

Dato for siste endring:02.02.2024

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 F/K/T 1 (Cfk1) og F/K/T 2 (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. Bekk mellom tomter skal reetableres.

Alt overvann skal være håndtert lokalt innenfor planområdet.

2.3 Illustrasjonsplan (pbl §12-7)

Hovedløsning/ prinsipper/ arealstørrelser vist i illustrasjonsplan datert 02.02.2024 skal legges til grunn for utarbeidelse av teknisk plan og landskapsplan og utforming av private uterom.

Nettstasjon skal oppføres innenfor F/K/T 2, som vist på illustrasjonsplan. Det skal være en byggeforbudssone på 5 meter til nærmeste bygningsdel.

Ny pumpestasjon skal oppføres innenfor F/K/T 1 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 F/K/T 1 - 2)

4.1.1.a Utnyttelse

Maksimalt bebygd areal F/K/T 1 = 2740 m² BYA, medregnet parkeringsareal..
Dagligvareforretning skal oppføres i første etasje og skal ikke overstige BRA = 1200 m².

Kontorandelen skal være maksimum 50 % av byggets bruksareal.

Maksimalt bebygd areal F/K/T 2 = 4200 m² BYA, medregnet parkeringsareal.

4.1.1.b Plassering av bebyggelse

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

- Utendørs lagring/lagringsmoduler med tak/ avfallshåndtering til forretning på F/K/T 2 kan plasseres utenfor byggegrense, og i eiendomsgrense.
- Gjerder og port til F/K/T 2 kan plasseres i eiendomsgrense med en høyde inntil 2 meter.
- Takoverbygg over porter og inngangsparti tillates kraget ut inntil 1,5 meter utover byggegrense.
- Elementer som inngår som en del av samlingspunkt som benker, halvtak, blomsterkasser.
- Felles nettstasjon kan plasseres utenfor byggegrense på F/K/T 2.
- Felles pumpestasjon kan plasseres utenfor byggegrense på F/K/T 1.
- Varelevering skal skje fra nordøst for F/K/T 1 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

I hovedsak skal ny bebyggelse oppføres med tre som fasadekledning og det skal tilstrebes bruk av miljøvennlige materialer i konstruksjonen for øvrig.

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.

Det skal etableres samlingspunkt som vist i illustrasjonsplanen innenfor F/K/T 1. 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/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 F/K/T 1 avsettes maks 3 biloppstillingsplasser per 100 m² BRA forretning. For kontor, maks. 1 parkeringsplass pr 100 m² BRA.

Innenfor F/K/T 2 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 belegg, eksempelvis armert gress eller miljøstein.

4.1.1.i Sykkelparkering

Det avsettes areal til sykkelstativ(er) for minimum 18 sykler innenfor F/K/T 1, og areal til sykkelstativ for 5 minimum sykler innenfor F/K/T 2. Halvparten skal plasseres under tak. Sykkelstativ skal plasseres i tilknytning til inngangsparti.

4.1.1.j Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal i hovedsak skje innendørs. For byggevareforretning på F/K/T 2 tillates utendørs lagring av byggevareavfall.

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 (F/K/T)

Innenfor F/K/T 1 og F/K/T 2 skal det oppføres forretning, tjenesteyting eller kontor. Forretninger i F/K/T 1 skal lokaliseres i 1. etasje. Øvrige etasjer forbeholdes kontorformål eller tjenesteyting.

Innenfor F/K/T 1 tillates forretning for dagligvare, tjenesteyting eller kontor

Innenfor F/K/T 2 tillates forretning for plasskrevende varehandel, - byggevareforretning, lager, tjenesteyting og håndverksvirksomheter.

Støyende virksomhet tillates ikke.

Privat 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 F/K/T 1 og F/K/T 2 med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger og alle flomveier skal dimensjoneres for et klimajustert 100-års regn. 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_KV 1-2 med avkjøring skal være offentlig.

G/S o_GS 1-9 skal være offentlig.

Annen veigrunn, o_SVT skal være offentlig.

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

O_KA1, reguleringslomme for buss, skal være offentlig.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (TV og FRI)

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

4.3.3 Friområde

O_FRI1 og O_FRI2 tilhørende turveiene, skal beplantes som en buffersone mot bebyggelse.

4.3.4 Turvei

o_TV1 og o_TV2 skal opparbeides med bredde 3 m. Feltet skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

7. Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet, samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

7.1 Før rammetillatelse (felt F/K/T 1 og F/K/T 2)

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

- a) godkjent utomhusplan
- b) godkjente tekniske planer. For planer som omhandler fylkeskommunal vei skal tekniske planer forelegges Agder fylkeskommune for godkjenning
- c) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.
- d) geoteknisk utredning og plan som dokumenterer tilstrekkelig geoteknisk sikkerhet for et hvert tiltak

7.2 Før igangsettingstillatelse (felt F/K/T 1 og F/K/T 2)

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt F/K/T 1 og F/K/T 2 skal:

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- b) områdene o_TV1 -2, o_FRI1 -2 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- c) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- d) det være sikret gjennomført etablert gang/sykkelvei langs Høvågveien langs planområdet, til o_TV2.
- e) det være sikret gjennomført løsning med busstopp og sikker kryssing av Høvågveien frem til kryss ved Sukkestølveien.