

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER
REGULERINGSPLAN FOR COOP NORD SA, MEISTERVIK PLANID.
5422 1933-273**

Dato: 07.05.20
Dato for siste revisjon: 07.05.20
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: *

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Næringsbebyggelse

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjøreveg offentlig

2.2 Gang/sykkelveg offentlig

2.3 Leskur/plattformtak offentlig

2.4 Kollektivholdeplass, busstopp offentlig

2.5 Annen veggrunn – teknisk anlegg

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:

3. HENSYNSSONER

3.1 H370_1 Faresone – høyspenningsanlegg, Trafo (370)

a. Bebyggelse på BN2 tillates ikke etablert innenfor hensynssonen.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

FELLESBESTEMMELSER:

- a) Planområdet skal fremstå som en arkitektonisk helhet, med god estetisk utforming. Det skal legges vekt på god terrengtilslutning rundt bebyggelse, avfallshåndtering og atkomstløsninger.
- b) Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering. Det stilles krav til lede- og dreneringsløsning. Overvann skal fordrøyes internt i planområdet og avrenning skal legges på egen grunn.
- c) Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Arbeidet kan først gjenopptas etter at kulturminnemyndighetene har gitt sitt samtykke.
- d) Det skal tilrettelegges for funksjonelle og trafikksikre løsninger innenfor planområdet.
- e) Plassering av avkjøringspiler på plankartet er ikke juridisk bindende. Det tillates etablert flere avkjøringer i tråd med illustrasjonsplan. Plassering av nye avkjørsler skal tas stilling til ved søknad om rammetillatelse.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg med næringsformål

- a) Alle tiltak skal gis en god materialbruk og utformes med arkitektonisk kvalitet samt gis en volumoppbygning som harmonerer med eksisterende bygningsmiljø.
- b) Naturlige vannveier og bekkeløp i planområdet skal ivaretas, fortrinnsvis ved hjelp av grøft. Kortere strekk med overvannsledning kan benyttes ved behov.
- c) Ved tiltak i forbindelse med drivstoffanlegg tilknyttet eksisterende dagligvareforretning skal det foreligge dokumentasjon på at det er vurdert at grunnen ikke er forurenset. Dersom det påvises forurenset grunn må det utarbeides tiltaksplan før terrenginngrep. Eiendommer med forurenset grunn skal registreres i databasen Grunnforurensning.
- d) Det skal i planområdet være avsatt nødvendig manøvreringsareal for den trafikk som virksomhetene medfører. Manøvreringsareal skal fremgå av situasjonsplan og/eller utomhusplan.

1.2 Næringsbebyggelse

I byggeområdene BN1 – BN2 tillates etablert næringsbebyggelse for tjenesteyting, industri, forretning, kontor og lager med videre.

a) Utnyttingsgrad

I hvert enkelt av byggeområdene BN1 – BN2 tillates oppført nybygg for næringsformål med maksimalt bruksareal:

BN1: BRA 1500 m²
BN2: BRA 1600 m²

Parkeringsplasser medtas ikke i beregning av BRA.

Byggeområde BN2 kan deles opp i to grunneiendommer og tillates i så tilfelle utnyttet med BRA forholdsmessig fordelt tilsvarende eiendommenes areal.

b) Byggehøyde:

I område BN1 – BN2 tillates etablert næringsbebyggelse med høyde på gesims maksimalt 8,0 meter, og møne maksimalt 10,0 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Dersom det er mulig skal heishus og ventilasjonsrom integreres fullstendig i bygget. Heishus og ventilasjonsrom kan tillates med høyde inntil 3 meter over gesimshøyden.

c) Byggegrenser:

Byggegrenser mot vegformål er angitt i plankart.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjøreveg offentlig (o_SKV1, o_SKV2)

Formålet omfatter areal til offentlig Kjøreveg. Kjørevegene skal opparbeides som vist på plankartet og i henhold til aktuell håndbok fra Statens Vegvesen.

2.2 Gang/sykkelveg offentlig (o_SGS1)

Området omfatter gang/sykkelveg til busslommer innenfor planen.

2.3 Leskur/plattformtak offentlig (O_SP1)

Området skal brukes til ventareal og leskur

2.4 Kollektivholdeplass offentlig (o_SKH1)

Området skal brukes til holdeplass for buss.

2.5 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT1, o_SVT2, o_SVT3)

Områdene annen veggrunn – teknisk anlegg skal benyttes til nødvendig trafikkareal utenom kjørearealene. Arealene kan benyttes til skulder, grøft, skjæring, fylling og tekniske installasjoner langs veg.

V

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

a) Dokumentasjonskrav:

Før det gis rammetillatelse innenfor planen skal det redegjøres for/foretas:

- Geologisk vurdering av grunnforhold og tiltak for å sikre områdestabilitet både internt i planområdet og mot nærliggende boliger og vegakser.
- Kapasitet for vann- og avløp.
- Ved behov i aktuell byggesak skal kapasitet for slokkevann dokumenteres.
- Nøyaktig plassering av VA-kummer og ledningsnett innenfor aktuelt formål.
- Disponering av ubebygde arealer.
- Håndtering av overvann.
- Høyder på veger, plasser og bygninger.