

Detaljreguleringsplan for Steimosletta, Plan-ID 201804

Reguleringsbestemmelser

Saksnummer 18/976

1. Planens hensikt

Hensikten med detaljreguleringen er å åpne for detaljvarehandel på allerede regulerte arealer. Planen viser en helhetlig adkomstløsning for området. Adkomstene er planlagt slik at sikkerhetshensyn ved utrykning fra brannstasjon blir ivaretatt. Planen blir videre oppdatert i samsvar med faktisk og opparbeidet arealbruk.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Utnyttelsesgrad

Måleregler i gjeldende veileder «Grad av utnyttning – beregnings- og måleregler» skal legges til grunn for all beregning.

Der ikke annet er fastsatt kan BYA være opptil 90 %.

2.2 Estetikk

Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse med tilhørende uterom skal ha god estetisk utforming med fasadeoppdeling som passer inn i området, og tilfører området en visuell verdi. Store fasader skal deles opp hensiktsmessig for ikke å virke for ruvende i landskapet. Det skal brukes mest mulig tre i fasadene. Bebyggelsen skal ha dempet farge, og vegger og tak skal ha matte flater. Glassfasader skal brytes opp av ikke-reflekterende materialer. Fargene skal tilpasses omgivelsene, innenfor en felles ramme av jordfarger samt variasjon av rødt, gult og oker. Bygninger skal ha flate tak eller saltak, avhengig av hva som er best uttrykk for bygningen og det helhetlige bildet. Det tillates ikke blanke takplater.

2.3 Universell utforming og trafiksikkerhet

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan universell utforming og trafiksikkerhet er ivaretatt i forhold til fremkommelighet. Det stilles krav om trinnfri adkomst til nye bygninger, og universelt utformede og trafiksikre ganglinjer mellom ulike formål (f.eks. mellom kafe/hotell og forretning). Parkering for funksjonshemmede skal ha strategisk plassering i forhold til ganglinjer.

2.4 Vannbåren varme og fjernvarme

Det skal benyttes vannbåren varme og fjernvarme levert innenfor området. Det stilles krav om tilknytning til etablert anlegg. Tilrettelegging for fornybar energi som solceller/solfangere i området er ønskelig.

2.5 Tekniske anlegg / infrastruktur

Etablering av V/A-anlegg skal være i tråd med kommunens VA - norm. Bygg og installasjoner for el-forsyning og kommunaltekniske anlegg tillates oppført innen reguleringsformålet (f.eks. trafo, pumpestasjoner).

Framføring av elektrisitet, telefon mm. skal skje med jordkabel.

Ved etablering av nye, og utskifting av eksisterende stikkrenner, skal disse dimensjoneres i henhold til statens vegvesens håndbok N200.

Overflatevann/takvann/drensvann håndteres på egen eiendom eller i fellesanlegg. Det skal vurderes å infiltrere og fordrøye vannet gjennom bruk av grønne flater, regnbed mv.

2.6 Byggegrenser

Byggegrense fra veg regnes fra midtlinje veg og er:

- 20 m for Rv.3
- 15 m fra andre offentlige veger
- 10 m fra private /interne veger

2.7. Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, eller senere versjoner av denne, skal være tilfredsstillt.

2.8 Krav til avfallshåndtering

Det skal benyttes nedgravde løsninger, eller løsninger integrert i bygningen, evt. overdekninger. Endelig plassering av avfallsanlegg løses i samråd med renovasjonsselskap.

2.9 Parkering

Parkering for næringens behov, samt plass for vareleveranser, snuplasser og snøopplag, skal løses innenfor eget område. Parkeringsplasser med mer enn 30 biler skal deles opp med trær/busker.

Parkeringsanlegg med 10 biloppstillingsplasser eller mer, skal utstyres med lademulighet for el-bil ved minst 10 % av plassene, minimum 1 plass.

5 % av biloppstillingsplassene skal være avsatt til parkering for forflytningshemmede. Disse skal ha best mulig plassering i forhold til inngang til bygning.

Forretninger skal ha minimum 10 sykkel p-plasser under tak pr 1000 m² BRA

2.10. Rekkefølgekrav

2.10.1 Flomsikring

Utbygging krever dokumentasjon av at krav til flomsikring er ivaretatt i henhold til 200 års flom + 0,5 m.

2.10.11 Avkjørsel, parkering og vegetasjonsskjerming

FØR BKB 3, 4, 5, 6, 7 og 8 kan bebygges skal adkomst, parkering og vegetasjonsskjerm ved arealformålet være etablert.

2.11 Skilt og reklameinnretninger

2.11.1 Søknad om plassering og endring av skilt- og reklameinnretninger

Søknad om plassering og endring av skilt og reklameinnretninger er i henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 søknadspliktige. Unntak er skilt- og reklameinnretninger inntil 3,0 m² som monteres flatt på vegg. Unntaket omfatter ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade.

2.11.2 Søknad om nye skilt på bebygde eiendommer

Når det søkes om tillatelse til nye skilt på bebygde eiendommer skal det vedlegges situasjonsplan som viser plassering, og fotomontasje ev. fargelagt fasadetegning/oppriss i farger som viser hvordan dette tilpasser seg eksisterende skilting og bygningen eller området rundt. I tillegg skal det vedlegges en beskrivelse av skilttype, materialbruk, bredde, høyde og tykkelse samt valg av belysning og belysningsstyrke.

2.11.3 Søknad om nye skilt på nye eiendommer

Når det søkes om tillatelse til skilting på nye bygninger, skal det vedlegges dokumentasjon i samsvar med pkt. 2.11.2. Fotomontasje, ev. fargelagt fasadetegning/oppriss. Skilt på grunn og bygning skal inngå som en del av prosjekteringen.

2.11.4. Antall skilt

Det skal fortrinnsvis brukes ett fasadeskilt pr. virksomhet. Når bygningen har store fasader, kan det også tillates flere skilt der det passer.

2.11.5 Plassering

Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på husets hovedfasade eller annen fasade i tilknytning til dør. Følgende plassering av skilt/reklame er ikke tillatt:

- På møne, takflate eller gesims
- På stolper, master, gjerder, støyskjerm e. l.

Markiser skal avgrenses til dør- og vindusåpninger og tilpasses bygget.

2.11.6 Utforming

Skilt skal tilpasses bygningen og områdets egenart. Dette gjelder både mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser samt utforming og materialvalg (NS 3041). Informasjon om åpningstid, telefonnummer, internettadresse, produktnavn og lignende skal være underordnet øvrig skilting.

Det skal fortrinnsvis være freste skilt og symboler når skiltet er montert på bygningen. Der det er behov for og/eller gis tillatelse til plateskilt skal bakplaten være transparent (gjennomsiktig) eller ha farge som tilpasser seg bygningens farger og arkitektur.

2.11.7 Vindusdekor

Vindusdekor skal utføres som frest/konturskåret skilt på maks 1/3 av vindusflaten og fortrinnsvis benyttes på innsiden av vinduet. Plakater og lignende like innenfor vinduet, som er beregnet for publikum på utsiden, skal inngå som del av skiltingen. Foliering som ikke er en del av skilting, kan tillates som utsmykking av fasaden.

2.11.8 Skiltbelysning

Ved flere skilt på den enkelte bygning skal det benyttes samme type lyskilde, og lysnivået skal ikke overstige det generelle lysnivået i nærområdet. Reflekser og blending skal unngås.

2.11.9 Lysskilt

Lysskilt hvor hele platen inngår som lysflate, tillates ikke med unntak av logo hvor dette er nødvendig og ellers gir en god tilpasning. Enkeltstående «lyskassebokstaver» tillates der dette gir en god tilpasning. Bruk av neonlys godkjennes ikke.

2.11.10 Flagg/Vimpel

Flagg/vimpel tillates ikke.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Brannstasjon, Offentlig tjenesteyting, (o_BOP) 3,7 daa

Det tillates oppført bygninger og anlegg som er nødvendig for brannstasjonen.

Veger og parkeringsplasser/manøvreringsareal skal ha fast dekke.

Gesimshøyde for flatt tak skal ikke overstige 8 m. Ved bruk av saltak skal mønehøyden ikke overstige 8 m.

Eiendommen har adkomst fra o_SKV2.

3.1.2 Energianlegg (BE)

Det tillates oppført trafostasjon.

3.1.3 Fjernvarmeanlegg (BFA) 1,4 daa

Innenfor området kan det oppføres bygninger og anlegg som er nødvendig for virksomhetenes behov.

Gesimshøyde for flatt tak skal ikke overstige 8 m. Ved bruk av saltak skal mønehøyden ikke overstige 8 m.

Eiendommen har adkomst fra o_SKV2.

3.1.4 Avløpsanlegg – pumpestasjon (AV1-2)

Det tillates oppført pumpestasjon.

3.1.5. Kombinert bebyggelse og anlegg:

3.1.5.1 Bensinstasjon/Vegserviceanlegg/Næring (BKB1) 9,2 daa

Det tillates oppført bygninger for bensinstasjon/ vegserviceanlegg og annen næring. Gesimshøyde skal ikke overstige 8 m. BKB1 har adkomst fra o_SKV1 (RV3) og o_SKV2. Alternativt gis adkomst fra ny o_SKV2 dersom denne tillates etablert, og dagens nordlige adkomst fra o_SKV1 (Rv.3) stenges.

3.1.3.2 Bolig/Bensinstasjon/Vegserviceanlegg/ Næring (BKB2) 2,3 daa.

Det tillates oppført bygninger for bolig, bensinstasjon/ vegserviceanlegg og annen næring. Gesimshøyde skal ikke overstige 8 m. Eksisterende nordlige adkomst fra o_SKV1 stenges (Rv.3) , og eiendommen får regulert ny adkomst fra o_SKV2, alternativt fra sørlige adkomst fra o_SKV1. Teknisk plan/prosjektering skal godkjennes av SVV for kryssløsning fra Rv.3, o_SKV1.

3.1.3.3 Forretning /Næring (BKB3) 11,6 daa

Det tillates oppført bygninger for forretning og annen næring. Annen næring angis som: håndverk, industri, kontor og lagervirksomhet. Gesimshøyde skal ikke overstige 9 m. Det er regulert én avkjørsel fra o_SKV1, Rv. 3, og to avkjørslar fra o_SKV2, disse kan forskyves langs formåls grensa. Avkjørslene skal plasseres i situasjonsplan ved byggesøknad. Teknisk plan/prosjektering skal godkjennes av SVV for kryssløsning fra Rv.3, o_SKV1.

3.1.3.4 Forretning/ Tjenesteyting /Næring/ (BKB4) 7,7 daa

Det tillates oppført bygninger for forretning, tjenesteyting, annen næring. Annen næring angis som: håndverk, industri, kontor og lagervirksomhet. Gesimshøyde skal ikke overstige 9 m. BKB4 får regulert to avkjørsler fra o_SKV2, disse kan forskyves langs formåls grensa. Avkjørslene skal plasseres i situasjonsplan ved byggesøknad.

3.1.3.5 Energianlegg/Forretning/Næring (BKB5) 0,7 daa

Det tillates oppført bygninger for energianlegg, forretning og annen næring. Annen næring angis som: håndverk, industri, kontor og lagervirksomhet. Gesimshøyde skal ikke overstige 9 m.

BKB5 har adkomst over BKB6 fra SKV2. Ved utbygging av BKB6 skal adkomst til BKB5 sikres og vises i situasjonsplan.

3.1.3.6 Forretning/Næring (BKB6) 8,5 daa

Det tillates oppført bygninger for forretning og annen næring. Annen næring angis som: håndverk, industri, kontor og lagervirksomhet. Gesimshøyde skal ikke overstige 9 m. Det er regulert to avkjørsler fra SKV2, og én fra o_SKV2 til varelevering. Disse kan forskyves langs formåls grensa. Avkjørslene skal plasseres i situasjonsplan ved byggesøknad.

3.1.3.7. Forretning/Næring (BKB7) 15,2 daa

Det tillates oppført bygninger for forretning og annen næring. Annen næring angis som kontor, hotell/overnatting, bevertning, lager og campingplass. Gesimshøyde for flatt tak skal ikke overstige 8 m. Ved bruk av saltak skal gesimshøyden ikke overstige 7 m, med begrensning på takvinkel på maks. 25°. Mønehøyden skal ikke overstige kotehøyde 490 m.o.h av hensyn til Grimshaugen og rammer for omkringliggende bebyggelse.

BKB7 har to adkomster via SKV2, og to adkomster via o_SKV2. Disse kan forskyves langs formåls grensa. Avkjørslene skal plasseres i situasjonsplan ved byggesøknad. Det tillates ikke gjennomkjøring mellom BKB7 og BKB8. Det tillates ikke gjennomkjøring for lastebiler fra o_SKV1 (rv.3) langs SKV2 til o_SKV2.

3.1.3.8 Bensinstasjon/Vegserviceanlegg/Forretning/Næring(BKB8) 7,7 daa

Det tillates oppført bygninger for bensinstasjon/vegserviceanlegg, forretning og næring. Gesimshøyde for flatt tak skal ikke overstige 8 m. Ved bruk av saltak skal mønehøyden ikke overstige 8 m. Nordgående trafikk har enveiskjørt adkomst via o_SKV1. Disse kan forskyves langs formåls grensa. Avkjørslene skal plasseres i situasjonsplan ved byggesøknad. Det tillates ikke gjennomkjøring mellom BKB7 og BKB8.

BKB8 har også adkomst via o_SKV3.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg

Veger og avkjøringer skal opparbeides iht. vegnormal N100 og V121.

SKV2 skal stenges for gjennomkjøring for lastebiler.

4.2 Gang- og sykkelvei

Området skal benyttes til gang- og sykkelvei.

4.3 Annet veiareal

Tekniske anlegg / infrastruktur kan etableres innenfor annet veiareal.

5. Grønnstruktur

5.1 Vegetasjonsskjerm (GV1-12)

Det skal etableres en vegetasjonsskjerm med busker eller trær på minimum 1,5 m for beskyttelse mot vind, støy og støv fra veg- og landbruksarealer. Nødvendig skjøtsel må utføres. Områdene skal være åpne for fri ferdsel.

GV. 9, 10, og 11 kan opparbeides som park. Det tillates etablert infotavler tilknyttet reiseliv/ turisme. Det tillates etablert benker, belysning, beplantning og andre elementer som innbyr til økt bruk av området.

6. Sikrings-, støy- og faresoner

6.1.1 Sikringssone, frisikt (H140_1-16)

Det skal ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 m i sonen. Enkeltstående trær og stolper kan tillates. Avkjørsler til hovedvei opparbeides i henhold til vegnormaler for Statens vegvesen, med regulerte frisiktsoner tilpasset veiens standard, trafikk og fartsgrense. Frisiktsonen er vist på plankartet.

6.1.2 Støysone, rød sone (H210)

Ved byggesøknad skal det tas hensyn til og dokumenteres at bebyggelse med tilhørende uteplass tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift og T1442/2016. Ved overskridelse av anbefalte grenseverdier kreves støydempende tiltak.

6.1.3 Støysone, gul sone (H220)

Ved byggesøknad skal det tas hensyn til og dokumenteres at bebyggelse med tilhørende uteplass tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift og T1442/2016. Ved overskridelse av anbefalte grenseverdier kreves støydempende tiltak.

6.1.4 Faresone, flomfare (H320_1-3)

Utbygging innenfor flomsone krever dokumentasjon av at krav til flomsikring er ivaretatt i henhold til 200 års flom + 0,5 m.