmelsen i punkt 3.6 om at bl.a. tekniske installasjoner fortrinnsvis skal plasseres i fasade tas ut, selv om også ventilasjonsanlegg kan være dekorative. Siste setning om flaggstenger tas også ut.

Formålene i område L: I fellesbestemmelsen punkt 3.7 a) er det greit nok foreslått at virksomhet i 1. etasje i størst mulig grad skal være publikumsorientert. Ifølge punkt 6.4 skal 1. etasje i område L inneholde detaljhandel og bevertning. Detaljhandel er i samsvar

med forretningsformålet, men ifølge veilederen er bevertning eget formål på lik linje med forretning og kontor. Vi er også noe skeptisk til at lager er angitt som eget delformål i punkt 2.2.3, selv om løsningen synes innskjerpet noe mer i punkt 6.4. Samme punkt tilsier også at parkering kan ligge i bygningsmasse. Foreløpig situasjonsplan viser kun bakkeparkering + trappe-/heishus i fbm. SPA i dette området.

Trafikk, adkomst og parkering

Planbeskrivelsen er svært knapp i fht. trafikale virkninger. Planforslaget legger til rette for en høy utnytting av formål som kan attrahere en god del trafikk. Selv om området ligger svært nær bykjernen, som har både tog- og busstilbud, må vi anta at en god del ansatte og hotellgjester ankommer pr. bil eller drosje. Evt. kulturhusfunksjoner og forretning/kontor vil også kunne attrahere en god del trafikk.

Adkomst

Eksisterende gatenett på havneområdet bør kunne håndtere den økte trafikkbelastningen som gjennomføring av denne planen vil medføre. Kirkegata har imidlertid svært høy trafikkbelastning allerede, og det er vanskelig å styre trafikken til havna utenom sentrum. Både Gunlaug Ormtunges gate og Helga den Fagres gate har fortau, slik at ferdsele for myke trafikanter anses ivaretatt. Avkjørselspiler på plankartet viser at hotell/kulturhuset skal ha kjøreadkomst fra Havnevegen via område L, hvor tilhørende parkering er tenkt anlagt. Gatestrukturen forventes justert noe gjennom pågående planarbeid for hele havneområdet.

Parkering

Store deler av område L er tenkt benyttet til bakkeparkering for hotell/kulturhus, men det legges også til rette for andre formål her. Utbyggingen i området vil kunne begrenses hvis både hotell, kulturhus og evt. næringsbygg skal få dekt sitt parkeringsbehov på bakken. Foreslått parkeringskrav for forretning og kontor er i hht. gjeldende vedtekter. Vi har ikke erfaring med parkeringsbehov tilknyttet hotell. Parkeringsbehovet for evt. kulturhus er ikke angitt. Hotell med 180 gjesterom vil ifølge forslag til bestemmelse ha behov for 72 p-plasser. Vi må fortsette at en også har tatt hensyn til et for oss ukjent antall ansatte gjennom denne bestemmelsen. Foreløpig situasjonsplan, gjengitt i planbeskrivelsen, viser 122 p-plasser, hvorav 29 overbygd med bebyggelse/SPA. Denne situasjonsplanen har ikke tomteavgrensning i hht. planforslaget, og når det gjelder utomhusarealene savner vi bl.a. parkeringsplasser tilpasset bevegelseshemmede, evt. grøntanlegg samt en buffersone mellom parkeringsplasser og kaipromenade.

Bakkeparkering er lite effektiv arealbruk, men å legge denne i kjeller vurderes i planbeskrivelsen som vanskelig og kostbar. Hotell-/kulturhustomta (område K) sin beliggenhet ved bl.a. torget Skald Ravns plass synes heller ikke særlig egnet for synlige parkeringsløsninger i bebyggelsen, da det her bør stilles strenge krav til funksjoner og estetisk utforming. I pågående planarbeid for havneområdet kan det bli lagt til rette for et større parkeringshus på havneområdet, men dette vil i tilfelle ligge noe fram i tid. Planområdet anses forøvrig å omfattes av kommunens vedtekt til pbl § 69 nr. 4 (1985) om frikjøpsordning.

Forslag: Parkeringsformålet i område L må angis i bestemmelsene som privat/felles for område K og L.

Torget Skald Ravns plass, annen veggrunn, kaipromenade

Torget vil bli et knutepunkt på havneområdet. Formålet annen veggrunn forventes revurdert i påfølgende plan for havneområdet, når en også kjenner trafikkprognoser for

Havnevegen og evt. støybelastning. Arealet ligger strategisk til i fht. gangforbindelse og sikt til brua Holmgangen, som knytter havneområdet og sentrum til Røstområdet.

Evt. oppfylling i Sundet: I fbm. tilrettelegging av hotelltomta kan det også være naturlig/praktisk å gjøre noe tilrettelegging på deler av tilliggende torg.

Forslag: Grense for rekkefølgeområde på plankartet endres til hensynssone infrastruktursone. Tekst på hensynssonen spesifiseres i tegnforklaringen. Rekkefølgebestemmelsen i punkt 8.1 knyttes til hensynssone vist på plankartet.

Den 5 m brede promenadekaien vil bli en del av et framtidig sammenhengende turvegnett for myke trafikanter rundt hele havneområdet.

Forslag: Punkt 8.3 endres til: *”Kaipromenaden skal være opparbeidet i hht. planen, før ny bebyggelse tas i bruk.”*

Forholdet til småbåthavna: Planforslaget overlapper tidligere regulert og anlagt småbåthavn. Tilrettelegging av hotelltomt, kai og torg forutsetter først fjerning av småbåtplasser. I pågående planarbeid for hele havneområdet er det antydnet småbåthavn noe lenger syd, men det tas ikke stilling til evt. erstatningsplasser for småbåter i denne saken. I en reguleringsplan tas det heller ikke stilling til hvem som skal bære kostnadene ved framtidig flytting av hele småbåthavna.

Bebyggelse på gnr. 315/296 og 315/267: All bebyggelse i område K og L forutsettes fjernet, men tilsvarende er ikke vist for bebyggelsen som berøres av foreslått torg. Torget kan av hensyn til bl.a. eksisterende kjøreveg ikke opparbeides i sin helhet før gatenettet på havneområdet er omregulert og omlagt. Bebyggelse på bl.a. gnr. 315/296, som festes av Norcem, vanskeliggjør også en tidlig opparbeidelse av torget. Forholdet til Norcem er nærmere omtalt i planbeskrivelsen.

Havneområde i sjø

Farled i sjø for større fartøy som bl.a. ferga, bør legges inn. Vi forventer innspill/høringsuttalelse fra fergeselskap og havnevesen på dette. I planbeskrivelsen under overskriften Risiko og sårbarhet omtales mulige motfyllinger i sjø, som ikke er synliggjort i planforslaget. Se også naturfaglig uttalelse.

Universell utforming anses tilstrekkelig hensyntatt gjennom bestemmelsenes punkt 3.2 og 3.8. Etablering av høyere cotenivå på tomte kan gi utfordringer i fht. at universell utforming også bør hensyntas i (foreløpige) overgangssoner til områder som ikke heves samtidig.

Planens detaljeringsnivå m.m.

”Detaljreguleringen” er lite detaljert. Dette gir kommunen svært begrenset juridisk mulighet til senere styring av interne løsninger og utforming av bebyggelsen, selv om det gjennom bestemmelsenes punkt 3.11 skal foreligge utomhusplan. Utgangspunktet vil være at søknader i samsvar med planen skal godkjennes. En har ingen garanti for at de vil være i hht. vedlagte illustrasjoner. Situasjonsplanen er forøvrig ikke i hht. planforslaget. Bestemmelsene kan synes noe lite gjennomarbeidet, men de anses forståelige.

Det private planforslaget innebærer en ”forsert” stykkevis regulering som kan være uheldig i fht. å se planforslaget i sammenheng med pågående regulering av øvrige deler av havneområdet. Det kan også gi en utilsiktet begrensning av mulighetene i det videre

planarbeidet for hele havneområdet, men samme konsulent er altså benyttet. Mot nord er planavgrensningen tilpasset framtidig Havnevegtrase m/busslomme og fortau, jfr. pågående planarbeid. Den ”forserte” reguleringen gjør det vanskelig å stille rekkefølgekrav om tidligere eller samtidig oppgradering av samferdselsanlegg og for eksempel torg. Planforslaget kommer muligens noe tidlig i fht. utredning av renovasjonsløsninger, fjernvarme, foreslått oppfyllingsnivå sett i fht. at en ser for seg en synkende cotehøyde fra indre til ytre havn. Utbyggingsavtale og det at kommunen fortsatt er grunneier gir imidlertid også noen styringsmuligheter.

Kulturminner

Ifølge Riksantikvarens database for kulturminner på internett; Askeladden, er det ikke registrert kulturminner i dette området. Forholdet til evt. fornminner er hensyntatt i bestemmelsenes punkt 3.1, i tråd med kulturminnelovens meldingsplikt.

Vi gjør oppmerksom på at planen legger til rette for utfylling i sjø samt at det også i planbeskrivelsen omtales motfyllinger i sjø.

NIKU har uttrykt ønske om å bli varslet ved gravmeldinger i sentrumsområdet.

I NTNU Vitenskapsmuseets høringsuttalelse av 03.09.07, til sentrumsplanen ble det minnet om at det i fhm. kommunens ønske om mer utfylling av havneområdet NV for den eksisterende utfyllinga på industriområdet er påkrevd med en marinarkeologisk undersøkelse av området før nye utfyllinger kan godtas, jfr. kml § 9. Det går ikke fram om dette er gjennomført eller hvorvidt dette berører aktuelt planområde.

Støy

Punkt 3.9 i fellesbestemmelsene omhandler støy. Der prognoser for framtidig støybelastning viser økende støy, bør tiltak dimensjoneres for å tilfredsstillende støygrensene minimum 10 år framover i tid. Retningslinjen T-1442 fastsetter at støysonekartet som anleggseier leverer til kommunen bør vise beregnet støy både ut fra dagens situasjon og aktivitetsnivå, og en prognosesituasjon, som normalt bør ta høyde for utvikling 10 - 20 år fram i tid.

Prosjektering av ny bebyggelse bør ta høyde for økt trafikkvekst på Havnevegen, som det vil bli lagt til rette for gjennom del 2. Vi antar trafikkprognosene ennå ikke er klare. Båttrafikk og evt. havnefunksjoner kan også påvirke støyforholdene.

Samfunnssikkerhet - risiko- og sårbarhetsanalyse

Planbeskrivelsen bør svare på utredningsbehov angitt i planprogrammet, som anses relevant for det begrensede planområdet. I plandokumentene er flere aktuelle forhold nevnt, men nærmere undersøkelser og avklaringer er i stor grad overlatt til rammesøknadsnivå, gjennom forslag til bestemmelser. Planens gjennomførbarhet er følgelig uavklart. I mottatt sjekklister for risiko og sårbarhet (ikke vedlagt) er følgende tema angitt som aktuelle i fht. utrednings- og dokumentasjonskrav: Kvikkleire, ustadige grunnforhold, springflo, radon, høyspentledninger, støysoner ved infrastruktur. Evt. også undervannsledninger/kabler.

Vi er bl.a. kjent med DSB's temahefte ”Samfunnssikkerhet i arealplanlegging.”

Naturfarer:

Oversvømmelse: Stormflo antas dimensjonerende, og sikkerhetsnivået bør minst tilsvare en 200-årshendelse. Plankartet viser oppfylling av uteområdene til cote +3,6, noe som må anses som et minstekrav, jfr. bestemmelsene. (Eksisterende terreng ligger på ca. cote

+2,5 til 3). Laveste cotehøyde for 1. etasje er angitt i bestemmelsene til cote +3,8, noe som bør gjelde overkant gulv selv om dette ikke er angitt. Vi forutsetter at havnivåstigning/klima er hensyntatt gjennom foreslått bestemmelse (punkt 5.1.1 og 5.3.1.). I Bjerknessenterets rapport om havnivåstigning er stormflo for årene 2050 og 2100 anslått til hhv. 266 og 305 cm over NN 1954.

Grunnforhold og skred: Eksisterende brygge samt ytterligere ca. 2 dekar av område K og L omfatter eksisterende sjøareal i Sundet. Deler av framtidig torg planlegges også der det i dag er sjøareal. Planområdet er ikke registrert som fareområde kvikkleire, men beliggenhet ved/i Sundet tilsier ekstra varsomhet. Fyllingsfot mot sjø må bl.a. ha tilstrekkelig sikkerhet mot erosjon. Foreslått bestemmelse om sikkerhet sjøtomter synes ikke å omfatte skred-/erosjonsfare og stabilitet.

Forslag: Nytt punkt 3.14: *”Ved søknad om ramme- eller byggetillatelse skal det vedlegges en geoteknisk dokumentasjon på at omsøkte prosjekt har tilfredsstillende sikkerhet/stabilitet. Det vises til NVEs retningslinjer 1/2008, jfr. også sikkerhetsnivå mot skred gitt i TEK.”*

Vind: All bebyggelse må takle ekstremvær, men det er ikke utredet hvorvidt en 50 m høy bygning kan medføre uønskede vindforhold på bakken eller i sjøen/Sundet. Det ønskes synspunkter på hvorvidt dette bør utredes.

Radon: Radonfaren er trolig ikke kartlagt, og området vil også bli oppfylt med andre masser. Temaet anses hensyntatt gjennom fellesbestemmelse punkt 3.8.

Menneske- og virksomhetsbaserte farer:

Strømforsyning er omtalt i planbeskrivelsen.

Brann: Tiltak for å forebygge og sikre tilfredsstillende rømningsveger ved brann forutsettes dokumentert/hensyntatt på byggesaksnivå, jfr. TEK. I fht. brannfare også i fortøyde båter er vi noe usikre på om min. 5 m er tilstrekkelig avstand til bebyggelse. Det vises til uttalelse fra brannvesenet mht. overnevnte.

Uhell/ulykker: Det bør vurderes om det er nødvendig med spesielle tiltak for å forebygge at uhell med ferge-/båttrafikk medfører fare eller skade.

Forurensning er hensyntatt i bestemmelsenes punkt 3.8. Forurensningsforskriften gjelder.

Luftkvalitet: Vi kjenner ikke bakgrunnen for at luftkvalitet er spesielt nevnt i bestemmelsenes punkt 3.8. Vi antar tiltakene ikke vil medføre vesentlig forringelse av luftkvaliteten.

Renovasjon

Ifølge kommunens arbeidsnotat for hele havneområdet bør det legges til rette for gode miljømessige og estetisk fine renovasjonsløsninger innenfor området. Mulighet for skjult underjordisk renovasjonsløsninger på havneområdet skal bl.a. utredes. Dette gjenspeiles i liten grad i forslag til bestemmelser, men vi er også ukjent med hvilke løsninger markedet tilbyr for håndtering av næringsavfall. Det tas forbehold om at foreslått bestemmelse vedrørende renovasjon vil bli justert før sluttbehandling.

Energibruk og bærekraftig utvikling

Ifølge kommunens arbeidsnotat vedrørende utvikling av havneområdet Levanger skal havneområdet utvikles til et utstillingsvindu i bruk av alternative energikilder. Både lavenergibygg og energieffektivisering inkl. støtteordninger fra Enova nevnes i dette notatet. Vi kan ikke se at disse intensjonene gjenspeiles i planforslaget.

Bio Varme AS har konsesjon på levering av fjernvarme i dette området, og Levanger kommune har vedtekter til PBL 1985 § 66a som angir tilknytningsplikt:

Bygninger som oppføres innenfor et område som omfattes av konsesjon gitt etter lov 18. april 1986 nr. 10 om bygging og drift av fjernvarmeanlegg, jf. energiloven 29. juni 1990 nr. 50, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

Eksisterende fjernvarmesentral ligger ca. 0,5 km øst for Levangerelva.

Ifølge ny planlov skal vedtekter knyttet til PBL 1985 erstattes av generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Disse kan være grunnlag for oppfølgende konkretisering i reguleringsbestemmelser.

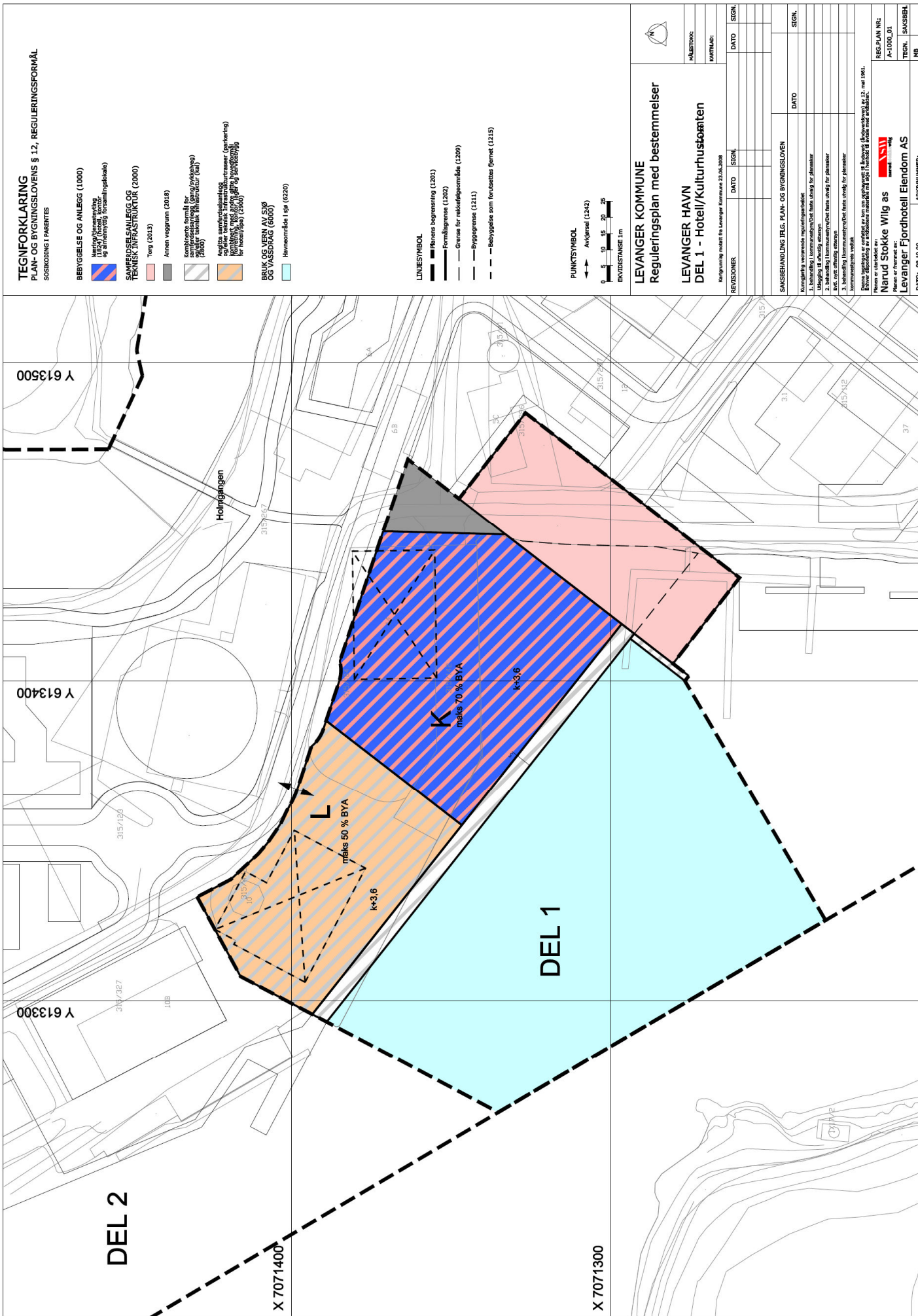
Forslag - nytt punkt 3.15 i bestemmelsene: *”Ny bebyggelse skal tilrettelegges for vannbåren oppvarming og tilknyttes eventuelt fjernvarmeanlegg.”*

Utbyggingsavtale

Det vil sannsynligvis bli behov for en utbyggingsavtale, da planforslaget omfatter offentlig kaianlegg og torg. Deler av sistnevnte vil ikke være gjennomførbart i hht. planforslaget, før vegsystemet på havneområdet er omregulert og omlagt. Torget omfatter også deler av småbåthavna samt eksisterende bebyggelse, som en også må finne andre løsninger for før en kan gjennomføre torget. Det er følgelig ikke satt noe krav om at hele torget skal opparbeides i fbm. hotellprosjektet.

Konklusjon

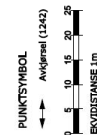
Detaljreguleringen er lite detaljert og opplysningene noe sparsomme mht. å vurdere om planen utløser krav om egen konsekvensutredning. Vi finner likevel at planforslaget kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. I saken er det forutsatt at noen detaljeringer vurderes nærmere før sluttbehandling.



TEGNFORKLARING
 PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 12, REGULERINGSFORMÅL
 SOSIKORING I PARERTE

- BEBYGGELSE OG ANLEGG (1000)**
- Høytrykk vannledningsnett og allmenntyd (samlingstube)
 - Torg (2013)
 - Annen vognrom (2019)
 - Kjøkkens formål for samferdselsanlegg (garasje/rykkeløp) (2010)
 - dansk friidrettsbane (2010)
- SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (2000)**
- Avgitte vannledningsnett og avløpsnett (2500)
 - Havnemåle i sjø (0220)
- BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (6000)**
- Havnemåle i sjø (0220)

- LINJESYMBOL**
- Planens begrensning (1201)
 - Formålsgrense (1202)
 - Grense for rekkefølgefrite (1209)
 - Byggegrense (1211)
 - Bebyggelse som fortsetter fremet (1215)



LEVANGER KOMMUNE
 Reguleringsplan med bestemmelser

LEVANGER HAVN
 DEL 1 - Hotel/Kulturnustøtten

Kartgrunnlag måttet fra Levanger kommune 23.06.2008

REVISJONER	DATE	SIGN.	DATE	SIGN.

SANSBEHANDLING IJLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATE	SIGN.

Kommunens vorende reguleringsmyndighet

1. behandling i kommunestyret/utv. utvalg for planer
2. behandling i kommunestyret/utv. utvalg for planer
3. behandling i kommunestyret/utv. utvalg for planer

Rev. av: [navn] (1215)

Planens nr. er: [nummer]

Planens nr. er: [nummer]

REG. PLAN NR.: A-1000_01

TEGN. : SAKSBEH. HB

DATE: 08.10.09

REGULERINGSBestemmelser til forslag til REGULERINGSPLAN for LEVANGER HAVN, DEL 1

forslag til reguleringsplan

Planforslag er datert . 08.10.2009
Dato for siste revisjon av plankartet: 08.10.2009
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 08.10.2009
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: xx.xx.2009

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Levanger Havn, Del 1

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å tilrettelegge for kontor, hotell, kulturhus og allmennyttig forsamlingslokale, forretning, serviceanlegg i tilknytning til hotell (SPA) og parkering på ovennevnte eiendommer. Det legges også opp til havnepromenade langs kaien.

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

2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (1000)

2.1.1 Næring/tjenesteyting
(hotell, kontor, kulturhus og allmennyttig forsamlingslokale) (1824)
Kvartal K

2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (2000)

2.2.1 Torg (2013)
2.2.2 Annen veggrunn (2018)
2.2.3 Kombinerte formål for samferdselsanlegg (gang/sykkelveg)
og/eller teknisk infrastruktur (kai) (2800)
2.2.3 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (parkering)
kombinert
med andre gitte hovedformål (forretning, kontor, lager og servicebygg for hotell/spa)
(2900)
Kvartal L

2.3 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (6000)

2.2.4 Havneområde i sjø (6220)

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

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Kulturvern

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jfr. Lov om kulturminner.

3.2 Universell utforming

Bebyggelsen og området skal utformes med prinsipp om tilgjengelighet for alle. Gjelder også kai og torg.

3.3 Byggegrenser

Byggegrenser i felt L og K er sammenfallende med formålsgrenser.

3.4 Landskapsmessige vurderinger

Ved utforming av bebyggelsen må det gjøres landskapsmessige vurderinger.

3.5 Estetikk og utforming

Det stilles strenge krav til arkitektonisk god kvalitet på bygningsutforming, materialbruk og annen estetisk utforming, i samsvar med sin funksjon, både for bebyggelsen og utomhusområder. Bebyggelsen skal være i en form som forholder seg like mye til sjøen og kaia som gartestrukturen. Fasadene mot Skald Ravns plass skal ha en åpen karakter og være med på å aktivisere plassen på en god måte.

3.6 Tekniske installasjoner/konstruksjoner over gesimshøyde

Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner plasseres fortrinnsvis i fasade. Installasjoner inntil 3,2 meter over maks gesimshøyde kan etableres innenfor maksimalt 10 % av takflaten, dersom de gis en utforming som er integrert i den arkitektoniske helheten. Flaggstenger og lignende kan rage høyere over gesimshøyde.

3.7 Bebyggelsen

a) Arealer i 1. etasje skal i størst mulig grad nyttes til virksomheter som er publikumsorientert. Fasadene skal ha vesentlig preg av vinduer og inngangspartier mot fortau og kai.

b) Det skal anlegges kommunikasjonsveier inne på området som letter tilgang til sjøen og friområder.

c) Uteoppholdsarealer skal beplantes og ha solrik beliggenhet, tilfredsstillende støykrav og ellers være sikret mot forurensning og annen helsefare. Kvalitativ god opparbeiding skal dokumenteres i utomhusplan.

3.8 Felles for parkering:

Kontorbebyggelse skal ha biloppstillingsplass på egen tomt eller fellesareal for flere tomter for minst 1 bil pr. 50 m² brutto golvflate i bebyggelsen eller minst 75 bilplasser pr. 100 ansatte – største antall benyttes. Forretningsbebyggelse skal ha biloppstillingsplass på egen tomt eller fellesareal for flere tomter for minst 1 bil pr. 50 m² brutto golvflate i bebyggelsen. Til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Hoteller skal ha minst en biloppstillingsplass pr. 2,5 gjesterom. Restauranter, forsamlingslokaler og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha de oppstillingsplasser for biler og ut- og innkjøringsforhold som kommunen i hvert enkelt tilfelle krever. Minimum 5 % (1 av 20 stk.) av parkeringsplassene skal reserveres og være tilrettelagt for funksjonshemmede. Hver av disse plassene skal være min. 3,8 m brede og 5,0 m lange, og plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinnganger. Det skal avsettes områder til sykkelparkering ved arbeidsplasser og i tilknytning til kulturhus.

Ved søknader om rammetillatelse gjelder:

3.8 Forurensning

I anleggsfasen skal det undersøkes om det er forurensninger i massene som overskrider normverdier i SFTs veileder, gjeldende versjon. Ved overskridelse av disse skal det utarbeides en tiltaksplan for forurensete masser. Det skal videre foretas undersøkelser for å avdekke evt. radonavgivelse fra byggegrunn.

Grenseverdier for luftkvalitet skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets retningslinjer.

3.9 Støy

Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets skriv, T-1442 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

3.10 Sikkerhet sjøtomter

Før byggetillatelse gis i område langs sjøen må det fremlegges nærmere vurdering av fare for påkjenninger knyttet til bølge- og strømningsforhold, samt evt. sikringstiltak knyttet til dette. Alle rapporter som utarbeides i denne forbindelse skal utarbeides av kvalifiserte aktører. Det må innhentes tillatelse fra havnemyndighetene før tiltak settes i gang.

3.11 Utomhusplan

Vedlagt søknad om tillatelse skal det være en utomhusplan for det aktuelle kvartal innenfor reguleringsplanområdet. Planen skal vise, tilliggende kvartaler/områder, kjøreveier, gangveier, parkering, uteoppholdsarealer, fremtidig terreng med kotehøyder, forstøtningsmurer, beplantning, vegetasjon, eventuelt gjerder og belysning.

Utomhusplanen skal minimum være i målestokk 1:200.

3.12 Renovasjon

Avfallshåndtering og kildesortering skal løses integrert i bebyggelsen og nær varelevering, eventuelt ved parkeringsatkomst. Valgt løsning som kommunen kan godkjenne skal fremgå av tegninger utarbeidet til rammesøknad.

3.13 Sol-/skyggediagram

Sol-/skyggediagram for bebyggelsen må fremstilles i forbindelse med byggesøknad.

§ 5 NÆRING/TJENESTEYTING (1824) (Kvartal K)

Bygning innenfor kvartal K skal nyttes til næring/tjenesteyting (hotell, kontor, kulturhus og allmenntilgjengelig forsamlingslokale).

Forsamlingslokalet skal ha god tilknytning til Skald Ravns plass.

5.1.1 BYA og høyder

I området tillates maks. %-BYA=70 %, maks. BRA=12000 m² og gesimshøyde maks. 50 meter over gjennomsnittlig terrenghøyde.

Kotehøyder for fremtidig planlagt terreng fremgår av plankartet.
Kotehøyde for 1 etasje skal minimum være k+3,8.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 TORG (2013)

Området inngår i fremtidig torg, Skald Ravns plass. Området skal være offentlig og tillates ikke bebygget. I realisering av planens del 1 inngår kun den delen av torget som utgjør dagens sjøareal som ligger mellom felt K og eksisterende fastland, og planen vil derfor ikke være til hinder for eksisterende veinett. Den delen av torget som gjennomføres i Del 1 er markert i planen.

6.2 ANNEN VEGGRUNN (2018)

Området vil inngå som del av felt K, hotelltomten, men reguleres i del 1 til veggrunn for å ivareta hensyn til eksisterende veinett.

6.3 KOMBINERTE FORMÅL FOR SAMFERDSELSANLEGG (GANG/SYKKELVEG) OG/ELLER TEKNISK INFRASTRUKTUR (KAI) (2800)

For områder angitt i planen tillates kai og virksomhet knyttet til bruk av kai. Minimum tre meter bredde av kaien skal til enhver tid være fremkommelig for fotgjengere. Området skal være offentlig trafikkområde og ikke stenges for allmenn ferdsel. Fortøyningspullerter kan anlegges pr. 5 meter, for sporadisk fortøyning. Fast fortøyning tillates ikke uten havnemyndighetenes godkjennelse.

6.4 ANGITTE SAMFERDSELSANLEGG OG/ELLER TEKNISK INFRASTRUKTURTRASEER KOMBINERT MED ANDRE GITTE HOVEDFORMÅL (2900) (Kvartal L)

Kvartalet L skal nyttes til angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål. Formålene er forretning, kontor, serviceanlegg i tilknytning til hotell (SPA) og med nødvendige lagerrom og andre ytre rom liggende i bygningsmasse, inklusiv parkering. 1. etg skal inneholde detaljhandel og bevertning som henvender seg mot gateløp og kaipromenade,

5.3.1 BYA og høyder

I området tillates maks. %-BYA=50 %, maks. BRA=3000 m² og gesimshøyde maks 15 meter over gjennomsnittlig terrenghøyde. Kotehøyder for fremtidig planlagt terreng fremgår av plankartet.
Kotehøyde for 1 etasje skal minimum være k+3,8

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 HAVNEOMRÅDE I SJØ (6220)

I anvist område tillates motorisert ferdsel. Båtbruk skal være iht. havne- og farvannsloven.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

- 8.1 Sjøareal på fremtidige Skald Ravns plass som ligger mellom felt K og eksisterende fastland skal utfylles samtidig med utfylling av kvartal K.
- 8.2 Parkeringsplasser for nybygg skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.
- 8.3 Havnepromenade iht. reguleringsbestemmelsenes § 6.2 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for nybygg på tiliggende område.