

Detaljreguleringsplan for Steimosletta, Plan-ID 201804

Saksnummer 18/976 og 21/1885.

Reguleringsbestemmelser

1. Planens hensikt

Hensikten med detaljreguleringen er å åpne for detaljvarehandel. Planen blir videre oppdatert i samsvar med faktisk og opparbeidet arealbruk.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Sametinget og Innlandet fylkeskommune v/ kulturminneavdelingen, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2.2 Utnyttelsesgrad

Måleregler i gjeldende veileder «Grad av utnyttning – beregnings- og måleregler» skal legges til grunn for all beregning. BYA kan være inntil 90 %.

2.3 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. Dersom det etableres plasskrevende handel i store bygninger, over 1500 m², tillates det flatt tak på de arealene der dette er aktuelt; BKB2-7. Det tillates ikke blanke takplater, eller veggflater.

Over maksimum takhøgde kan det tillates takoppbygg for nødvendige tekniske installasjoner. Tekniske installasjoner skal legges inntrukket min. 2 meter på takflaten, og være maks. 2 meter over angitt maksimal høyde. Eventuelle takoppbygg skal i størst mulig grad samles.

2.4 Universell utforming og trafikksikkerhet

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

2.5 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.

2.6 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. Vannet skal infiltreres og fordrøyes gjennom bruk av grønne flater, regnbed mv.

Tekniske og elektriske installasjoner som ikke tåler vann må legges over kotehøyde 479,5 m o.h.

2.7 Byggegrenser

Byggegrense fra veg regnes fra midtlinje veg og er:

- 20 m langs Rv.3
- 15 m langs kommunal vei
- 10 m langs private vegger

2.8. Støy

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

2.9 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. 10 Parkering

Parkering for næringens behov, samt plass for vareleveranser, snuplasser og snøopplag, skal løses innenfor eget område.

Parkeringsnorm:

For kontor og forretning:	Minimum 20 plasser pr 1000 m ² . Max. 1 plass pr. 25 m ² gulvflate.
For industri og lagerbebyggelse:	Minimum 10 plasser pr. 1000 m ² . Max. 1 plass pr. 100 m ² gulvflate.
For serverings-/overnattingssteder :	Min. / max. 0,5 plass pr. rom for overnatting, + 20 plasser for servering.

Parkeringsplasser med mer enn 30 biler skal deles opp med trær/busker.

Parkeringsområdets inndeling i asfalt/grønt/trær skal vises i bebyggelsesplanen og godkjennes som en del av denne.

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.

Sykkelparkering

Det skal settes av arealer til sykkelparkering, fortrinnsvis i nær tilknytning til inngangspartier.

Kontor og forretninger skal ha minimum 10 sykkel p-plasser under tak pr 1000 m² gulvflate.

Andre formål skal ha minimum 6 sykkelplasser pr. 1000 m² gulvflate.

2.11 Flomsikring

Tekniske og elektriske installasjoner som ikke tåler vann må legges over kotehøyde 479,5 m o.h.

2.12 Skilt og reklameinnretninger

2.12.1 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.

2.12.2 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.

2.12.3 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.

2.12.4. Antall skilt

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

2.12.5 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.

2.12.6 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.

2.12.7 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.

2.12.8 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 blanding skal unngås.

2.12.9 Lysskilt

Lysskilt i form av lyskasse kan tillates etter søknad. Blinkende og bevegelig skilt tillates ikke.

2.12.10 Flagg/Vimpel

Bruken av flagg og vimpler mot offentlig og private veier og plasser kan tillates etter søknad. Dette av hensyn til trafiksikkerhet og estetikk.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Nye bygninger må settes opp med konstruksjoner som tåler vann opp til minimum kotehøyde 479,5 m.o.h. Tekniske og elektriske installasjoner som ikke tåler vann må legges over denne kotehøyden. Det tillates ikke oppført bygg med kjeller innenfor planområdet.

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

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) 11,6 daa

Det tillates bensinstasjon/ vegserviceanlegg og annen næring.

Annen næring defineres som håndverks-, industri, kontor og lagervirksomhet.

Mønehøyde skal ikke overstige 8 m, målt fra ferdig planert terreng, i henh. til veileder for grad av utnyttning. Takvinkel skal ligge mellom 12- og 15 grader.

BKB1 har adkomst fra o_SKV1 (RV3) og o_SKV2. Eksisterende nordlige adkomst fra Rv. 3 videreføres, og store kjøretøy skiltes til denne adkomsten. Dagens sørlige adkomst fra o_SKV1 stenges, og det etableres ny adkomst via o_SKV2. Teknisk plan/prosjektering skal godkjennes av SVV for avkjøring i nærhet til kryssløsning fra o_SKV1.

Eksisterende bolig tillates brukt som boligeiendom så lenge det er aktuelt for grunneierne. Det tillates ikke etablert nye boliger innenfor området.

3.1.5.2 Forretning /Næring (BKB2)

11,5 daa

Det tillates forretning for plasskrevende varehandel og annen næring.

Forretningsarealet skal være minimum 1 500 m² BYA.

Annen næring defineres som håndverk, industri, kontor og lagervirksomhet. Det settes ingen krav til størrelse på disse bygningene.

Mønehøyde skal ikke overstige 9 m, målt fra ferdig planert terreng, i henh. til veileder for grad av utnytting. Takvinkel skal ligge mellom 12- og 15 grader. Ved flatt tak skal gesimshøyde være lik mønehøyde, og ikke overstige 9 m.

Det er regulert tre avkjørslers fra o_SKV2, to av disse er regulert med avkjørselspil og kan forskyves langs formåls grensa. Avkjørslene skal plasseres i situasjonsplan ved byggesøknad.

3.1.5.3. Tjenesteyting/Forretning/Næring/Fritids- og turistformål (BKB3) 7,7 daa

Tjenesteyting defineres som trafikkskole.

Det tillates forretning for plasskrevende varehandel og annen næring.

Forretningsarealet skal være minimum 1 500 m² BYA.

Annen næring defineres som håndverk, industri, kontor og lagervirksomhet, samt døgnhvileplass for sjåførere på langtransport, med tilhørende serviceanlegg. Det settes ingen krav til størrelse på disse bygningene.

Fritids- og turistformål defineres som campingplass (bobiloppstilling), og bebyggelse i tilknytning til dette.

Mønehøyde skal ikke overstige 9 m målt fra ferdig planert terreng, i henh. til veileder for grad av utnytting. Takvinkel skal ligge mellom 12- og 15 grader. Ved flatt tak skal gesimshøyde være lik mønehøyde, og ikke overstige 9 m.

BKB3 får regulert to avkjørslers fra o_SKV2, en av disse er regulert med avkjørselspil og kan forskyves langs formåls grensa, SKV1 er den andre avkjørselen. Avkjørslene skal plasseres i situasjonsplan ved byggesøknad.

3.1.5.4 Energianlegg/Forretning/ Næring (BKB4)

0,7 daa

Det tillates energianlegg, forretning og annen næring.

Energianlegg defineres som gassanlegg.

Det tillates forretning med tilhørende parkering og kjørearealer, inklusive dagligvarer, samt annen næring, men da i sammenheng med område BKB5 og de gitte bestemmelsene for dette området.

Annen næring defineres som håndverk, industri, kontor og lagervirksomhet,

Mønehøyde skal ikke overstige 9 m målt fra ferdig planert terreng, i henh. til veileder for grad av utnytting. Takvinkel skal ligge mellom 12- og 15 grader. Ved flatt tak skal gesimshøyde være lik mønehøyde, og ikke overstige 9 m.

BKB4 har adkomst over BKB5 fra SKV2. Ved utbygging av BKB5 skal adkomst til BKB4 sikres og vises i situasjonsplan.

3.1.5.5 Forretning/Næring (BKB5)

8,5 daa

Det tillates forretning og annen næring.

Inntil 4 daa kan være dagligvareforretning med tilhørende parkering og kjørearealer. Bygningsmassen kan være inntil 1500 m² BYA. Det tillates saltak. Bygget skal ha tre som fremtredende byggemateriale.

Inntil 4,5 daa kan være forretning for plasskrevende varehandel, og annen næring. Forretningsarealet skal være minimum 1 580 m² BYA.

Annen næring defineres som håndverk, industri, kontor og lagervirksomhet.

Mønehøyde skal ikke overstige 9 m målt fra ferdig planert terreng, i henh. til veileder for grad av utnytting. Takvinkel skal ligge mellom 12- og 15 grader.

Ved flatt tak skal gesimshøyde være lik mønehøyde, og ikke overstige 9 m.

Det er regulert to avkjørslers fra SKV2, og én fra o_SKV2 til varelevering. Disse kan forskyves langs formålsgrensa. Avkjørslene skal plasseres i situasjonsplan ved byggesøknad.

3.1.5.6 Forretning/Næring/Fritids- og turistformål (BKB6)

15,2 daa

Det tillates forretning for plasskrevende varehandel, og annen næring. Forretningsarealet skal være minimum 1 500 m² BYA.

Det tillates annen næring og fritids- og turistformål.

Annen næring angis som kontor/hotell/overnatting, bevertning og lager.

Fritids- og turistformål angis som campingplass (oppstillingsplass for bobiler).

Mønehøyde skal ikke overstige 8 m, målt fra ferdig planert terreng, i henh. til veileder for grad av utnytting. Takvinkel skal ligge mellom 12- og 15 grader.

Ved flatt tak skal gesimshøyde være lik mønehøyde, og ikke overstige 8 m.

BKB6 har to adkomster via SKV2, og to adkomster via o_SKV2. Disse kan forskyves langs formålsgrensa. Avkjørslene skal plasseres i situasjonsplan ved byggesøknad.

3.1.5.7 Bensinstasjon/Vegserviceanlegg/Forretning/Næring (BKB7) 7,7 daa

Det tillates bensinstasjon/vegserviceanlegg, forretning og annen næring.

Det tillates forretning for plasskrevende varehandel. Forretningsarealet skal være minimum 1 500 m² BYA.

Annen næring defineres som håndverks- industri, kontor og lagervirksomhet.

Mønehøyde skal ikke overstige 8 m, målt fra ferdig planert terreng, i henh. til veileder for grad av utnytting. Takvinkel skal ligge mellom 12- og 15 grader.

Ved flatt tak skal gesimshøyde være lik mønehøyde, og ikke overstige 8 m.

BKB7 har adkomst via SKV3.

3.2 Kjøreveg og teknisk infrastruktur

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

3.2.1: o_SKV1

Offentlig vei, Riksveg 3.

3.2.2: o_SKV2

Kommunal veg i området. Teknisk plan/prosjektering skal godkjennes av SVV for kryssløsning med o_SKV1.

3.2.3: SKV1

Adkomstveg for BKB3.

3.2.4: SKV2

Enveiskjørt adkomstveg for BKB5 og BKB6. Vegen er stengt for store kjøretøy.

SKV2 skiltes fra o_SKV1 (Rv.3) med innkjøring forbudt for store kjøretøy, unntatt busser.

Det skiltes for enveiskjørt for små kjøretøy fra o_SKV1 (Rv. 3) til SKV2. Teknisk plan/prosjektering skal godkjennes av SVV for avkjøring i nærhet til kryssløsning fra Rv.3, o_SKV1.

3.2.5: SKV3

Adkomstveg for BKB7.

3.2.7 Gang- og sykkelvei

Området skal benyttes til gang- og sykkelvei.

3.2.8 Annet veiareal

Tekniske anlegg / infrastruktur kan etableres innenfor annet veiareal.

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 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.

4. Sikrings-, støy- og faresoner

4.1 Sikringsone, 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.

4.2 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.

4.3 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.

4.4 Faresone, flomfare (H320_1-3)

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

Flomverket må inspiseres årlig, og vedlikeholdes ved behov. Ansvarlig for dette er Alvdal kommune.

5 Rekkefølgekrav

5.1 Avkjørsel, parkering og vegetasjonsskjerming

Før tomtene BKB1-7 kan bebygges skal adkomst, parkering og vegetasjonsskjerm ved arealformålet være etablert. Det stilles krav til trafikkanalyse før endelig utforming av kryss ut mot o_SKV1 (Rv. 3)