

Reguleringsplan for COOP i Soknedal sentrum

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2020003

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av bebyggelse for dagligvareforretning og kontor/tjenesteyting med tilhørende utomhusanlegg og teknisk infrastruktur i Soknedal sentrum.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1.1 Universell utforming

Areal ved forretnings- og publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre- og parkeringsareal. Med gående menes alle grupper fotgjengere inklusive orienterings- og bevegelseshemmede.

2.1.2 Estetisk utforming

Bebyggelsen i planområde skal utformes med høy estetisk kvalitet og med material- og fargebruk som harmonerer med omgivelsene. Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en redegjørelse for estetikk og materialbruk.

2.1.3 Renovasjonsløsning

Renovasjonsløsning for næringsvirksomhet i området skal være integrert i bebyggelsen, ev. i innkledd og overdekket bygg.

2.1.4 Overvannshåndtering

Det skal etableres tiltak for infiltrasjon, fordrøyning og sikker bortledning av overvann fra planområdet. Tiltakene som etableres skal sikre at avrenningen fra planområdet ikke overstiger resultatene for førsituasjonen ved en 200-årsflom med 40 % klimapåslag, jf. overvannsnotat (Norconsult) datert 11.5.21.

2.2 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget/fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

2.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Der byggegrense mot offentlig veg er angitt, skal bebyggelse plasseres innenfor denne. Utenfor byggegrensen skal det ikke etableres varige konstruksjoner. Grøftetrase for vann- og avløp, trafikkareal og parkering for kunder og ansatte i bebyggelsen i planområdet kan etableres i denne sonen.

2.4 Parkering

Nødvendig parkeringsareal for næringsvirksomheten skal etableres innenfor feltene FKTY 1 og PA1. Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for bil og 1 parkeringsplass for sykkel pr. 100 m² BRA. Minimum 4 % av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede. Disse skal ha best mulig plassering i forhold til inngang til bygningen. 5 % av biloppstillingsplassene skal utstyres med lademuligheter for el-bil. Sykkelparkeringsplasser skal etableres under tak.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om tiltak skal det følge en situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering, opparbeidelse av uteareal, interne trafikkveger, parkeringsplasser, ladestasjon for el-biler og gangveger for gående. Skiltplan skal følge byggemeldingen.

3.1.2 Forretning/kontor/tjenesteyting (FKTY1)

I området tillates oppført bebyggelse for forretning, kontor og tjenesteyting, med tilhørende parkering jf. bestemmelse 2.4. Bebyggelsen skal etableres i to etasjer, med flatt tak og maks tillatt gesimshøyde 11 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng. Den delen av bygningen som rommer inngangsparti, trapp, heis og øvrige tekniske installasjoner som må ligge på tak, tillates etablert med gesimshøyde inntil 12 meter fra gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.

Utnyttelsesgrad skal ligge mellom 45 og 60 % BYA.

Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på husets hovedfasade eller fasade i tilknytning til dør. Skilt skal ikke plasseres på takflate eller på egne stolper eller master.

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

3.2.1 Kjøreveg (o_KV1)

Arealet skal nyttes som kjøreareal for Soknedalsveien. Avkjørsel fra Soknedalsveien, inkludert krysningspunkt for gående og syklende, skal opparbeides i tråd med geometriske krav i Håndbok N100, Veg- og gateutforming (Statens vegvesen).

3.2.2 Fortau (o_F1- 2)

Området skal benyttes til fortau med bredde 3,0 m. Fortauet skal ha fast dekke.

3.2.3 Gangveg/gangareal/gågate (GG1)

I området skal det etableres gangforbindelse i form av trapp.

3.2.4 Annet vegareal – grøntanlegg (o_VG1 – 3)

Tekniske anlegg / infrastruktur kan etableres innenfor annet vegareal. Opparbeidede områder skal tilsås og holdes fritt for vegetasjon som er til hinder for fri sikt mot vegtrafikk.

Området skal opparbeides slik at det infiltrerer, fordrøyer og leder bort overvann fra felt FKTY1 og PA1, samt fra tiliggende offentlige veier. Arealene skal tilsås.

3.2.5 Parkering (PA1)

PA1 reguleres til parkering, og skal nyttes av kunder og ansatte i bebyggelsen i felt FKTY1.

Den delen av parkering jf. krav i bestemmelse 2.5 som ikke lar seg etablere i felt FKTY1, skal opparbeides i felt PA1.

Ved opparbeidelse av parkeringsplass skal gangarealer internt på plassen skilles fra kjørearealer på en tydelig måte.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Infiltrasjon/fordrøyning/avledning (IFA1)

Området skal opparbeides slik at det infiltrerer, fordrøyer og leder bort overvann fra felt FKTY1 og PA1. Arealene skal tilsås. Eksisterende ledningsnett i grunnen skal ivaretas ved etablering av overvannstiltak.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Hensynssone infrastruktur (H410_1)

Innenfor hensynssonene tillates det ikke byggetiltak som hindrer tilgang til etablert infrastruktur i grunnen.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse (felt FKTY1)

5.1.2 Teknisk VA-plan

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk VA-plan.

5.1.3 Avkjørsel til planområdet

Avkjørsel til planområdet skal opparbeides i tråd med plankart og geometriske krav i Statens vegvesens håndbok N100 før det gis igangsettingstillatelse.

5.1.4 Plan for bygge- og anleggsfase

Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen som beskriver forhold som trafiksikkerhet, trafikkavvikling, støy, renhold og støvdemping. Planen skal inneholde byggestart og ferdigstilling, planlagte tider for når anleggsvirksomheten skal foregå, ansvarlige kontaktpersoner samt kontaktinformasjon under utbygging. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt FKTY1)

Nødvendig sikring mot oversvømmelse fra avrenning av overvann skal være etablert før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet. Plassering og dimensjonering av drenering og kulverter/stikkrenner skal være slik at uønskede erosjons- og vannskader unngås også med tanke på mulige klimaendringer og økte nedbørsmengder, jf. TEK17.

Anlegg og tiltak for avrenning skal opparbeides med utgangspunkt overvannsnotat som følger planforslaget. Notatet tar for seg nødvendige tiltak for håndtering av overvann fra planområdet. Som minimum skal følgende tiltak gjennomføres:

- Dypdreneringsgrøfter i grøntområdet rundt hele planområdet og strupt utløp. Hovedtraseer for dypdreneringsgrøfter opparbeides med minimum 0,5 meter bunnbredde og 0,5 m dybde i åpent grøfteprofil, samt minimum 0,5 meter med ensgradert pukkk under. Ved grunnere grøfter, må bredden økes tilsvarende for å få samme volum.
- Åpne fordrøynings tiltak på bakkenivå innenfor dypdreneringsgrøftene og under tette flater på bakkenivå. Må enten utføres som grønne forsenkede arealer eller permeabel belegningsstein eller lignende.
- Blå eller blågrønne tak med struping av utløp må anlegges hvis en ikke oppnår tilstrekkelig kapasitet gjennom fordrøynings tiltak på bakkenivå.
- Hvis blå eller blågrønne tak ikke benyttes, må takavrenningen fordrøyes i åpen løsning på eller under bakkenivå før overvannet ledes ut i dypdreneringsgrøftene.
- Det skal utarbeides en drifts- og vedlikeholdsplan som følges opp med oppsatt intervall.