

Detaljregulering for Einerskaret 19 og 21

Reguleringsbestemmelser
PlanID R-309

1. Felles bestemmelser for hele planområdet

1.1 Plankrav

Ved byggesøknad skal det vedlegges en utomhusplan som viser:

- Plassering, byggehøyde og møneretning for bygninger (høyder skal kotesettes)
- Utforming og bruk av ubebygd areal, terrengarbeid og vegetasjon
- Atkomst, internt vegsystem, parkeringsareal, sykkelparkering og snuplass

1.2 Estetisk og landskapsmessig utforming

Nye bygg og anlegg skal lokaliseres og utformes slik at de tilpasses landskapet og i forhold til eksisterende bebyggelse. De skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg sjøl og i forhold til omgivelsene.

1.3 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeid. Skjæringer og fyllinger skal forsøkes å gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.

1.4 Tilgjengelighet

Kravene til universell utforming og tilgjengelighet skal være dekket i henhold til gjeldende forskrifter.

1.5 Kulturminner

Dersom det under arbeid kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og kulturvernmyndighetene varsles, jf. Lov om kulturminner. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidet om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.

1.6 Parkering

Det skal etableres min. 3 parkeringsplasser pr. 100 m² forretningsareal for kunder og ansatte. Antall parkeringsplasser for forflytningshemmede skal etableres i henhold til gjeldende forskrifter.

Det skal etableres min. 1 plass for sykkelparkering pr. 100 m² forretningsareal. Det skal gis mulighet for å låse sykler til en fast installasjon. Det tillates takoverbygg for sykkelparkering.

1.7 Støy

For innendørs støynivå skal *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442), eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn.

1.8 Byggegrenser

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. Varemottaket tillates plassert utenfor byggegrensen og inntil formåls grensen til annen veggrunn, mot Einerskaret.

2. Bestemmelser til arealformål

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

2.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

- a) Arealet regulert til boligbebyggelse inngår i planområdet for å sikre tilstrekkelig frisisiktsone i krysset mellom Freikollvegen og Einerskaret.
- b) Arealet kan ikke bebygges.

2.1.2 Forretninger (felt BF)

- a) Innenfor området regulert til forretninger tillates dagligvarehandel. På området skal det etableres bygg og anlegg som er nødvendig for butikkdriften, parkeringsareal, gangveger, varemottak og tilstrekkelig manøvreringsareal for varetransport.
- b) Maksimalt tillatt bruksareal (m²-BRA) for bygninger er BRA = 1 400 m² og for parkeringsareal er BRA = 750 m². Varemottaket kan ha en størrelse på inntil BRA = 50 m².
- c) Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 m beregnet fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng. For tekniske installasjoner tillates en høyere byggehøyde.
- d) Takformer som tillates er pulttak og flatt tak.
- e) Det tillates å rive eksisterende bygninger ved gjennomføring av nye byggetiltak.
- f) Leskur for bussholdeplassen tillates opparbeidd innenfor feltet.
- g) I forretningsområdets avkjørsler skal det etableres *sikringssoner - frisisikt* i samsvar med Statens vegvesen sine håndbøker. Frisisiktsone skal framgå av situasjonsplan ved byggesøknad. Sidearealene i butikkens hovedavkjørsel skal markeres med eget materiale og være et overkjørbart felt.
- h) På områder for *forretninger* og *annen veggrunn – grøntareal* mellom nytt varemottak og Einerskaret skal det etableres fysisk skille ved hjelp av beplantning eller materialer, oppdelt i ulike element og med nivåforskjeller.

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

2.2.1 Felles bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) På regulerte samferdselsanlegg er det ikke lovlig med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendig for drift og vedlikehold av områdene.
- b) Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtgrunn.
- c) Samferdselsanlegg skal utformes i samsvar med gjeldende normer og retningslinjer.

2.2.2 Kjøreveg (felt o_SKV1-2)

Områdene er regulert til offentlige kjøreveger.

2.2.3 Fortau (felt 0_SF)

- a) Området er regulert til offentlig fortau.
- b) Fortauet skal inngå som del av ventesone for holdeplass o_SH.

2.2.4 Annen veggrunn - grøntareal

- a) Områdene er regulert til annen veggrunn – grøntareal og omfatter areal som hører naturlig til vegen (grøft, skjæring og fylling).
- b) Områdene kan opparbeides som gressbakke eller med beplantning. Installasjoner som lys og skilt tilknyttet vegdrift er tillatt.
- c) Det tillates å etablere avkjørsler over annen veggrunn – grøntareal som vist på plankartet.
- d) Jf. § 2.1.2 h).

2.2.5 Holdeplass/plattform (felt o_SH)

- a) Området er regulert som offentlig holdeplass for buss.
- b) Holdeplassen skal etableres i henhold til kravene i Statens vegvesen sine håndbøker.
- c) Leskur skal etableres, jf. § 2.1.2 f).

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

3.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

3.1.1 Sikringszone – frisikt (sone H140_1-2)

- a) Områdene er regulert til frisiktzone.
- b) Innenfor sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå. I tillegg kontrolleres det at planet mellom øyepunkt i avkjørselen og kjørebanelnivå i primærvegen, er fritt for sikthindringer. Enkeltstående trær, stolper og liknende som ikke er sikthindrende, kan stå i sikktrekanten.

4. Rekkefølgebestemmelser

4.1 Krav som gjelder vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse for tiltak og kan bare igangsettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.

4.2 Krav til planer ved søknad om igangsettingstillatelse

- a) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges en plan for anleggsperioden.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, vann-, overvann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.

4.3 Krav til opparbeiding før ferdigattest

Før det utstedes ferdigattest for tiltak skal tilhørende uteareal, parkeringsareal, sykkel-parkering og interne gang- og kjøreareal være ferdig opparbeidet slik det er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Terrenginngrep skal tilsås/beplantes. Terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon kan etablere seg raskt. Dersom bygninger tas i bruk vinterstid, skal utearealene ferdigstilles så snart som mulig påfølgende år.

4.4 Krav til oppgradering av vegkryss mellom Einerskaret og Freikollveien

Vegkrysset skal utformes i samsvar med krav i Statens vegvesen sin vegnormal N100. Oppgradering av vegkrysset med trafikkøying skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis for butikktutvidelsen. Hvis årstid medfører at en ikke får ferdigstilt asfaltering, oppmerking etc i vegkrysset kan butikken gis midlertidig brukstillatelse og tiltakene må ferdigstilles så snart som mulig.

4.5 Krav til ansvarsrett for geoteknikk

Det er krav til ansvarsrett for geoteknikk med hensyn til sprøbrudd/kvikkleire for videre prosjektering og oppfølging i byggesaken (igangsettingssøknad).