

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 en trinnvis videreutvikling av næringsområdet, med mulighet for etablering av 8200 m² BRA bebyggelse for forretning, kontor og industrivirksomhet. Planen legger til rette for en forbedret trafikkløsning og som vil øke 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

Det kan tillates mindre tiltak som trapper, gjerder og skjermvegg utenfor byggegrensen, med unntak av byggegrense mot Fv.4590. Aktuelle mindre tiltak skal være i samsvar med, og ikke undergrave, det langsiktige formålet til bestemmelse §2.4.

§ 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.

§ 2.4 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.

§ 2.5 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.

§ 2.6 Overvann

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

Fordrøyning av overvann i tråd med tekniske planer skal skje på egen eiendom i form av regnbed og/eller blågrønne tak.

§ 2.7 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.

§ 2.8 Parkering bil

Parkeringsplasser innenfor planområdet er felles for F/K/I1 og F/K/I2.

Det kan tillates maksimalt 0,9 parkeringsplass til bil per 100 m² næringsareal. 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.

Ved på- og ombygging av eksisterende bygg innenfor F/K/I1 på inntil 3000 m² BRA, tillates eksisterende parkeringsplasser beholdt.

§ 2.9 Parkering sykkel

Det skal etableres minimum 0,5 parkeringsplass for sykkel per 100 m² næringsareal for ansatte og 1 sykkelparkering per 100 m² næringsareal 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 Kombinert bebyggelse forretning/kontor/industri – F/K/I1

Innenfor F/K/I1 tillates det oppført bebyggelse til kombinert formål forretning, kontor/industri, på inntil 3900 m² BRA i inntil to etasjer. Parkering inngår ikke i beregningen av m² BRA. Det tillates detaljhandel med én enkelt næringsvirksomhet på inntil 1700 m² BRA innenfor F/K/I1 av maks tillatt bruksareal.

Maks møne- og gesimshøyde er oppgitt i plankartet, gjeldende fra topp gulv. Mindre bygningsselement som heis, trapp og tekniske installasjoner kan tillates 1 meter over maks møne- og gesimshøyde.

Innkjørselspiler i plankartet er veiledende kan justeres ved detaljprosjektering.

§3.1.2 Kombinert bebyggelse forretning/kontor/industri – F/K/I2

Innenfor F/K/I1 tillates det oppført bebyggelse til kombinert formål forretning, kontor/industri, på inntil 4300 m² BRA i inntil to etasjer. Parkering inngår ikke i beregningen av m² BRA. Det kan 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.

Innkjørselspiler i plankartet er veiledende kan justeres ved detaljprosjektering.

Maks møne- og gesimshøyde er oppgitt i plankartet, gjeldende fra topp gulv. Mindre bygningsselement som heis, trapp og tekniske installasjoner kan tillates 1 meter over maks møne- og gesimshøyde.

§3.1.3 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.

§3.1.4 BE1 – trafo

Innenfor f_BE tillates det etablert nettstasjon dersom effektbehov ved F/K/I1-2 overgår kapasitet på eksisterende energianlegg.

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

§3.2.1 o_SV1

o_SV1 er offentlig og skal etableres iht. Statens vegvesens håndbok N100.

§3.2.2 f_SV 2 og f_SV3– kjørevei

f_SV2 er felles for F/K/I1 og F/K/I2. 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.

f_SV3 er felles for gnr./bnr. 47/ 62,70,74,75,88 og 94. Innkjørselspil er veiledende.

§3.2.3 o_SF 1- 2 -fortau

o_SF1-2 er offentlig og skal etableres iht. Statens vegvesens håndbok N100.

§3.2.4 o_VG1-6 - Annen veggrunn – grøntareal

o_VG1-6 er offentlig. o_VG1-6 tillates beplantet.

o_VG1 skal utformes som overkjørbar for landbruksmaskiner.

o_VG2 skal beplantes med mindre trær og busker.

§3.2.5 o_SP1 - busstopp

Innenfor o_SP1 skal det etableres offentlig leskur iht. Statens vegvesens håndbok N100.

§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)

§ 4.1.1 #1

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

5. Rekkefølgebestemmelser

§ 5.1 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor F/K/I1 må følgende være ferdig opparbeidet:

- Trygt krysningspunkt over f_SV2

§ 5.2 Før brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse til nye tiltak innenfor F/K/I1 og F/K/I2, ut over etablering av detaljhandel innenfor F/K/I1, skal følgende være ferdig opparbeidet:

- O_SF1-2
- O_SP
- f_SV2-3
- o_SV1
- o_VG1-6

I tillegg skal det være dokumentert tilfredsstillende innendørs støynivå for de mest utsatte fasadene mot E39 for bebyggelsen innenfor F/K/I1, dersom det skal etableres kontorvirksomhet.

§5.3 Skjerming mot naboer

Før det tillates bebyggelse innenfor F/K/I2, må skjerming være etablert mot naboer i sør.

§ 5.4 Nettinggjerd

Før det blir gitt brukstillatelse til utvidet areal for detaljhandel innenfor F/K/I1 skal nettinggjerd som hindrer at løse gjenstander blåser inn på landbrukseiendommer i vest og nord eller Ryggmyra, være etablert.

§ 5.5 Adkomst

Ved utvidelse av detaljhandel innenfor F/K/I1 skal kjøreadkomst via gårdsvei mot nord være stengt i form av gjerd. 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 § 2.9 skal skje før det blir gitt brukstillatelse til utvidet detaljhandel innenfor F/K/I1.

§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. Tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesveien må sendes til fylkeskommunen for gjennomsyn, og tilpasses plan 2018001.