

# REGULERINGSPLAN FOMA

## PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

PlanID: 2021002

Saksnr: 2021/422

Dato: 23.08.2022

Dato for siste revisjon: 16.03.2023

Dato for teknisk styres vedtak:

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:

## PLANBESTEMMELSER

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Båtsfjord kommune/WSP Norge AS datert 21.08.2022.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planforslaget er å videreutvikle Foma-tomten med idrettsanlegg, park, friområde og bedre tilgjengeligheten til anlegget for gående og syklende. Hensikten med planen er å sikre de eksisterende landskapskvalitetene når det gjelder åpenhet, terreng og parkpreg.

Området reguleres til:

#### Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Idrettsanlegg (IDR)
- Hotell/overnatting (HO)
- Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (f\_KV)
- Fortau (o\_FO)
- Annen veggrunn - grøntareal (o\_AVG)
- Parkering (o\_P)

#### Grønnstruktur

- Turveg (o\_TV)
- Friområdet (o\_FRI)
- Park (o\_PA)
- Vegetasjonsskjerm (o\_VS)
- Friområde/Gangareal/Parkeringsplasser (o\_GAA)

#### Hensynssoner

- Sikringsone – frisikt (H140)
- Hensynssone landskap (H550)

### § 3 FELLES BESTEMMELSER

- a) Det nye baneanlegget og ny bebyggelse skal tilpasses slik at hele anlegget ligger høyere enn minimum sikkerhetsklasse 2 for flom, c+ 2,73.
- b) Området skal opparbeides i henhold til støvvurdering, utarbeidet av Rambøll AS datert 06.07.2022.
- c) Alle tiltak skal utformes slik at de tilfredsstiller krav til universell utforming, blant annet i forhold til uteområder, planløsninger og innredning, adkomst og parkering.

- d) Bebyggelse innenfor området skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.
- a) Planområdet skal etableres med belysning, beplantning og fast møblering som anvist i utomhusplanen.
- e) Opparbeiding av offentlige trafikkanlegg med skilt og belysning skal godkjennes av Båtsfjord kommune.
- f) Det skal foreligge tilstrekkelig med geotekniske undersøkelser før det gis byggetillatelse.
- g) Utomhusplan skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.
- h) Varelevering skal skje fra Valen.
- i) Avfallshåndtering skal skje på egen grunn.
- j) Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Troms og Finnmark fylkeskommune, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4.1 BOLIGBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

- a) Det tillates oppføring av garasjebygg innenfor avsatt areal BF. Tiltak skal godkjennes av kommunen før tillatelse kan gis.

### § 4.2 IDRETTSANLEGG

- a) Arealet vist som IDR skal være offentlig og benyttes til idrettsformål.
- b) Ved søknad om opparbeidelse av idrettsanlegg, skal det vedlegges en utomhusplan som beskriver skjæringer, materialvalg og vegetasjon.
- c) Det tillates oppføring av tribuner og publikumsrettede tiltak innenfor areal avsatt som IDR.
- d) Flombelysning som etableres i tilknytning anlegget skal unngå blending mot omkringliggende bebyggelse.
- e) Kunstgressbane skal utformes i henhold til nasjonale standarder eller nyere vedtatte regelverk i forhold til håndtering av granulat, jf. forurensningsforskriftens kap. 23A.

### § 4.3 HOTELL OG OVERNATTING (HO)

- a) Det tillates en utnyttning innenfor regulert formål på %-BYA = 30 %.
- b) Bebyggelsen skal ikke overstige en gesimshøyde på c+ 7,0 og mønehøyde på c+ 12,0 målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Ny bebyggelse skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialvalg og fargesetting. Bebyggelsen skal være arkitektonisk godt tilpasset eksisterende bebyggelse.
- d) Parkering i tilknytning hotellet skal løses på egen grunn.

### § 4.4 ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG (ABA)

- a) Garderobeanlegget skal oppføres innenfor avsatt formål ABA. Bebyggelsen tillates oppført med %-BYA = 100 %.
- b) Bebyggelsen skal ikke overstige en gesimshøyde på c+ 3,5 og mønehøyde på c+ 5,0 målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Utforming skal inkludere overdekket sykkelparkering.
- d) Det skal settes av minimum 20 sykkelparkeringer i tilknytning garderobeanlegget.

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### § 5.1 KJØREVEG

- a) Hovedadkomst til parkering og hotell skal etableres som felles avkjørsel avsatt som f\_KV.

### § 5.2 FORTAU

- a) Areal avsatt som o\_FO skal opparbeides etter prinsipper for universell utforming og ha minimum bredde 2,5 meter. Fortauet skal asfalteres.

### § 5.3 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL

- a) Det tillates ikke oppføring av andre tiltak innenfor areal avsatt til o\_AVG.

### § 5.4 PARKERINGSPLASS/VEG/FORTAU/GANGAREAL

- a) Parkering skal skje innenfor areal avsatt til o\_SK. Det skal opparbeides parkeringsplasser som vist i utomhusplanen. Minimum 5 % av plassene skal være HC-parkeringer.
- b) Areal avsatt til parkering skal være offentlig og felles for brukere av idrettsanlegget, friområdene og parkene. Det legges til rette for at arealet kan benyttes til midlertidige arrangementer.
- c) Parkeringsareal vist som o\_SK skal terrengtilpasses.
- d) Alle skjærings- og fyllingsskråninger, som følge av tiltaket, skal gjøres så små som mulig og tilståes på en slik måte at overgangen mellom parkeringsarealet og tilgrensende områder blir mest mulig naturlig.
- e) Parkeringen skal være tydelig adskilt fra friområdet og idrettsanlegg med kantstein og skilting.

## § 6 GRØNNSTRUKTUR

### § 6.1 TURVEG

- a) Turveg vist som o\_TV1, o\_TV2 og o\_TV3 skal etableres og tilpasses naturlig terreng. Turvegene skal opparbeides med en minimumsbredde på 3,0 meter. Det tillates mindre tilpasninger/justeringer utenfor formålsgrenser.
- b) o\_TV1, o\_TV2 og o\_TV3 skal opparbeides med grus.
- c) Så langt det er mulig i forhold til naturlig terreng, skal turvegen utformes etter prinsippene om universell utforming.
- d) Langs o\_TV1, o\_TV2 og o\_TV3 skal det etableres belysning og fast møblering.
- e) For å sikre trafiksikkerheten for gående og syklende ved kryssende veg skal det etableres skilt, belysning og markering i veg i henhold til veileder for universell utforming.

### § 6.2 FRIOMRÅDE

- a) Innenfor o\_FRI1 skal det etableres skjermende vegetasjon som anvist i utomhusplanen. Beplantning skal være visuelt skjermende.
- b) Det tillates ikke tiltak innenfor o\_FRI1, o\_FRI3 og o\_FRI4.
- c) Det tillates etablert kommunaltekniske anlegg innenfor o\_FRI2.

### § 6.3 PARK

- a) Det skal være parkmessig kvalitet innenfor områdene avsatt som o\_PA1 og o\_PA2.
- b) Parkarealene skal tilrettelegges for lek, organiserte/uorganiserte sportsaktiviteter og rekreasjon.

#### § 6.4 VEGETASJONSSKJERM

- a) Vegetasjonsskjerm avsatt som o\_VS skal etableres mot eksisterende næringsområder som grenser til området. Beplantning skal være visuelt skjermende.

#### § 6.5 PARKERING

- a) Det tillates tilkomst til o\_FRI2 over areal avsatt til o\_P.
- b) Området kan opparbeides med maks 14 parkeringsplasser. Plassen bør opparbeides med et permeabelt dekke.

### § 7 BESTEMMELSESONMRÅDER

- a) Innenfor bestemmelsesområde 1 kan det opparbeides overvannshåndtering i form av dam, regnbed eller annen terrengforsenkning. Kant mot terrengforsenkning skal sikres med gjerde eller tilsvarende for å ivareta sikkerheten mot flomsjø.
- b) Innenfor bestemmelsesområde 2 skal det anrettes snarvei.
- c) Innenfor bestemmelsesområde 3 skal det avsettes areal for snødeponi. Eventuelle gummigranulater i snødeponi skal gjenbrukes på samme bane eller leveres til lovlig avfallsanlegg.

### § 8 HENSYNSSONER

#### § 8.1 SIKRINGSSONE FRISIKT (H140)

- a) I frisiktsone H140 skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.

#### § 8.1 HENSYNSSONE LANDSKAP (H550)

- a) Det tillates ikke tiltak eller ny beplantning innenfor angitt hensynssone H550. Området skal jevnlig skjøttes for å bevare slåttemarka.

### § 9 ANLEGGSPERIODEN

#### § 9.1 BYGGE- OG ANLEGGSPERIODEN

- a) 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, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- b) 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, tilfredsstilles.

### § 10 REKKEFØLGKRAV

- a) o\_SK skal være ferdig opparbeidet og ferdigstilt før brukstillatelse av baneanlegg gis.
- b) o\_FO tilknyttet o\_TV1 skal etableres samtidig.
- c) Vegetasjonsskjerm vist som o\_VS skal etableres sammen med o\_PA2.
- d) Det skal utarbeides en fyllingsplan for området i samråd med ARK/LARK.
- e) Det må utføres en overvåkning av setninger etter at områder er fylt opp.
- f) Det skal utføres en forbelastning og vertikaldrenering.

g) Forurensning skal fjernes der det er behov.