

# REGULERINGSPLAN FOR RÅDHUSPLASSEN 1 M.FL. I KIRKENES

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Utarbeidet av Lorentz Kielland Arkitekter as for Rådhusplassen 1 Kirkenes AS

Vedtatt i kommunestyret:

Dato for siste revisjon: **27.08.2013**

Dato: **02.07.2010**

### I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for området som i plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

### II

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

Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5, 1. ledd nr.1)

Forretning/ Kontor (F/K) 1

Bolig/ Forretning/ Kontor (B/F/K) 1-3

Kombinert 1: Bolig/ Forretning/ Kontor/ Hotell/ Institusjon: Kulturhus,  
Undervisning, Omsorgsbolig

Kombinert 2: Bolig/ Forretning/ Kontor/ Industri

Kombinert 3: Bolig/ Forretning/ Kontor/ Hotell

Øvrige kommunaltekniske anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §12-5, 1. ledd nr.2)

Kjøreveg

Torg

Gatetun

Fortau

Gårdsplass

Havneområde i sjø

Parkeringsanlegg

Grønnstruktur (Pbl. §12-5, 1. ledd nr. 3)

Park

### III

Gjeldende planer som helt eller delvis oppheves for området:

Reguleringsplan for Storgata forretningscenter, vedtatt 23.04.1996

Reguleringsplan for Lønbomshjørne, vedtatt 07.01 1997

Reguleringsplan for Kirkenes sentrum, vedtatt 17.06.1997 (delvis)

Reguleringsplan for E6 - Kirkenes sentrum, vedtatt 25.02.2003 (delvis)

Reguleringsplan for Kirkenes Regionhavn, vedtatt 25.09.2001 (delvis)

## IV

### BESTEMMELSER

#### §1. Fellesbestemmelser

##### §1.1. Formål og utnyttelsesgrad

§1.1.a. Innenfor de viste formåls-/ byggegrensener tillates oppført bebyggelse med maksimal byggehøyde som angitt i plankartet.

§1.1.b. Bruksareal helt eller delvis under terreng skal medregnes ved beregning av grad av utnytting.

##### §1.2. Universell utforming

§1.2.a. Det skal i tråd med plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter, sikres god tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede, orientershemmede og miljøhemmede. Bygg og uteområder med allmen tilgjengelighet skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av brukere/ beboere som mulig.

##### §1.3. Forurensning

§1.3.a. Ved utbygging i sjøkant, ombygging/ nybygging av kaianlegg, utfylling og lignende, skal det søkes Fylkesmannen om tillatelse.

§1.3.b. Før det startes bygge- eller gravearbeider på området skal det utføres nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen.

§1.3.c. Støy: Bebyggelsen skal støyskjermes/ -isolerers slik at veiledende støygrensener for trafikk- og industristøy overholdes i tråd med Miljøverndepartementets Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442. Dokumentasjon på at støykravene er oppfylt skal foreligge før byggetillatelse gis.

##### §1.4. Rekkefølge

§1.4.a. Følgende tiltak innenfor det enkelte byggetrinn skal være ferdig bygget/ opparbeidet ved søknad om ferdigattest:

- Garasjeanlegg.
- Felles leke- og uteoppholdsarealer.
- Støytiltak.

§1.4.b. Arealer innenfor bestemmelsesgrense som er merket #1 i plankartet, kan ikke bebygges før eksisterende bygg på eiendommen 27/8/7 og 27/470 er revet.

§1.4.c. Arealet innenfor bestemmelsesgrense som er merket #2 i plankartet, skal opparbeides til gatetun samtidig med at området o\_gatetun 2 opparbeides.

§1.4.d. Arealet innenfor bestemmelsesgrense merket #3 i plankartet, skal dersom bebyggelsen på eiendommen 27/8/7 og 27/470 rives, opparbeides til torg.

§1.4.e. Øvrige rekkefølgebestemmelser er definert i bestemmelsene til de enkelte byggeområdene.

### **§1.5. Henvendelse til gater og uterom**

§1.5.a. Alle bygg skal henvende seg i størst mulig grad til tilgrensende gater, parker og plasser med vinduer og innganger. Dette gjelder også fasader i parkeringsanlegg.

### **§1.6. Uterom**

§1.6.a. Det tillates ikke henstilt containere, søppelkasser, varer o.l. utenfor bygningsvolumene som grenser til gater, park, torg eller gårds plasser.

### **§1.7. Parkering**

§1.7.a. Parkeringsbehovet beregnes i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekt.

§1.7.b. Minst 5% av parkeringsplassene skal utformes for bruk for bevegelsehemmede.

§1.7.c. Parkering for eiendommene gnr/bnr 27/407, 27/413, 27/8/5, 27/252, 27/238, 27/437, 27/8/4, 27/8/7, 27/470, 27/469, 27/8/10, 27/8/11, tomt uten gnr/bnr (mellom 27/8/4, 27/470 og 27/238), del av 27/58 (E6 Storgata) og 27/8 (del av kommunale gater), 27/8/159, 27/8/65 og framtidige parseller av disse, skal løses i felles parkeringsanlegg, med atkomster som vist i plankartet. Formålsgrenser for felles parkeringsanlegg er vist i plankart for vertikalnivå 1.

§1.7.d. Parkering for øvrige eiendommer skal løses på egen tomt.

### **§1.8. Boligbebyggelse**

§1.8.a. Alle boliger skal ha privat uteplass eller balkong.

§1.8.b. Det skal for alle boliger etableres felles leke- og uteoppholdsarealer. Minimum uteareal pr bolig: 50% av boligens bruksareal. Arealene kan ligge på bakkeplan, på private balkonger eller på takterrasser.

§1.8.c. Felles utearealer skal opparbeides på en tiltalende måte med beplantning og ulike typer harde og myke belegg. Det skal etableres oppholdssoner for ulike aldersgrupper, og lekeplass for barn.

§1.8.d. For boliger i B/F/K 1 kan kommunen kreve at det etableres lekeplass for barn på arealet Torg 1.

§1.8.e. Det tillates ikke ensidig nordvendte boliger.

### **§1.9. Farger og materialbruk**

§1.9.a. Farger og materialbruk skal være i henhold til eventuelle estetiske retningslinjer i kommunen.

## **§2. Bebyggelse og anlegg**

### **§2.1. Forretning/ Kontor 1 (eksisterende kjøpesenter og Storgata)**

§2.1.a. Eksisterende vareinngang syd i kjøpesenter må endres slik at det ikke er til hinder for trafikken. Dette må skje senest samtidig med at den nye traseen for E6 tas i bruk.

§2.1.b. Det skal etableres parkeringsanlegg med inn-/ utkjøring fra Johan Knutzens gate som vist i plankartet.

§2.1.c. Innkjøring til eksisterende parkeringsanlegg fra Kaisvingen kan opprettholdes som vist i plankartet. Avkjøring skal skje mot Johan Knutzens gate etter at nytt parkeringsanlegg er ferdig.

§2.1.d. Varelevering og renovasjon skal etableres med atkomst fra Johan Knutzens gate, som vist i plankartet. Det tillates ikke etablert andre lasteramper i øvrige deler av bygget.

§2.1.e. Dagens akse i "Storgata" skal vises i nybygget ved størst mulig bruk av åpne fasader og takflater, gang- og siktlinjer gjennom bygget, for å sikre transparens.

§2.1.f. Det skal gjennom kvartalet etableres offentlig tilgjengelige indre gangforbindelser, som viderefører og forbinder byens gatenett.

## **§2.2. Bolig/ forretning/ kontor 1, Komb 2 (bolig/forretning/kontor/ industri) og Komb 3 (bolig/forretning/kontor/hotell).**

§2.2.a. I plan 1 (c+ ca 3,5 m) skal det etableres inn-/ utkjøring til felles parkeringsanlegg som vist i plankartet, samt nødvendige arealer for varelevering og renovasjon.

§2.2.b. Varelevering og renovasjon skal etableres med atkomst fra Johan Knutzens gate, som vist i plankartet, ved at kjøretøy rygger inntil bygget. Det tillates ikke etablert lasteramper i øvrige deler av bygget.

§2.2.c. I plan 1 (c+ ca 3,5 m) skal bebyggelsen mot Johan Knutzens gate trekkes tilbake inntil byggegrensen som er vist i plankartet.

§2.2.d. Bygg skal ha publikumsrettede funksjoner i gateplan som grenser til alle gater og torg, dette gjelder også for Johan Knutzens gate, med unntak av nødvendig areal til lasterampe og adkomst parkeringsanlegg.

§2.2.e. Forretninger som vender mot o\_Torg 1 skal ha hovedadkomst fra denne plassen (vest i dagens Kirkegata).

§2.2.f. I B/F/K 1 skal det i plan over c+15,0 m etableres boliger. Boligformål tillates ikke i plan under c+15.

§2.2.g. Det skal opparbeides felles utearealer for boligbebyggelsen på takflatene, med ulike typer belegg og beplantning.

§2.2.h. Bebyggelse mot Dr. Wessels gate/ Torg 2 skal tilpasses eksisterende gjenreisningsbygg i området, slik at kvartalsstrukturen kompletteres og oppleves som en visuell helhet.

§2.2.i. Eksisterende bebyggelse Kirkegata 1 (Rens & Vask) skal kunne oppretthold sin drift så lenge bygget er i behold. Det tillates normalt vedlikehold samt mindre bygningsmessige tilpasninger innenfor dagens bruk. Dette gjelder for hele bygget som ligger innenfor formål Komb 2.

§2.2.j. Innenfor bestemmelsesgrense som er merket #4 i plankartet, tillates det påbygg med inntil en etasje, til maks c+22,0 m. Bestemmelsen gjelder kun dersom dagens bebyggelse videreføres, og tilbygget på nordsiden rives. Dersom hele bebyggelsen på eiendommen rives gjelder de byggegrenser og høyder som er vist i plankartet.

§2.2.k. Gjenreisningsbebyggelsen i Dr. Wessels gate 3 skal bevares. Ved ombygging av fasaden skal en vurdere tilbakeføring til opprinnelig utseende. Når man setter i stand eksisterende bygninger skal volum, takform, fasader, dør- og vindusutforming samt materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. Ved på- og tilbygg skal opprinnelig bygningsform

respekteres og være synlig etterpå. Som hovedregel skal husets opprinnelige form være tydelig etter endringen.

§2.2.i. Ved oppussing av gjenreisingsbebyggelsen i Dr. Wessels gate 3 skal brukes følgende farger (oppgitt i NCS-kode)en til vegger og en til staffasje:

Fargepalett vegger:

2 grønne nyanser:	2010 G44Y	3010 G44Y	
3 blå nyanser:	2010 R80B	2020 R80B	1010 R80B
3 røde nyanser:	1827 Y50R	2040 Y50R	2010 Y50R
3 gule nyanser:	1424 Y21R	1020 Y20R	1030 Y20R

Fargepalett staffasjefarger (vindusomramninger mv):

3 varme grå farger fra lys til mørk: 3003 Y50R, 4801 Y69R, 6005 Y50R

Vinduer, spesielt i 2. etasje er hull i veggen som fargesettes med en mørkere farge som kler husfargen, eller med en nøytral, mørk grå farge. Der 1. etasje er skilt fra etasjene over foreslås plan 1 fargesatt med en relativt lys, grå farge kombinert med skifer, metall eller lignende Der 1. etasje fortsatt har vinduer som "hull i veggen" bør veggfargen bringes helt ned til gateplanet eller underkant brystning.

§2.2.m. Tilbygg og takopplett bør i materiale og fargesetting være skilt fra hovedhuset. Her kan for eksempel benyttes glass, metall og lignende.

§2.2.n. I 60-tallsbebyggelsen /betongbygningene forelås de konstruktive elementene i fasadene fremhevet med farger som er tilpasset husets øvrige fargesetting.

### **§2.3. Bolig/ Forretning/ Kontor 2**

§2.3.a. I plan under terreng tillates garasje med adkomst fra Johan Knutzens gate som anvist i plankartet, via f\_Gårdsplass 5.

§2.3.b. I plan med Johan Knutzens gate (c+ ca 3,5m) og gatetun mellom B/F/K 3 og KOMB 1(c+ ca 6,5), tillates ikke boliger.

§2.3.c. Det skal være publikumsrettede funksjoner i gateplan.

§2.3.d. Langs sjøen skal det opparbeides offentlig gangvei / strandpromenade mellom bebyggelsen og sjøen, som vist i plankartet.

### **§2.4. Bolig/ Forretning/ Kontor 3**

§2.4.a. I plan med Johan Knutzens gate/ Kai (c+ ca 3,5) tillates formål forretning/ kontor.

§2.4.b. Parkering skal løses i garasje under terreng samt på felles gårdsplass, med avkjørsel som vist i plankartet.

§2.4.c. I øvrige plan tillates formål bolig.

§2.4.d. Maks tillatt BRA for plan 2, 3 og 4 er 1400 m<sup>2</sup> pr etasje.

§2.4.e. Felles utearealer for boligbebyggelsen skal etableres på takflatene, og skal kunne opparbeides med ulike typer belegg og beplantning.

### **§2.5. Komb. 1**

§2.5.a. Det tillates bebyggelse med følgende formål: Bolig/ Forretning/ Kontor/ Hotell/ Institusjon: Kulturhus, Undervisning, Omsorgsbolig

§2.5.b. Det skal etableres offentlig tilgjengelige passasjer og torg som forbinder byggets funksjoner i gateplan med byens gatenett. Passasjene er vist med byggegrenser i plankartet.

§2.5.c. I gateplan samt inn mot offentlig tilgjengelig torg/ passasje, skal det være publikumsrettede aktiviteter.

§2.5.d. Det tillates ikke boligformål i plan under c+15,0 m.

§2.5.e. Det skal etableres inn-/ utkjøring til felles parkeringsanlegg og varelevering, fra området f\_kjøreveg 2, som vist i plankartet.

## **§2.6. Øvrige kommunaltekniske anlegg**

§2.6.a. Eksisterende avløpsledning gjennom området skal opprettholdes. Avløpsledningen er vist med stiplet linje i plankartet for vertikalnivå 1 (formål "øvrige kommunaltekniske anlegg").

## **§2.7. f\_Gårdsplass 1-3**

§2.7.a. f\_Gårdsplass 1 er felles for den del av eiendommen 27/8/69 som ligger innenfor byggeområde B/F/K 4, 27/8/160, og framtidige parseller av disse.

§2.7.b. f\_Gårdsplass 2 er felles for eiendommene 27/407, 27/413 og 27/8/5, og framtidige parseller av disse.

§2.7.c. f\_Gårdsplass 3 er felles for eiendommene 27/8/159 og 27/8/65, og framtidige parseller av disse.

§2.7.d. Gårdsplassene skal opparbeides på en tiltalende måte med atkomst, parkering og fellesarealer. Utomhusplan skal vise prinsipper for sonedeling i kjøre- og gangarealer, parkering, utebelysning, møblering, beplantning og materialbruk.

## **§3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **§3.1. f\_Kjøreveg**

§3.1.a. f\_Kjøreveg 1 skal være felles for eiendommene gnr/bnr 27/407, 27/413, 27/8/5, 27/252, 27/238, 27/437, 27/8/4, 27/8/7, 27/470, 27/469, 27/8/10, tomt uten gnr/bnr (mellom 27/8/4, 27/470 og 27/238), del av 27/58 (E6 Storgata) og 27/8 (kommunale gater), 27/8/159, 27/8/65 og framtidige parseller av disse.

§3.1.b. f\_Kjøreveg 1 skal benyttes til atkomst felles parkeringsanlegg og varelevering/ lasteramper. Formålet overlapper byggeformål B/F/K 1 inn til byggegrensen for plan 1 som er vist i plankartet.

§3.1.c. f\_Kjøreveg 2 skal være felles for eiendommene gnr/bnr 27/8/159, 27/8/65, 27/407, 27/413, 27/8/5, 27/252, 27/238, 27/437, 27/8/4, 27/8/7, 27/470, 27/469, 27/8/10, tomt uten gnr/bnr (mellom 27/8/4, 27/470 og 27/238), del av 27/58 (E6 Storgata) og 27/8 (kommunale gater) og framtidige parseller av disse.

§3.1.d. f\_Kjøreveg 2 skal benyttes til atkomst for byggeområde B/F/K 2 og felles parkeringsanlegg, og til varelevering for B/F/K 2 og Komb.1.

### **§3.2. o\_Gatetun 1 og 2**

§3.2.a. Gatetunene skal opparbeides etter en helhetlig plan som viser avgrensning av gangsoner og eventuelle veier/ atkomster og prinsipper for utebelysning, møblering, beplantning og materialbruk. Planen skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

§3.2.b. Eventuelle høydetilpasninger til inngangspartier ved trapper eller ramper, skal utføres med materialbruk og formspråk som gaten for øvrig.

§3.2.c. Det tillates kryssende trafikk over o\_Gatetun 1 i Rådhusgaten.

§3.2.d. I gatetun 2 skal det etableres gangforbindelse mellom o\_Torg 1 og Johan Knutzens gate. Forbindelsen skal tilpasses bebyggelsen slik at det kan etableres innganger fra gatetunet til de ulike etasjene i B/F/K 1, Komb 1 og B/F/K 2. Gatetunet skal også forbindes med f\_kjøreveg 2 øst for B/F/K 2 og Komb 1.

### **§3.3. o\_Torg 1 og 2**

§3.3.a. Torg skal opparbeides med god kvalitet og tilrettelegges for opphold for ulike aldersgrupper, og lek.

§3.3.b. For o\_Torg 1 tillates oppført konstruksjoner som tilhører plassens formål som handelstorg og offentlig møteplass, som salgsboder, scene, adkomst p-anlegg, lekeplass mv.

§3.3.c. Før opparbeidelse av hhv. o\_Torg1 og 2, skal det foreligge en godkjent helhetlig plan for området som bl.a. viser prinsipper for materialbruk, beplantning, belysning og møblering.

### **§3.4. f\_Parkeringsanlegg**

§3.4.a. Parkeringsanlegget skal være felles for eiendommene gnr/bnr 27/407, 27/413, 27/8/5, 27/252, 27/238, 27/437, 27/8/4, 27/8/7, 27/470, 27/469, 27/8/10, 27/8/11, tomt uten gnr/bnr (mellom 27/8/4, 27/470 og 27/238), del av 27/58 (E6 Storgata) og 27/8 (del av kommunale gater), 27/8/159, 27/8/65, og framtidige parseller av disse.

§3.4.b. Parkeringsanlegget kan bygges i etapper, sammen med de naturlig tilhørende byggetrinn.

§3.4.c. Det tillates at deler av anlegget benyttes til varelevering og lagerfunksjoner for forretninger. Dette må ikke medføre at det resterende arealet ikke dekker et tilstrekkelig antall parkeringsplasser for eiendommene.

§3.4.d. Før igangsetting av byggearbeider for hele eller deler av parkeringsanlegget, skal det foreligge en godkjent plan for hele anlegget. Planen skal bl.a. vise prinsipper for vertikalkommunikasjon for biler og passasjerer, kjøremønster, arealer for varelevering og varetransport til byggene, samt inndeling i eventuelle naturlige byggetrinn.

## **§4. Grønnstruktur**

### **§4.1. o\_Park 1-3**

§4.1.a. Arealene skal oppgraderes til park, med beplantning og nødvendig terrassering av terrenget.

§4.1.b. Parkarealene skal opparbeides etter en helhetlig plan godkjent av bygningsmyndighetene, som viser avgrensning av gangsoner, eventuelt manøvreringsareal, og prinsipper for utebelysning, møblering, beplantning og materialbruk.

§4.1.c. o\_Park 2 og 3 skal opparbeides med offentlig gangvei/strandpromenade med tilpasning til sjøen. Formålet inkluderer gangvei på kainivå innenfor byggeområdet B/F/K 3.

§4.1.d. Det skal etableres gangforbindelse mellom Rådhusplassen og Johan Knutzens gate. Forbindelsen skal så langt det er mulig ha universell utforming.

§4.1.e. Under terreng innenfor o\_Park 1, tillates det bygget parkeringsanlegg el. annen bebyggelse som er naturlig tilhørende byggeområde Komb 1 og Rådhuset.

§4.1.f. Kommunen kan innenfor o\_Park 1, tillate anlagt nødvendig manøvreringsareal i forbindelse med varelevering/ adkomst felles parkeringsanlegg og Komb.1.

§4.1.g. Eksisterende Trafo, gnr/bnr 27/8/153, skal opprettholdes.