



## **ASKØY KOMMUNE**

### **Bestemmelser til detaljregulering**

## **Plan 368 Askøyparken**

Plannummer: 368

Saksnummer:

Dato: 05.05.2015

Sist revidert: 11.06.2015

### **§ 1 PLANGRENSE OG REGULERINGSFORMÅL**

Planens avgrensning er vist på tegning 1/2 og 2/2.

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er å legge til rette for forretning og kjøpesenter, som er en videre detaljering av formål i kommuneplanen. I tillegg har planen som formål å bedre trafikkforholdene i området.

I samsvar med § 12-5 i plan- og bygningsloven er arealene innen plangrensen regulert til:

Bebyggelse og anlegg (12-5 nr 1):

- Forretninger (BF)
- Kjøpesenter (BKJ)
- Boligbebyggelse (B)
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV)
- Offentlige eller privat tjenesteyting skole og barnehage(o\_BOP)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (12-5 nr 2):

- Offentlig kjøreveg (o\_SKV)
- Felles veg (f\_SV)
- Privat veg (SV)
- Offentlig fortau (o\_SF)
- Offentlig gang- /sykkelveg (o\_SGS)
- Gang- /sykkelveg (SGS)
- Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)
- Offentlig annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG)
- Offentlig kollektivnett (o\_SKO)
- Offentlig kollektivholdeplass (o\_SKH)
- Offentlig leskur/plattformtak (o\_SP)
- Parkering (SPA)
- Parkeringshus/-anlegg (SPH)
- Kjøreveg/varelevering/parkering (SKF)

Grønnstruktur (§ 12-5 nr 3):

- Park (GP)

Landbruks, natur og friluftsområde (§ 12-5 nr 5):

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Hensynssoner (§12-6):

- Fri sikt (H140)
- Høyspenningsanlegg (H370)

Bestemmelsesområder (§ 12-7):

- Midlertidig anlegg- og riggområde

## **§ 2 FELLESBESTEMMELSER**

### **2.1 Terrengbehandling**

Hensynet til landskapet skal sikres gjennom utarbeidelse av byggeplaner og gjennom videre arbeid i anleggsfasen. Terrengbehandling skal ferdigstilles samtidig med resten av anlegget. Ved byggetrinn skal terreng- og landskapstilpasning utføres for hvert trinn.

### **2.2 Universell utforming**

Det skal legges vekt på universell utforming og prinsipp for dette skal legges til grunn ved planlegging, prosjektering og gjennomføring. Håndbok R129 fra Statens vegvesen skal legges til grunn ved videre detaljering av gang- og sykkelveger og bussholdeplasser.

### **2.3 Arkitektur og visuelle kvaliteter**

Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet og skal tilpasses/fremheve omkringliggende områder. Fasader skal gjenspeile dagens bygningsteknologi og arkitektur og utføres med materialvalg av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard. I fasader skal ikke nyttes materialer som kan påvirke mobildekningen i området. Bebyggelse skal utformes med bevisste overganger til tilgrensende bygg. Ved eventuell etappevis utbygging skal det sikres en god avslutning av hvert byggetrinn.

Ved søknad om rammetillatelse skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200 og fasadetegninger som viser følgende:

- Omsøkt bygg/tiltak og påførte piler for adkomst- og inngangsforhold.
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder.
- Trafikkforhold med kjøreveger/gangareal, vegbredder, fremkommelighet for utrykningskjøretøy, sykkel og bilparkering på bakkenivå, tilgjengelighet for bevegelseshemmede.
- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Plassering av trafo og kommunaltekniske installasjoner som pumpestasjoner, miljøstasjon/avfallshåndtering og lignende.
- Plassering og utforming av aktivitetssoner og møbleringssoner (benker, bord, søppelkasser, sykkelstativ, skilt, etc.)
- Materialbruk, farger og beplantning

## **2.5 Energi**

Bygg/anlegg for energiforsyning kan oppføres innenfor området BF1, BF2, B, KJ1 og BKJ2.

## **2.6 Overvann**

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering. I forbindelse med byggeplanen skal det redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Det skal etableres fordrøyningsanlegg dimensjonert slik at bekker og vassdrag ikke tilføres større maks. vannmengde enn dagens nivå.

Avrenning fra veganlegg skal ledes til sandfang før utslipp. Vann fra parkeringshus skal ledes gjennom oljeavskiller. I byggeplanfasen skal det vurderes om disse rens tiltakene er tilstrekkelige. Eventuelle nye tiltak og metode for disse blir da bestemt.

## **2.7 Bekker og vassdrag**

Kryssing av bekker og vassdrag skal skje ved bruk av stikkrenner/kulverter. Alle kryssinger skal dimensjoneres for å tåle en 200-årsflom.

## **2.8 Naturmiljø og biologiske forhold**

Under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet skal det vises aktsomhet for å unngå mulig skade på arter, naturtyper og økosystemer, jf. Naturmangfoldlova.

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding av tiltaket.

## **2.9 Støy og luftforurensning**

Med hensyn til støy under anleggsperioden skal retningslinje T-1442 legges til grunn og angitte krav skal oppfylles. Der hvor disse kravene som en følge av kriterier gitt i retningslinjen og Vegdirektoratets notat (2004/047879-33) ikke bør legges til grunn, skal boliger ha tilgang til privat uteareal hvor nevnte grenseverdier tilfredsstilles. Det samme gjelder for skole og barnehage.

Støynivået innendørs skal i driftsfasen oppfylle kravene i byggt teknisk forskrift/NS8175 klasse C, som et minimum klasse D. Der det gjøres tiltak innendørs skal krav til ventilasjon/luftutskifting som følger av byggt teknisk forskrift tilfredsstilles.

Aktiviteter som medfører mye støy og støv skal skje på dagtid mellom kl 07 - 19. På natt mellom kl. 23 – 07 tillates ingen aktivitet. Støy- og støvsituasjon overvåkes og eventuelle avbøtende tiltak settes i verk hvis grenseverdier overstiges.

Ved søknad skal det redegjøres for hvordan kravene oppfylles.

### **§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl §12-5 nr. 1)**

#### **3.1 Forretning (BF1 og BF2)**

- 3.1.1** Maksimalt tillatt gesimshøyde er kote + 90.  
Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er 24 500 m<sup>2</sup>.  
Byggegrenser følger formålsgrensen.

Areal under bakkeplan som nyttes til parkering, lager eller tekniske installasjoner med mer skal ikke regnes inn i maksimalt tillatt bruksareal.

Område BF1 og BF2 skal nyttes til forretninger, forretninger for plasskrevende varer med tilhørende servicefunksjoner, treningssenter, kafe, restaurant, lege, tannlege, frisør og lignende. I tillegg inngår lager, kontor, fellesrom med mer som er nødvendig for å drive virksomhetene. Det tillates oppbygg for heis, trapp, rullebånd overlys samt andre tekniske anlegg på inntil 4,5 m over tillatt gesimshøyde på inntil 15 % av takflaten. Slike tilbygg skal minst være trukket tilbake 3,0 m fra gesims og skal ha god tilpassing og god visuell kvalitet.

- 3.1.2** Varelevering for BF1 og BF2 skal skje under tak på nordsiden av bygget.
- 3.1.3** Avfallshåndtering for BF1 og BF2 skal skje på nordsiden av bygget i tilknytning til område for varelevering.

#### **3.2 Kjøpesenter (BKJ1 og BKJ2)**

- 3.2.1** Maksimalt tillatt gesimshøyde innenfor område BKJ1 er kote + 86,2.  
Maksimalt tillatt bruksareal innenfor BKJ1 (BRA) er 23 300 m<sup>2</sup>.  
Byggegrenser følger formålsgrensen.

Areal under bakkeplan som nyttes til parkering, lager eller tekniske installasjoner med mer skal ikke regnes inn i maksimalt tillatt bruksareal.

Område BKJ1 skal nyttes til kjøpesenter, treningssenter, kafe, restaurant, lege, tannlege og lignende. I tillegg inngår lager, kontor, fellesrom med mer som er nødvendig for å drive virksomhetene. Innen området tillates plassert inntil 50 parkeringsplasser for sykkel under tak.

- 3.2.2** Maksimalt tillatt gesimshøyde innenfor område BKJ2 er kote + 90.  
Maksimalt tillatt bruksareal innenfor BKJ2 (BRA) er 6 400 m<sup>2</sup>.  
Byggegrenser følger formålsgrensen.

Areal under bakkeplan som nyttes til parkering, lager eller tekniske installasjoner med mer skal ikke regnes inn i maksimalt tillatt bruksareal.

Område BKJ2 skal nyttes til bygninger for kjøpesenter, treningssenter, kafe, restaurant, lege, tannlege og lignende. I tillegg inngår lager, kontor, fellesrom med mer som er nødvendig for å drive virksomhetene. Det tillates oppbygg for heis, trapp, rullebånd overlys samt andre tekniske anlegg på inntil 4,5 m over tillatt gesimshøyde på inntil 20 % av takflaten. Slike tilbygg skal minst være trukket tilbake 3,0 m fra gesims og skal ha god tilpassing og god visuell kvalitet.

- 3.2.3** Sammenbygningen BKJ3 av eksisterende senterbygning BKJ1 og ny senterbygning BKJ2 skal utformes som en brukonstruksjon og gis en utforming som harmonerer med byggenes form og farge. Sammenbygningen kan i tillegg til fellesareal romme detaljhandel og inngå som en del av senterbygningen. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er 800 m<sup>2</sup>. Byggehøyden kan ikke overstige byggehøyden for BKJ1 og BKJ2.

**3.2.4** Varelevering for BKJ1 skal skje på østsiden og nordsiden av eksisterende senterbygning. Varelevering for BKJ2 skal skje under tak på nordsiden av ny senterbygning.

**3.2.5** Avfallshåndtering for BKJ1 skal skje på sør- og østsiden av bygget. Avfallshåndtering for BKJ2 skal skje i tilknytning til varelevering.

### **3.3 Boligbebyggelse (B)**

Område skal nyttes til hage, veg eller gårdsplass i tilknytning til eksisterende bolig/boliger. Områder ligger i kombinasjon med midlertidig rigg og anleggsområder.

### **3.4 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV)**

Område skal nyttes til bensinstasjon og reguleres i samsvar med eksisterende bruk.

### **3.5 Offentlig og privat tjenesteyting, undervisning (o\_BOP1)**

Området skal nyttes i forbindelse med eksisterende og eventuell ny skole. Formålsgrensen gjelder som byggegrense. Områder ligger i kombinasjon med midlertidig rigg og anleggsområde.

### **3.6 Offentlig og privat tjenesteyting, barnehage (o\_BOP2 og o\_BOP3)**

Området skal nyttes i forbindelse med eksisterende og eventuell ny barnehage. Formålsgrensen gjelder som byggegrense. Områder ligger i kombinasjon med midlertidig rigg og anleggsområde.

## **§ 4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl §12-5 nr.2)**

### **4.1 Offentlig kjøreveg (o\_SKV)**

Offentlige kjøreveger (o\_SKV) skal opparbeides med den linjeføring og bredde og høyde som fremgår av reguleringsplantegningene.

### **4.2 Fellesveg f\_SV**

Fellesveger er felles for følgende eiendommer:

Felles privat veger f\_SV 2 er felles for eiendommene 8/868, 8/301, 8/242.

Felles privat veger f\_SV 4 er felles for eiendommene 8/174, 8/209

Felles privat veger f\_SV 10 er felles for eiendommene 9/144, 9/338, 9/361

### **4.3 Privat veg SV**

Private veger merket SV er private for de eiendommer som de naturlig går til.

SV1 er envegskjørt og skal benyttes til varelevering, renovasjon og annen relatert aktivitet. I tillegg skal vegen kunne nyttes for buss fra o\_SKV4 til o\_SKV3.

### **4.4 Gang- /sykkelveg, fortau.**

Offentlige fortau o\_SF, offentlige gang- og sykkelveger o\_SGS og privat gang- og sykkelveg SGS3, SGS4 og SGS5 skal opparbeides som vist på plankart. SGS3, SGS4 og SGS5 skal være åpne for allmenn ferdsel. o\_SGS1 skal utformes som sykkelveg med fortau og ha samlet bredde på 4,0 m. Fortau o\_SF skal ha minimum 2,5 meters bredde.

#### **4.5 Gangveg/gangareal/gågate**

**4.5.1** Områdene SGG1, SGG2, SGG3, SGG4 og SGG5 skal nyttes til gågate, gangareal eller adkomstsone ved senteret. Det skal utarbeides detaljplaner for utforming av arealene. Planene skal godkjennes av kommunen. Utearealene skal opparbeides med høy standard og utformes med tanke på flerfunksjonell bruk. Arealene skal ha jevn overflate.

**4.5.2** Området SGG1 mellom BKJ1 og BKJ2 og område SGG2, SGG4 og SGG5 på sørsiden av senteret skal ha utforming som vist på planen. Det kan avsettes plass for sykkelparkering innenfor begge områdene. Plassering av sykkelparkeringen skal ikke være til fortrengsel for gående og annen utomhusbruk. Beplantning og trær tillates innenfor områdene i begrenset omfang.

**4.5.3** Gangareal langs nordsiden av eksisterende senteret SGG3 skal ha form som vist på planen og nyttes som inngangsområde og adkomstsone til kjøpesenter BKJ1.

#### **4.6 Offentlig kollektivtrafikk**

Offentlig kollektivholdeplass o\_SKH, offentlig leskur/plattformtak o\_SP og offentlig kollektivnett/busstraseer o\_SKO skal opparbeides som vist i plankart.

#### **4.7 Parkering**

**4.7.1** Parkeringshus/-anlegg og parkeringsplasser skal plasseres innenfor områder avsatt til dette formålet i plankartet. Det tillates maksimalt 2000 parkeringsplasser for personbiler. Av disse plassene skal minst 100 plasser være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig avstand til inngangsparti eller andre målpunkter. Antall parkeringsplasser for sykkel skal ved full utbygging være minimum 275 plasser.

**4.7.2** Parkeringsanlegg SPH under forretninger på område BF1 og BF2 samt under kjøpesenter på BKJ2 kan ha 2 etasjer med nødvendige adkomstsoner og tekniske installasjoner. Øverste parkeringsetasje skal ha adkomst direkte fra o\_SKV 2 (fylkesveg 216). Parkeringsanlegget under bakken og under eksisterende senterbygning BKJ1 kan videreføres med nåværende utforming og bruk.

**4.7.3** Parkeringsplasser i parkeringsanlegg SPH skal ha dimensjon mellom 2,5 x 5 m og 3,5 x 5 m. Parkeringsplasser under og på siden av eksisterende senter skal ikke være mindre enn 2,5 x 5 m. Parkeringsplasser på SPA1 på terreng skal ikke være mindre enn 2,5 x 5 m. Plasser for bevegelseshemmede skal utformes i henhold til gjeldende krav til slike plasser.

**4.7.4** Området SPA2 nyttes til sykkelparkering. All sykkelparkering skal ha hensiktsmessig plassering nær inngangsparti/målpunkt.

**4.7.6** Innkjøring til parkeringsanlegget SPH skal utformes slik at det ikke oppstår tilbakeblokkering av trafikk ut på fv. 216. Eventuelle bommer tillates ikke plassert ved innkjøring til anlegget, men må plasseres inne i anlegget og minimum 50 m innenfor innkjøringspunktet.

**4.7.7** Parkeringsanlegget SPH skal ha funksjonelt plasserte oppganger/innganger. Ved utforming av anlegget skal trafiksikkerhet og trygghet for myke trafikanter vektlegges. Anlegget skal være oversiktlig og godt belyst.

#### **4.8 Kjøreveg/varelevering/parkering**

Området SKF skal nyttes til adkomst og håndteringsone ved varelevering og henting av avfall. Området skal være fysisk adskilt fra veg o\_SKV4.

#### **4.9 Annen veggrunn – teknisk anlegg**

Annen veggrunn teknisk anlegg SVT er privat. Området skal nyttes til siktsone, område for tekniske anlegg og nødvendige konstruksjoner og i tilknytning til parkeringsanlegg.

#### **4.10 Annen veggrunn – grøntareal**

Annen veggrunn grøntareal o\_SVG er offentlig. Innenfor områdene tillates etablert nødvendige skjæringer og fyllinger, samt nødvendige tekniske installasjoner og lignende, som ikke er til hinder for områdets bruk som del av trafikkområdet.

### **§ 5 GRØNNSTRUKTUR (Pbl § 12-5 nr.2)**

**5.1** Områdene for park GP1 og GP2 mellom senterbygning og fv. 562 skal ha en parkmessig opparbeidelse.

### **§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER, LNF (Pbl § 12-5 nr.5)**

**6.1** Regulering til LNF sikrer dagens bruk av arealene og området skal nyttes i samsvar med tilgrensende LNF-areal. Områdene ligger i kombinasjon med midlertidig rigg og anleggsområder.

### **§ 7 HENSYNSSONER (Pbl § 12-6, jf. § 11-8)**

#### **7.1 Sikringssoner (§11-8, bokstav a)**

##### **7.1.1 Frisikt (H140)**

Det kan ikke føres opp konstruksjoner eller anordninger i frisiktsoner som hindrer fri sikt etter veglovens bestemmelser. Det skal være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilhørende vegers/avkjørslers nivå. Forutsatt at krav til sikkerhetszone er ivaretatt kan enkeltstående trær, stolper og lignende stå i frisiktsonene.

##### **7.1.2 Høyspenningsanlegg (H370\_1)**

I hensynsone H370\_1 kan det etableres grøfter, master og luftstrekke for høyspentkabler. Det tillates ikke bygninger eller anlegg innenfor sonen.

##### **7.1.3 Høyspenningsanlegg (H370\_2) (H370\_3) (H370\_4)**

Eksisterende høyspentlinjer gjennom senterområdet både i bakken og som luftstrekke skal flyttes/omlegges etter avtale og godkjennelse fra kabeleiere.

### **§ 8 BESTEMMELSESOMRÅDER (Pbl § 12-7)**

#### **8.1 Midlertidig anlegg og riggområde (nr.1)**

**8.1.1** Områder avsatt til anlegg- og riggområder kombinert med andre angitte hovedformål kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Disse områdene kan benyttes til riggplass, anleggsveger, lagerplass for

bygningmateriell og maskiner, utbedring av overvannsgrøfter og utskifting/legging av overvanns-/drensledninger.

- 8.1.2** Etter avsluttet anleggsperiode, og senest våren etter ferdigstilling, skal alle arealer for anlegg og rigg tilbakeføres til tilsvarende stand som områdene hadde før anleggsstart. Området o\_BOP2 skal ikke tilbakeføres, men istandsettes på en ryddig måte. Formålet «*midlertidig anleggsområde*» opphører når veganlegget er overtatt til planlagt bruk.

## **§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (Pbl § 12-7 nr. 10)**

- 9.1** Veganlegget kan bygges ut i 2 byggetrinn. Byggetrinn 1 skal omfatte alle regulerte veger rundt senteret (BF1, BK2, BKJ1, BKJ2 og BKJ3) inkludert ny fv. 216 (o\_SKV3) med fortau/gangveger. I tillegg omfatter 1. byggetrinn nytt kryss mellom fv. 216 (o\_SKV3) og fv. 562 (o\_SKV1) utformet som en rundkjøring. Vedlegg 10 til denne planen viser utforming av veganlegget i 1. byggetrinn og utbygging skal skje i samsvar med dette.
- 9.2** Fv. 216 (o\_SKV3), samt andre veger som inngår byggetrinn 1, skal være opparbeidet før ny bebyggelse kan tas i bruk. Kravet gjelder ikke ved tiltak på inntil 4000 m<sup>2</sup> BRA på eksisterende Amfi Askøy. Etter at byggetrinn 1 er gjennomført kan det samlet bygges ut 30 000 m<sup>2</sup> BRA nye arealer innenfor områdene BF1, BF2, BKJ1, BKJ2 og BKJ3, inkludert 4000 m<sup>2</sup> som kan bygges ut på eksisterende Askøy amfi før det gjøres tiltak på veganleggene. I Byggetrinn 1 skal utbygging på BF2 begrenses til parkeringsanlegg og en etasje med forretning. Maksimalt tillatt gesimshøyde for BF2 i 1. byggetrinn er kote + 82,7.
- 9.3** Ved utbygging i byggetrinn skal antall parkeringsplasser for bil og sykkel være i samsvar med bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2012 – 2023.
- 9.4** Regulert vegløsning (byggetrinn 2) skal opparbeides samtidig med at fv. 562 (o\_SKV1) bygges om til 4- felts veg sør og nord for planområdet.
- 9.5** Utbygging av nye arealer utover 30 000 m<sup>2</sup> BRA på områdene BF1, BF2, BKJ1, BKJ2 og BKJ3 kan ikke utføres før byggetrinn 2 er gjennomført eller det er utført trafikkanalyser som dokumenterer at vegsystemet etter byggetrinn 1 med eventuelle tilpassinger vil tåle en slik utbygging.
- 9.6** Det skal utarbeides separate planer for håndtering og eventuell rensing av overvann fra veganlegget og senter med parkeringsarealer. Disse skal være godkjent av kommunen før det kan gis rammetillatelse for det enkelte tiltak.
- 9.7** Flytting og omlegging av høyspentlinjer/høyspentkabler i hensynsone H370\_2, H370\_3 og H370\_4 skal skje før arbeider som berører disse kan finne sted.