



Brønnøy kommune

PLANBESTEMMELSER

Detaljregulering av Schrøderkvartalet

Planid: 2021003

Bestemmelsene er datert:	04.06.21
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	xx.xx.xx
Dato for Kommunestyrets vedtak:	xx.xx.xx

§1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å revidere gjeldende reguleringsplan til arealformål som samsvarer med dagens situasjon for Schrøderkvartalet.

§2 Reguleringsformål

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Planområdet er delt inn i reguleringsområde etter PBL § 12-5 med følgende formål:

2.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5. Nr 1):

Annen offentlig eller privat tjenesteyting (1160)

Hotell/overnatting (1320)

Bolig/Forretning/ kontor (1802)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5. Nr 2)

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Torg (2013)

Parkeringsplasser (2080)

2.3 Grønnstruktur (Pbl § 12-5. Nr 3):

Naturområde (3020)

2.4 Hensynssone (Pbl § 12-6.):

Frisikt (H140)

Støysone (H210 og H220)

Flomfare (H320)

Bevaring kulturmiljø (H570)

§3. Situasjonsplan / Fellesbestemmelser

3.1 Utomhusplan

Utomhusplanen skal vise reguleringsplanens formålsgrænse, terreng (eksisterende og framtidig), uteoppholdsareal og grøntareal, turvei og gang- og sykkelforbindelse, biloppstillingsplasser og manøvreringsareal, avkjørsel og frisikt, overvannshåndtering, samt eksisterende og ny vegetasjon, og løsning for renovasjon.

3.2 Rammesøknad

Ved rammesøknad skal det foreligge situasjonskart, fasadeoppriss av planlagt bebyggelse og eksisterende nabobygninger mot gateløp. Tiltakets fjernvirkning skal dokumenteres, herunder oppriss av ny bebyggelse/ nye tiltak sett i sammenheng med nabobebyggelse, samt redegjørelse for tiltakets estetiske og/eller arkitektoniske forutsetninger. Videre skal det gjøres rede for ubebygde deler av tomta.

3.3 Byggetillatelse

Før byggetillatelse gis, skal det foreligge plan for gjennomføring av anleggsperioden, riggplan og trafikkløsning inkl. sikring av myke trafikanter og vegetasjon.

3.4 Rammetillatelse for BFK1 og BFK2

Før rammetillatelse gis for ny bebyggelse i område BFK1 og BFK2 skal det foreligge en geoteknisk vurdering.

3.5 Brukstillatelse

Før det kan gis brukstillatelse skal utomhusarealer og parkeringsareal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Det kan gis midlertidig brukstillatelse dersom årstiden gjør det vanskelig gjennomførbart.

3.6 Utforming og estetikk

All ny bebyggelse skal definere gaterommet ved å ha fasadeliv mot gatene og ha en variert volum-, høyde- og fasadeoppdeling. Publikumsrettet fasader i 1. etasje skal ha et åpent og inviterende preg.

Det skal i byggesøknaden inngå en redegjørelse for fasade- og volumoppdeling, takvinkel, samt farger og materialbruk i fasader, og hvordan dette bidrar til et positivt samspill med omgivelsen.

3.7 Støy

Ny bebyggelse skal tilfredsstillere krav til grenseverdier for utendørs og innendørs støy i henhold til miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/16. For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer T1442/16.

3.8 Støy i anleggsfasen

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, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. 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-1442/2016, tilfredsstilles.

3.9 Uteareal og universell utforming

Ved nybygging, ombygging og opparbeidelse av uteareal settes det krav til god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse. Det skal tilstrebes god tilgjengelighet og universell utforming for uteoppholdsareal.

3.10 Parkering og sykkelparkering

Det skal avsettes plass for biloppstilling og sykkelparkering etter følgende norm :

Formål	Enhet	Antall bilplasser	Sykkelplasser Min.
Offentlig eller privat tjenesteyting	100 m ² BRA	1	2
Bolig	Pr. boenhet	1	1
Hotell/ overnatting	Gjesterom	0,3	0,5
	Ansatte	0,2	
Forretning/kontor	100 m ² BRA	1	1

Det skal avsettes plass for parkeringsdekning på egen utbygningstomt eller i nærområdet innenfor en funksjonell og trafiksikker ramme:

- H1 og H2: Parkering løses på tilgrensende, egne eiendommer.
- Minimum 5 % av p-plassene i felles parkeringsanlegg skal tilrettelegges for forflytningshemmede og plasseres nær hovedinngang.

3.11 Det skal avsettes plass for min. 50% parkeringsdekning på egen utbygningstomt. Egen parkeringsplass må ikke anlegges slik at bebyggelsens kvartalstruktur brytes.

3.12 Parkeringskjeller og lagerareal under terreng

Underjordisk garasjeanlegg og lagerarealer under terreng uten krav til dagslys, regnes ikke med i grad av utnytting.

3.13 Miljøteknisk grunnundersøkelse

Rapporten RAP-RIG-21-03 Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan, datert Cowi 31.10.2014, skal legges til grunn for gjennomføring av gravearbeider innen planområdet, herunder også fjerning av forurensede masser.

3.14 Forurensning

Ved mistanke om forurensning i grunn skal det utarbeides grunnundersøkelse. Skulle det oppdages forurenset grunn ved utbygging er det plikt til å stanse igangsatt terrenginngrep (forurensningsforskriften kapittel 2). Oppgravde masser skal sjekkes ut i henhold til sjekklister, gitt i vedlegg C til rapporten.

Iht. RAP-RIG-21-03 skal dokumentasjon på gjennomføring av tiltaket rapporteres i en sluttrapport, som skal oversendes Brønnøy kommune innen 3 måneder etter at tiltaket er gjennomført. Sluttrapporten skal også inneholde en beskrivelse av hvordan tiltaksplanen er fulgt opp og hvordan de forurensede massene er håndtert.

§ 4 Offentlig eller privat tjenesteyting – Schrødertunet (o_O1)

4.1 Område o_O1 kan nyttes til offentlige bygninger og anlegg, turistinformasjon. Bygningene reguleres med eksisterende etasjetall, gesimshøyder og takvinkel. Det tillates ikke oppføring av andre bygninger. Hele området er regulert til hensynssone - bevaring av kulturmiljø, jfr. § 10.3.

4.2 Område o_O1 skal være offentlig.

4.3 Rehabilitering eller ombygging av bygninger

For nybygging/ombygging innenfor planområdet settes krav til sakkyndig med kompetanse innen kulturvern.

4.4 Rammetillatelse for o_O1

Ved søknad om riving eller restaurering av eksisterende bygg skal det foreligge kulturminnefaglig uttalelse.

§ 5 Parkeringsplass (P1- P2 og HP)

- 5.1 Område o_P1- P2 kan nyttes til offentlig parkering.
- 5.2 Område f_HP skal nyttes som felles atkomst med handikap- og korttidsparkering for hotellet (H1 og H2).

§ 6 Hotell (H1 og H2)

- 6.1 Område H1 kan nyttes til hotell- og restaurantformål med tilhørende parkering. Grad av utnytting skal ikke overstige 100 % BYA.
Gesimshøyden skal ikke overstige kotehøyde +25,0.
Bebyggelsen skal ha flate tak.
Hovedatkomst/inngangsparti skal ha tilrettelagte sykkelparkeringsløsninger.
- 6.2 Område H2 kan nyttes til hotell- og restaurantformål med tilhørende parkering. Grad av utnytting skal ikke overstige 80 % BYA.
Gesimshøyden skal ikke overstige kotehøyde +22,5.
Bebyggelsen skal ha flate tak.
Hovedatkomst/ inngangsparti skal ha tilrettelagte sykkelparkeringsløsninger.

§ 7 Bolig/Forretning/ kontor/ parkering (BFK1 og BFK2)

- 7.1 Grad av utnytting skal ikke overstige 90 % BYA.
Gesimshøyden skal ikke overstige kotehøyde +11,0.
Mønehøyden skal ikke overstige kotehøyde +15,0.
- 7.2 Bebyggelsen tillattes oppført med saltak, pulttak, flatt tak. Maks takvinkel på 40°.
- 7.3 Inntrukket topp-/loftetasje tillates. Volumet defineres av 45° takvinkel fra maks gesimshøyde begrenset opp til angitt maks mønehøyde.
- 7.4 Ved utbygging av støyfølsom bebyggelse skal det foreligge støyrapport for område BFK1 og BFK2.
- 7.5 Det tillates ikke boliger i 1. Etasje.

§ 8 Torg, Schrøders plass (O_T)

- 8.1 Samferdselsanlegg og torg innenfor planområdet skal være offentlige der annet ikke er angitt.
- 8.2 Materialbruk, beplantning og møblering skal understreke og legge til rette for variert bruk, og stramme opp byrommet.
- 8.3 Paviljonger/installasjoner eller lignende til opptredener, utstillinger og lignende kan tillates oppført innen torgområdene.

§ 9. Hensynssoner

9.1 Frisikt (H140)

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget. Innenfor disse områdene tillates ikke oppført bygning eller annen gjenstand som kan hindre frisikt for trafikken. Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt 0,5 m over et plan lagt på tilstøtende veibaner.

9.2 Faresone, flom (H320)

1000-årsflommen skal legges til grunn ved etablering av nye bygninger og spesielt viktig infrastruktur. Bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc. som ikke tåler fuktighet skal ikke ligge lavere enn kote +3,2.

Garasjeanlegg tillates etablert under flomsonenivå under følgende forutsetninger:

- Konstruksjoner dimensjoneres for å tåle belastninger ved flom.
- Det må etableres en innkjøringsterskel over flomsikkert nivå.
- Elektrisk anlegg må etableres i taket.
- Det må installeres egen pumpe for utpumping av flomvann.
- Det må utarbeides egen plan for evakuering.

Ved søknad om rammetillatelse skal hensyn til stormflo dokumenteres.

9.3 Bevaring av kulturmiljø Schrødertunet (H570)

Innenfor hensynsson skal det gamle gårdstunet bevares i sin nåværende form. Bygningene tillates ikke revet. De tillates kun ombygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende; dvs. slik bygning eller anlegg så ut rundt år 1900. Ombyggingen skal tilpasses detaljer i vindus- og dørutforming, takutstikk, panelprofiler, belistning og malingstype og -farge. Ved vedlikehold og reparasjoner skal mest mulig av eksisterende bygningselementer gjenbrukes.

Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende kulturmiljø i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygging.

Ved bygningsmessige arbeider i områder regulert til "bevaringsområde bygninger", skal saken sendes fylkeskommunen for uttalelse før tillatelse gis.

Uteområdet kan tilrettelegges for offentligheten iht. godkjent utomhusplan, jfr. § 3.1.

9.4 Eksisterende tuntre (punktsymbol plankart)

Eksisterende tuntre avmerket på plankartet, skal bevares.

§10 Schrøderhaugen naturområde

Vegetasjon skal beholdes og vedlikeholdes med forsiktig tynning. Det kan opparbeides turstier i bredde maks 1,0m og lages sitteplasser langs etter åskammen.

Sikring av skrent mot Havnegata med tett beplantning eller gjerde.