

Reguleringsplan for Randabergveien 333 – gnr/bnr 47/89, 47/243, 47/350, 47/369 og 47/501

Reguleringsbestemmelser, detaljregulering

Plan ID 1127 2019001

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å tilrettelegge for videreutvikling av næringsområdet. Planen omfatter eiendommene 47/350, 47/243 og 47/89, som alle er angitt som næring i kommuneplanen. I tillegg omfatter planen hele 47/369 som i sin helhet er et busstopp, og deler av 47/501 som er markert som LNF-område. Planen legger til rette for en forbedret trafikkløsning, som øker trafikksikkerheten i området.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Utforming

Fasader som vender seg mot publikumssoner, skal ha gode visuelle kvaliteter og ha et bevisst samspill til omgivelsene. Områder som er beregnet for gangveier, skal være merket opp og være universelt utformet. Det skal være innslag av beplantning og benker for at besøkende skal kunne oppholde seg på tomten og bidra til å styrke den sosiale karakteren på stedet.

§ 2.2 Byggegrense

Byggegrense er angitt på plankart. Det kan tillates mindre tiltak som trapper, gjerder og skjermvegg utenfor byggegrensen unntatt mot Fv 4590. Aktuelle mindre tiltak skal være i samsvar med, og ikke undergrave, det langsiktige formålet i §2.3.1.

§ 2.3 Miljø

Det er etablert en buffer mot boliger i sør i form av ekstra avstand til byggegrense og det skal oppføres visuell skjerming langs eiendomsgrense til boliger. Skjerming skal være tett, ha høyde minst 1,8 meter målt fra bakken og kan plasseres i eiendomsgrense. Mot landbrukseiendommer og Ryggmyra i vest, nord og øst skal det etableres nettinggjerde i tilstrekkelig høyde, minimum 1,8 meter, til at avfall og løse gjenstander ikke blir fraktet med vinden fra planområdet. Gjerde kan plasseres i eiendomsgrense.

§ 2.3.1 Ryggmyra

Vannspeil i Ryggmyra er påvist å ligge på kote +23 normalt. Det tillates ikke tiltak som kan påvirke Ryggmyra når det gjelder vannstand eller naturmangfold. Det skal dokumenteres at tiltak i grunnen ikke medfører risiko for senkning av vannspeil. Dokumentasjon utarbeides av ansvarlig foretak når det gjelder vannstand og naturmangfold og forelegges ved rammesøknad.

§ 2.4 Støy

Gjeldende forskrifter når det gjelder støy skal opprettholdes i bygge- og anleggsperioder og legges til grunn ved prosjektering av nye tiltak. Støyende virksomhet på fasader mot eksisterende boliger i sørøst skal unngås.

§ 2.5 Overvann

Overvannshåndtering skal skje i samsvar med endelig godkjent teknisk VA-plan.

Fordrøyning av overvann i tråd med tekniske planer skal skje på egen eiendom i form av regnbed. Disse skal ha et samlet volum på 50 m³.

§2.6 Geoteknikk

Geoteknisk undersøkelse skal være utført ved vesentlige endringer som påbygg, tilbygg eller ombygginger av eksisterende bygningsmasse.

§ 2.7 Tekniske planer

Tekniske planer for vei, vann og avløp skal være godkjent av kommunen og eventuelt andre relevante myndigheter.

§ 2.8 Frisikt

Frisiktsoner tegnet inn i plankartet skal overholdes. Innenfor viste frisiktsoner tillates det ikke elementer som hindrer sikten mellom 0,5 og 3 meter over gateplan.

§ 2.9 Parkering bil

Det kan tillates maksimalt 0,9 parkeringsplass til bil per 100 m² næringsbygg. 5 % av parkeringsplassene skal ha ladepunkt for el-bil. I tillegg skal 5% av bilparkering være forbeholdt HC-plasser. Disse skal være plassert nær innganger og minst to av disse skal ha ladepunkt for el-bil.

§ 2.10 Parkering sykkel

Det skal etableres minimum 0,5 parkeringsplass for sykkel per 100 m² næringsbygg for ansatte og 1 sykkelparkering per 100 m² næringsbygg for gjester. Minimum 5% av plassene skal avsettes til lastesykkel. Sykkelparkering skal etableres nær innganger.

3. Bestemmelser til arealformål

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

§3.1.1 Utnyttelse

Areal regulert til kombinert formål for forretning/industri skal ha en utnyttelse på minimum 60 % BRA og maksimum 140 % BRA. Maks 70% BYA kan bebygges. Maks høyde på alle bygg innenfor planområdet er kote +35 målt fra bakkeplan til gesims. Det kan tillates møne på inntil kote +37. Mindre bygningselement som heis, trapp og tekniske installasjoner kan tillates over maks kotehøyde, men ikke høyere enn kote +38.

§3.1.2 Krav til søknader

Ved rammesøknad skal det foreligge plan, snitt og fasadetegninger samt utomhusplan i 1:200. Detaljert utomhusplan utarbeidet av landskapsarkitekt for den del av uteområdet som hører til hvert enkelt bygg skal godkjennes før igangsetting. Utomhusplan skal vise sammenheng mellom områdene, hvordan gående og syklende skal bevege seg, bevegelsesmønster for privatbiler og tyngre kjøretøy, overvannsløsning, parkeringsløsning for bil og sykkel, sammenheng mellom inne- og uteområder, beplantning og steder for opphold utendørs.

§3.1.3 BE1 – trafo

Eksisterende trafostasjon kan økes til 4x5 meter BYA hvis det blir behov for mer strøm i området.

§3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

§3.2.1 f_SV 2– kjørevei

Avkjørsel til planområdet skal utformes i tråd med Statens vegvesens håndbok N100. Dråpeøy skal utformes i tråd med samme håndbok. Adkomst til de ulike bygg fra felles adkomstvei formes etter gjeldende vegnorm.

§3.2.2 o_SV1

Trafikkanlegg med venstresvingefelt skal opparbeides i tråd med Statens vegvesens håndbok N100.

§3.2.3 o_SF 1- fortau

Fortau skal etableres som vist på plankart. Fortau skal utformes etter gjeldende vegnorm med en bredde på tre meter.

§3.2.4 o_SV 1 - busstopp

Busstopp skal utformes som vist på plankart. Busstopp utformes etter Statens vegvesens håndbok N100.

§3.2.5 o_SP1 – leskur

Leskur/venteskur til busstopp skal utformes etter gjeldende krav.

§3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§3.3.1 f_G1

Grønnstruktur kan benyttes til etablering av regnbed eller annen fordrøyning.

4. Bestemmelser til bestemmelsesområder

4.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, #2 og #3)

§ 4.1.1 #1

Bestemmelsesområde #1 kan kun benyttes til kantparkering av biler eller vegareal.

§ 4.1.2 #2

I bestemmelsesområde #2 kan detaljhandel med én enkelt næringsenhet tillates på inntil 1700 m².

§ 4.1.3 #3

I bestemmelsesområde #3 kan det tillates handel med varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer. Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 1000 m²-BRA.

5. Rekkefølgebestemmelser

§ 5.1 Busslomme og fortau

Før det gis brukstillatelse til utvidet detaljhandel ut over dagens handelsareal eller etablering av nybygg større enn 3.000 m², skal ny busslomme og fortau angitt som o_SKV1 og o_SF1 på plankartet være etablert.

§ 5.2 Adkomst og trafikkanlegg

Før det gis brukstillatelse til utvidet detaljhandel ut over dagens handelsareal eller etablering av nybygg, skal trafikkanlegget angitt som o_SV1, f_SV2 og o_SF1 på plankartet være etablert.

§5.3 Skjerming mot naboer

Før det tillates bebyggelse i bestemmelsesområde #3, må skjerming være etablert mot naboer i sør.

§ 5.4 Nettinggjerde

Før det blir gitt brukstillatelse til utvidet areal for detaljhandel skal nettinggjerde som hindrer at løse gjenstander blåser inn på landbrukseiendommer i vest og nord eller Ryggmyra.

§ 5.5 Adkomst

Ved utvidelse av detaljhandel i bestemmelsesområde #2 skal kjøreadkomst via gårdsvei mot nord være stengt i form av gjerde. Detaljer og utforming avklares ved utarbeiding av de tekniske planene.

§ 5.6 Fordrøyning

Fordrøyning av overvann i form av regnbed skal etableres i forholdsmessig takt med utbygging av eiendommen.

§5.7 Sykkelparkering

Etablering av sykkelparkering i tråd med krav i § 2.10 skal skje før det blir gitt brukstillatelse til utvidet detaljhandel.

§5.8 Geoteknikk

Geoteknisk undersøkelse skal være utført før igangsetting av nybygg eller vesentlige endringer som påbygg, tilbygg eller ombygginger av eksisterende bygningsmasse.

§ 5.9 Overvann

Overvannshåndtering skal skje i samsvar med endelig godkjent teknisk VA-plan ved igangsetting av tiltak.

§ 5.10 Tekniske planer

Tekniske planer for vei, vann og avløp skal være godkjent av kommunen og eventuelt andre relevante myndigheter før det gis igangsettingstillatelse.