

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering Domuskvartalet

Eiendom gbnr: 27/443, 27/180 samt del av 27/512 i Kirkenes, Sør-Varanger kommune.

Dato: 28.02.2018

Revidert: 11.02.2021

Planens ID:	2017001
ArkivsakID:	17/875
Varsel om oppstart:	14.06.2017
1 gangs behandling	23.10.2018, UFPS sak 073/18
Utlagt til offentlig ettersyn:	25.10.18-10.12.18
Dato for siste revisjon:	12.03.19
2 gangs behandling	09.04.19, UFPS sak 027/19
Dato for vedtak i kommunestyret:	15.05.19, KST sak 026/19
Dato for «mindre» endring av plan	09.03.21, UFPS sak 08/2021

I

Det regulerte området, som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense, ligger i område for sentrumsformål i kommuneplan for Sør-Varanger kommune.

Reguleringsplan med planID 2005104 oppheves.

Vertikalnivå 1 gjelder for arealformål under grunnen.

Vertikalnivå 2 gjelder for arealformål på grunnen/vannoverflaten.

Planens hensikt er å åpne for større bygninger som kan inneholde en blanding av sentrumsnær aktivitet og Barents Kunnskapspark.

II

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-7 gjelder disse bestemmelsene for det regulerte området.

III

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-5 er området regulert til:

- 1 Felles bestemmelser
 - 1.1 Generelt.
 - 1.2 Rekkefølgebestemmelser.
- 2 Område for bebyggelse og anlegg
 - 2.1 Felles bestemmelser.
 - 2.2 Sentrumsformål, BS1.
 - 2.3 Sentrumsformål, BS2.
- 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - 3.1 Felles bestemmelser.
 - 3.2 Kjørøveg, o_SKV1. Vertikalnivå 2.

- 3.3 Fortau, o_SF1. Vertikalnivå 2.
- 3.4 Gangveg/gangareal, f_SGG1. Vertikalnivå 2.
- 3.5 Gangveg/gangareal, f_SGG2. Vertikalnivå 2.
- 3.6 Parkeringsplasser, o_SPP. Vertikalnivå 2.
- 3.7 Parkeringsplasser, SPH. Vertikalnivå 1.

IV

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1 Felles bestemmelser

1.1 Generelt.

- a) Arealer som er avsatt for allmennheten og fellesarealer slik som oppholdsarealer, p-plasser, fortau, inngangsparti og fellesarealer innvendig, skal være universelt utformet.
- b) Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet umiddelbart stanses og kulturminnemyndighetene varsles, jfr. Lov om Kulturminner av 1978, §8. Det skal sendes melding til Finnmark Fylkeskommune og Sametinget. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeid innenfor området.
- c) Ved gjennomføring og søknad om tiltak må det utarbeides en plan for overvannshåndtering for tiltaket.
- d) Etter at planen er vedtatt er det ikke tillatt med bygging, anleggsvirksomhet eller annen drift som er i strid med planen.
- e) Parkeringsdekning skal være oppfylt i henhold til kommunens gjeldende parkeringsbestemmelser.

1.2 Rekkefølgebestemmelser.

- a) Område BS2, sentrumsformål, skal bebygges og ferdigstilles først.
- b) Det tillates at området BS2 bebygges i flere byggetrinn. Ved søknad om ferdigattest for hvert byggetrinn skal tilstøtende gangveg (f_SGG1), tilstøtende parkeringsplass (o_SPP), tilstøtende fortau (o_SF1), samt underliggende parkeringskjeller (SPH), jfr. ny § 3.7 b, være ferdigstilt.
- c) Før det gis brukstillatelse for nybygg/påbygg/tilbygg innenfor planområdet skal parkeringsbehovet være dekt i henhold til kommunens gjeldende parkeringsbestemmelser.

2 Område for bebyggelse og anlegg

2.1 Felles bestemmelser.

- a) Inngangspartier og fellesområder til nybygg skal utformes etter gjeldende forskrift med tanke på tilgjengelighet for funksjonshemmede.
- b) Bygningene skal isoleres slik at veiledende støygrenser for trafikk- og industristøy overholdes i tråd med rundskriv T-1442 'Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging'.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07.
Vei	L_{den} 55 dB	L_{5AF} 70 dB

- c) Bygninger og anlegg skal gis en estetisk og arkitektonisk utforming som skiller seg fra eksisterende omkringliggende bygningsstruktur. Påbygg/tilbygg på eksisterende bebyggelse skal gis en utforming som skiller seg fra det eksisterende. Ved søknad om tiltak skal det framlegges perspektivtegninger/visualiseringer som viser estetisk og arkitektonisk utforming for vurdering av kommunen. Med søknaden skal det framlegges en arkitektonisk redegjørelse for hvordan bygget forholder seg til omkringliggende bebyggelse.

2.2 Sentrumsformål, BS1.

- a) Dette er område med eksisterende bygningsmasse. Det skal benyttes til bygg for forretninger, tjenesteyting, boliger, kontorer, hotell/overnatting og bevertning.
- b) Eksisterende bebyggelse tillates revet.
- c) Det tillates 4 etasjer og kjelleretasje. Maksimal gesimshøyde mot Pasvikvegen og Kielland Torkildsens gate tillates ikke høyere enn kote 26,2 moh. Maksimal mønehøyde tillates ikke høyere enn kote 27,0 moh.
- d) En del av området har tillatt maksimal mønehøyde kote 28,8 moh. Dette området er avgrenset med byggegrense for høyde. Her tillates det 5 etasjer og kjelleretasje.
- e) Bygningenes veggliv mot Pasvikvegen og Torkildsens gate skal følge formåls grensen som vist på plankartet. Det tillates inntrukket inngangsparti i disse fasadene.
- f) Utnyttelsesgrad skal ikke overstige $BRA=400\%$ av formålsområdet. Det skal ikke legges til tenkte plan ved beregning av BRA for etasjer over 3 meter.
- g) I 1 etasje skal det være lokaler for forretninger, kontorer og tjenesteyting. I 2. og 3. etasje skal det være lokaler for kontorer og tjenesteyting. I 4. etasje skal det være boliger og/eller kontorer. I kjelleretasje skal det være tjenesteyting og underordnede tilleggsarealer for forretning, kontorer og bolig.

- h) Det tillates maksimalt 100 m² BRA til forretning, maksimalt 4000 m² til kontorer, maksimalt 3500 m² til tjenesteyting og maksimalt 1500 m² til bolig, i området BS1.
- i) Reklameplakater for kinofilmer og annen reklame kan plasseres på vegg mot Kielland Torkildsens gate. Arealet skal ikke overstige 10 m².

2.3 Sentrumsformål, BS2.

- a) Dette byggeområdet skal benyttes til bygg for forretninger, tjenesteyting, boliger, kontorer, hotell/overnatting og bevertning.
- b) Eksisterende bebyggelse tillates revet.
- c) Det tillates oppført 5 etasjer og kjeller med parkering. 5. etasje skal være inntrukket med minimum 2,5m fra veggliv til 4. etasje, og er i tillegg begrenset med en byggegrense mot Wiullsgate og Pasvikveien. Gesims mot Wiullsgate og Pasvikveien tillates ikke høyere enn kote 26,2 moh.
- d) Maksimal mønehøyde tillates ikke høyere enn kote 28,8 moh.
- e) Ovennevnte maksimalhøyder gjelder ikke heissjakter, tekniske rom og trapperom som tillates maksimal mønehøyde kote 31,2 moh og glasstak over lysgård tillates maksimal mønehøyde kote 33,0 moh.
- f) I 1. etasje skal det være lokaler for forretninger og tjenesteyting, og det tillates også lokaler for restaurant, kantine og traforom for sterkstrøm. I 2. og 3. etasje skal det være lokaler for kontorer, forretninger og tjenesteyting. I 4. og 5. etasje skal det være boliger og kontorer.
- g) Det tillates maksimalt 2000 m² for forretning, maksimalt 5200 m² til kontorer, maksimalt 4000 m² til tjenesteyting og maksimalt 2600 m² til bolig, i område BS2.
- h) Bygningenes veggliv mot Wiullsgate skal følge formålsgrensen som vist på plankartet. Det tillates inntrukket inngangsparti i fasadene.
- i) Utnyttelsesgrad skal ikke overstige BRA=490 % av formålsområdet. Det skal ikke legges til tenkte plan ved beregning av BRA for etasjer over 3 meter.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Felles bestemmelser.

- a) Utforming av trafikkarealer som avkjøringer, kryss, fortau og siktlinjer skal følge Statens vegvesens håndbok N100.
- b) Varelevering skal ikke hindre trafikk i gate eller fortau.

3.2 Kjøreveg, o_SKV1. Vertikalnivå 2.

- a) Dette er område for eksisterende offentlige gater. Parkeringslomme i Wiulls gate tillates utvidet iht. plankartet. Det tillates ikke gateparkering i Kielland
Torkildsens gate.

3.3 Fortau, o_SF1. Vertikalnivå 2.

- a) Dette er område for eksisterende offentlig fortau mot gater. I tilknytning til innganger skal fortau utformes med nedsenkede fortauskanter for å lette tilgjengelighet.
- b) Det tillates ikke rullestolramper, baldakiner eller andre permanente installasjoner som kan være til hinder for gående.

3.4 Gangveg/gangareal, f_SGG1. Vertikalnivå 2.

- a) Dette er område for eksisterende og utvidet gangareal. Det tillates bruk av asfalt eller belegningsstein som toppdekke. Det tillates ikke sterke farger på toppdekke.
- b) Det tillates ikke rullestolramper, baldakiner eller andre permanente installasjoner som kan være til hinder for gående.

3.5 Gangveg/gangareal, f_SGG2. Vertikalnivå 2.

- a) Dette er område for eksisterende gangareal langs parkeringsplassen. Det tillates bruk av asfalt eller belegningsstein som toppdekke. Det tillates ikke sterke farger på toppdekke.

3.6 Parkeringsplasser, o_SPP. Vertikalnivå 2.

- a) Dette er område for eksisterende offentlig parkeringsplass.
- b) Det skal tilrettelegges for minimum 32 parkeringsplasser.

3.7 Parkeringsplasser, SPH. Vertikalnivå 1.

- a) Dette er område for parkeringsareal i kjelleretasje i vertikalnivå 1 under formålsområde BKB2 på grunnen. Dette er privat parkering.
- b) Det må bygges parkeringskjeller på hele eller deler av arealet for å dekke parkeringsbehov til nybygg i formålsområde BS2 der nytt bebygd areal før var brukt som parkering.
- c) Det tillates også å bygges boder, teknisk rom, trapper og heis innenfor området.
- d) Tilgang til parkeringsetasjen kan løses med bilheis.