

Dato for siste endring: 02.11.2023
Endret etter vedtak: 21.11.2023

Reguleringsplan for Benestad, felt Cfk1 og Cah1

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 1634

Saksnummer 22/03135

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av blant annet dagligvare og byggevareforretning på tomtene Cfk1 og Cah1 med tilhørende infrastruktur innenfor reguleringsplanen for Benestad, planID:902. Før det kan gis byggetillatelse på tomtene, må tomtene detaljreguleres.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Ved terrasserte murer skal det være minimum 1,5 m mellom hver mur. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Forstøtningsmurer kan plasseres i nabogrense.

2.2 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Overvannshåndtering og vegetasjon skal inngå som en del av teknisk plan/ landskapsplan. Det skal etableres fordrøyningsløsning for overvann, kombinert med åpne løsninger og permeable flater.

I Cah1 skal overvann håndteres i et åpent grønt drag (o_GF2) som ligger øst for tomten – mellom tomten og regulert turveg.

Alt overvann skal være håndtert lokalt innenfor planområdet.

2.3 Illustrasjonsplan (pbl §12-7)

Hovedløsning/ prinsipper/ arealstørrelser vist i illustrasjonsplan datert 25.10.2023 skal legges til grunn for utarbeidelse av teknisk plan, utomhusplan og utforming av private uterom.

Nettstasjon skal oppføres innenfor Cah1, som vist på illustrasjonsplan. Det skal være en byggeforbudssone på 5 meter til nærmeste bygningsdel.

Ny pumpestasjon skal oppføres innenfor Cfk1 som vist på illustrasjonsplan

Det skal anlegges en 1,5 meter bred trafiksikker forbindelse fra dagligvarebutikk til næringsområdet i øst.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt Cfk1 og Cah1)

4.1.1.a Utnyttelse

Maksimalt bebygd areal Cfk1 = 2740 m² BYA, av dette utgjør parkering BYA = 940 m². Forretning skal ikke overstige BRA = 1200 m².

Kontorandelen skal være maksimum 50 % av byggets bruksareal.

Maksimalt bebygd areal Cah1 = 4200 m² BYA, av dette utgjør parkering BYA = 500 m²

4.1.1.b Plassering av bebyggelse

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Unntatt dette er:

- Utendørs lagring/lagringsmoduler til forretning på Cah1 kan plasseres utenfor byggegrense, og i eiendomsgrense.
- Gjerder og port til Cah1 kan plasseres i eiendomsgrense med en høyde inntil 2 meter.
- Elementer som inngår som en del av samlingspunkt som benker, halvtak, blomsterkasser.
- Felles nettstasjon kan plasseres utenfor byggegrense på Cah1.
- Felles pumpestasjon kan plasseres utenfor byggegrense på Cfk1.
- Varelevering skal skje fra nordøst for Cfk1 og være fysisk atskilt fra bilparkering

4.1.1.c Høyder

Bygningenes maksimale gesimshøyde fremgår av plankartet.

Høyde gulv 1.etg fremgår av plankartet.

4.1.1.d Utforming av bebyggelsen

Bygningene skal ha flatt tak. Bygningens form kan brytes opp med skrå vegger med vegetasjon.

Bygningene skal brytes opp med trefasader/ trespiler eller lignende for å motvirke monotoni og skape variasjon. **I hovedsak skal ny bebyggelse oppføres med tre som fasadekledning og det skal tilstrebes bruk av miljøvennlige materialer i konstruksjonen for øvrig.**

Det skal etableres samlingspunkt som vist i illustrasjonsplanen innenfor Cfk1. Denne skal være tilgjengelig fra butikken og gang- og sykkelvei.

4.1.1.e Skilt og reklame

Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. Det tillates ett skilt pr. virksomhet på hver fasade. Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt.

Takreklamer med silhuettvirkning tillates ikke.

Lysstyrken i belyste skilt skal tilpasses omgivelsene.

4.1.1.f Tekniske installasjoner

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 1,5 m over tillatt maksimal gesims-Takoppbygg kan maksimalt dekke 20 m². Takoppbygg skal være inntrukket minimum 2 m fra vegg/iv/ innenfor en vinkel av 45 grader.

Tekniske installasjoner skal innebygges med fasadebehandling som bygget for øvrig.

4.1.1.g Avkjørsel

Avkjørsler til bygg og varelevering er vist på plankartet.

4.1.1.h Parkering

Innenfor Cfk1 avsettes maks 3 biloppstillingsplasser per 100 m² BRA forretning. For kontor, maks. 1 parkeringsplass pr 100 m² BRA.

Innenfor Cah1 avsettes maks 1,5 biloppstillingsplasser pr 100m² BRA forretning. For kontor, maks. 1 parkeringsplass pr 100 m² BRA.

For tjenesteyting avsettes maks 0,5 biloppstillingsplass per ansatt.

2 av p-plassene innenfor hver tomt skal være hc-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier.

Parkeringsarealer skal opparbeides med landskapelige elementer som vist i illustrasjonsplan. Områdene skal fortrinnsvis etableres med semipermeabelt beleg, eksempelvis armert gress eller miljøstein.

4.1.1.i Sykkelparkering

Det avsettes areal til sykkelstativ(er) for minimum 18 sykler innenfor Cfk1, og areal til sykkelstativ for minimum 5 sykler innenfor Cah1. Halvparten skal plasseres under tak. Sykkelstativ skal plasseres i tilknytning til inngangsparti.

4.1.1.j Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal skje innendørs. Utendørs lagring av avfall tillates ikke.

4.1.1.k Energi

Alle takflater som er egnet skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energiltak som solpaneler.

4.1.2 Bebyggelse og anlegg – forretning/kontor/tjenesteyting

Innenfor Cfk1 tillates dagligvare forretning, tjenesteyting eller kontor. Forretninger i Cfk1 skal lokaliseres i 1. etasje. Øvrige etasjer forbeholdes kontorformål eller tjenesteyting.

Innenfor Cah1 tillates forretning for plasskrevende varehandel, - byggevareforretning, lager, tjenesteyting og håndverksvirksomheter.

Støyende virksomhet tillates ikke.

Tjenesteyting omfatter underformålene: forsamlingslokale og administrasjon.

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

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tilhørende næringstomtene.

Formingsveileder for Benestad felt C legges til grunn for teknisk plan.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte Cfk1 og Cah1 med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med kommunale normaler for vei, vann, spillvann, overvann og renovasjon.

4.2.2.a Bruk av veigrunn

Vei o_SKV 1-2 med avkjøring skal være offentlig.

G/S o_SGS 1-9 skal være offentlig.

Annen veigrunn, o_SVT og o_SGV skal være offentlig.

Skråning mot G/S på Høvågveien skal være maks 1:3.

O_SKA1, reguleringslomme for buss, skal være offentlig.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (GT og GF)

Det skal utarbeides landskapsplan for arealer avsatt til grønnstruktur innenfor planområdet. Formingsveileder for Benestad felt C skal legges til grunn for utomhusplan.

4.3.3 Friområde

O_GF1 og O_GF2 tilhørende turveiene, skal beplantes som en buffersone mot bebyggelse.

4.3.4 Turvei

o_GT1 og o_GT2 skal opparbeides med bredde 3 m. Feltet skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse (felt Cah1 og Cfk1)

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge:

- a) godkjent utomhusplan
- b) godkjente tekniske planer.
- c) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.

7.2 Før igangsettingstillatelse (felt Cah1 og Cfk1)

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt Cah1 og Cfk1 skal:

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.

- b) områdene o_GT1 -2, o_GF1 -2 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- c) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- d) det være etablert fortau langs Høvågveien langs planområdet, til o_GT2.