

Detaljregulering for Puntsnes forretningsområde

Reguleringsbestemmelser

PlanID R182

Saksnummer 21/123

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av ny forretningsbebyggelse i form av dagligvarebutikk, i kombinasjon med arealer for kontor og tjenesteyting. Samt videreføring av eksisterende bensinstasjon med tilhørende funksjoner som kiosk og vaskehall.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Krav til byggesøknad

Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser avkjørselsforhold, løsning for varelevering, avfallshåndtering, parkering, terrengbehandling, beplantning, murer og gjerder over 1,0 meters høyde, plassering av renovasjon og innretninger som er søknadspliktige iht. plan- og bygningsloven. Det skal utarbeides fasadetegninger for planlagt ny bebyggelse som angir høyder og som viser tilstøtende bebyggelse og terreng.

Ved søknad om byggetillatelse skal fasader, snitt og planer vises i målestokk 1:100.

2.2 Høyder

Påførte terrenghøyder, veghøyder og TG, topp gulv 1. etasje, kan ved detaljprosjektering endres med inntil +/- 1,0 meter.

2.3 Forstøtningsmurer

Ved behov skal det etableres forstøtningsmurer iht. plankart, eventuelt kan høydeforskjeller opptas ved hjelp av skråninger eller en kombinasjon av mur og skråninger.

2.4 Tekniske planer

Tekniske planer som berører rv. 13 skal oversendes Statens vegvesen til gjennomsyn.

2.5 Sykkelparkering

Det skal etableres parkeringsplasser for sykkel tilsvarende minimum 1,0 plass per 100 m² BRA. Sykkelparkering for dagligvarebutikk innenfor felt BKB kan etableres innenfor regulert uteoppholdsareal, BUT. Sykkelparkering for kontor og tjenesteyting innenfor felt BKB og felt BV etableres på egen tomt.

2.6 Bygge- og anleggsperioden

I bygge- og anleggsperioden skal det sikres at industrieiendommene sør for planområdet har tilkomst via avkjørsel fra RV13 og tilhørende kommunal veg, Søre Puntsnes.

3. Arealformål

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

3.1.1 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV)

Området tillates benyttet til bensinstasjon med tilhørende kiosk-/butikkdel og vaskehall. Påfyllingsrør, ladestasjon for elbil med tilhørende overbygg og tømmestasjon for bobil kan etableres utenfor angitt byggegrense, ved etablering av omtalte tiltak skal en dokumentere at en ivaretar nødvendig areal for varelevering til felt BKB.

Tillatt utnyttelse for området og maks kotehøyde for bebyggelse er angitt på plankartet. Tenkte plan skal ikke medregnes innenfor tillatt utnyttelse.

Det kan anlegges maksimum 1,0 parkeringsplass per 100 m² BRA, hvor biloppstillingsplasser til ladestasjon for elbil og parkering ved drivstoffpumper ikke er medregnet.

3.1.2 Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB)

Innenfor området BKB kan det etableres dagligvarebutikk i kombinasjon med kontor og tjenesteyting. Bebyggelse kan etableres i inntil 3 etasjer med flatt tak, hvor maks kotehøyde for bebyggelse og kotehøyde for topp gulv er angitt på plankartet.

Dagligvarebutikk skal etableres i byggets første etasje. Det skal tilrettelegges for varelevering til dagligvarebutikk innenfor bestemmelsesområde #1 hvor varelevering har kjøretilkomst gjennom felt BV.

I byggets første etasje kan det tilrettelegges for arealer som kan benyttes til torghandel.

~~Dersom bygget etableres i maks. 2. etasjer kan det anlegges område for bobilparkering på taket av ny bebyggelse. Bobilparkeringen skal ha adkomst fra kommunal veg, o_SKV2, iht. plankart.~~

Ny bebyggelse kan etableres etappevis. Tillatt utnyttelse for området er angitt på plankartet.

3.1.3 Uteoppholdsareal (BUT)

Felt BUT tillates opparbeidet som sosial møteplass med bord og benker, lekeapparater og beplantning. Sykkelparkering for dagligvarebutikk innenfor felt BKB kan etableres innenfor arealet. Sjå rekkefølgekav § 6.2.

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

3.2.1 Veg (o_SKV1, o_SKV2, f_SKV3, f_SKV4, f_SKV5)

O_SKV1 og o_SKV2 er offentlige veger.

F_SKV3 er felles adkomstveg for felt BV, BKB og boliger på eiendommene gnr./bnr. 63/9 og 63/19. Vegen skal opparbeides med asfalt i 6,0 meters bredde.

F_SKV4 er felles adkomstveg for boliger på eiendommene gnr./bnr. 63/9 og 63/19. Vegen skal opparbeides med asfalt i 4,0 meters bredde.

F_SKV5 er felles avkjørsel for felt BV. Avkjørsel skal markeres i dekke.

3.2.2 Gang-/sykkelveg (o_SGS1-o_SGS3)

O_SGS1 – o_SGS3 omfatter offentlig gang-/sykkelveg.

3.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT1, f_SVT2 og f_SVT3)

O_SVT1, f_SVT2 og f_SVT3 skal opparbeides som overkjørbare arealer med kjøresterkt dekke.

3.2.4 Parkering (f_SPA1)

F_SPA1 er felles parkeringsplass for felt BKB.

4. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Frisiktzone (H140)

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær tillates.

5. Bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres parkeringsplass med inntil 10 biloppstillingsplasser med adkomst fra kommunal veg o_SKV2 iht. avkjørselspil angitt på plankartet. Parkeringsplassen skal være felles for felt BKB. En av biloppstillingsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

Parkeringsplass anlegges som en konstruksjon hvor oppstillingsplasser legges på kotehøyde + 56,0, og det tilrettelegges for varelevering til dagligvarebutikk i felt BKB på kotehøyde +51,0, under parkeringsområdet. Varelevering skal ha tilkomst fra felt BV. Det skal etableres skjerming mellom varelevering og regulert uteoppholdsareal, BUT, i form av vegg eller lignende.

Angitte kotehøyder kan justeres med +/-1,0 meter ved detaljprosjektering.

5.2 Bestemmelsesområde #2

Bestemmelsesområde #2 omfatter nødvendig manøvreringsareal for varelevering med vogntog til dagligvarebutikk innenfor felt BKB. Arealet skal ha en utforming som gjør at det er kjørbart, og det er ikke tillatt med oppføring av mindre tiltak/installasjoner innenfor området.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettingstillatelse (felt BKB)

Tekniske planer for veg, vann (inkl. brannvann/overflatevann) og avløp for området skal være godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse for felt BKB og evt. ny bebyggelse innenfor felt BV.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

6.2.1 Før brukstillatelse kan gis for bebyggelse innenfor felt BKB skal eksisterende adkomst til boliger på eiendommene gnr./bnr. 63/9 og 63/19 stenges, og ny adkomstveg, f_SKV4, med tilstøtende annen veggrunn skal anlegges.

6.2.2 F_SPA1 skal være ferdig opparbeidet før dagligvarebutikk innenfor felt BKB tas i bruk.

- 6.2.3 Område for varelevering innenfor bestemmelsesområde #1 + **uteopphaldsaral BUT** skal være ferdig opparbeidet før dagligvarebutikk innenfor felt BKB tas i bruk.
- 6.2.4 Felles adkomstveg f_SKV3 med tilhørende annen veggrunn, f_SVT2 og f_SVT3, skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor felt BKB kan tas i bruk.
- 6.2.5 Parkeringsplass innenfor bestemmelsesområde #1 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse for kontor-/ og tjenesteyting innenfor felt BKB.
- 6.2.6 Omlegging av trasé for gang-/sykkelveg, o_SGS1 og o_SGS2, samt tilstøtende annen veggrunn skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor felt BKB kan tas i bruk.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
02.06.2022	49/22	§ 3.1.2 og § 6.2.2