



Forslag til REGULERINGSBESTEMMELSER for Planid 023731100 – Detaljreguleringsplan for gbnr. 97/97 m.fl. – Nebbenes nordgående

- Plankart er datert: xx.xx.xxxx, sist rev.: xx.xx.xxxx
- Bestemmelsene er datert: xx.xx.xxxx, sist rev.: xx.xx.xxxx
- Vedtatt av kommunestyret: xx.xx.xxxx

Plan ID 023731100

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for bevertning med Drive Thru og tilhørende parkering, samt gangforbindelser.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Utforming

Bebyggelsen skal fremstå helhetlig utformet. De enkelte bygningene og anleggene skal utformes etter felles prinsipper for sammensetning og oppdeling av volum og volumenes material- og fargebruk, eventuelt i kombinasjon med andre arkitektoniske virkemidler.

2.2 Overvannshåndtering

Overflatevann/ takvann/ drensvann skal primært håndteres på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om tillatelse til tiltak. Evt påslipp på kommunalt OV-nett skal godkjennes av kommunen.

2.3 Støy

Anbefalte grenser for støynivå i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016 eller senere retningslinje som erstatter denne, skal være tilfredsstilt før det gis tillatelse til tiltak.

2.4 Avkjørsel

Avkjørsel skal skje som vist med pil på plankartet.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Bevertning (BB)

a) Utnyttelse

Tillatt bebygd areal for bevertning skal ikke overstige 700 m² BYA.

Areal til parkering og biloppstilling skal ikke medregnes i BYA.

b) Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Parkering på terreng og mindre tekniske installasjoner tillates plassert utenfor byggegrensen.

Maks tillatt høyde på bebyggelsen er 8,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen og maks kote +209,5. Høyden regnes til gesims eller toppen av parapet. Mindre tekniske installasjoner tillates på tak over maksimal gesimshøyde.

c) Utforming av bebyggelse og utearealer

Tiltak skal tilpasses det omkringliggende veisystemet, bebyggelse og kjøremønster for de ulike kjøretøyene som skal betjene og benytte anlegget. Trafikkareal skal fremstå tydelig oppmerket. Parkeringsområder skal avgrenses av rabatter som tilsås og beplantes. Kantstein skal benyttes. Gangforbindelser skal markeres særskilt med eget belegg eller oppmalte felt.

d) Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:250. Planen skal vise markering av kjøremønster for de ulike kjøretøyene som skal benytte anlegget, parkeringsareal for bil og sykkel, gangforbindelser, varelevering, materialbruk, vegetasjon, møblering, skilt, håndtering av renovasjon, overvann og belysning.

e) Varelevering

Varelevering tillates fra vareleveringslomme langs vei eller via avkjørsel som vist på plankartet. Lomme for varelevering skal utformes med minimum 3 meters bredde og 15 meters lengde. Avstand til fotgjengerovergang skal være minimum 5 meter.

f) Parkering

Parkering skal skje på oppmerkede plasser. Minimum 2 parkeringsplasser, og ikke under 5% av antall parkeringsplasser, skal være for forflytningshemmede.

Det skal etableres minimum 20 parkeringsplasser for sykkel.

3.2.1 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV)

Det skal anlegges felles adkomst til McDonalds og bensinstasjon innenfor området.

Fotgjengerovergang skal etableres.

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

4.2.1 Kjøreveg (f_SKV)

Kjøreveg, f_SKV, skal være opparbeidet som vist på plankartet. Fotgjengerfelt som vist på plankartet skal markeres.

4.2.2 Fortau (f_SF)

Fortau, f_SF som vist på plankartet, skal opparbeides i 2,5 meter bredde.

4.2.3 Gangveg/gangareal (f_SGG1-2)

Gangareal til bensinstasjonen, f_SGG2 som vist på plankartet, skal være oppmerket i 3 meter bredde på asfalt. Gangareal med forbindelse til fortau, f_SGG1 som vist på plankartet, skal opparbeides i 3 meter bredde og med kantstein.

4.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (f_SVG1-4)

Arealet skal benyttes til nødvendig veggrunn for å ivareta veiens funksjon. Arealet skal tilsås og beplantes med en variasjon av flerårige vekster. Beplantning må ikke hindre frisikt. Godkjent skilting tillates innenfor arealet.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Vegetasjonsskjerm (f_GV)

Arealet skal fremstå med beplantning med busker og trær. Oppføring av godkjente skilt tillates innenfor arealet.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse gis skal tekniske planer for vann og avløp, overvannshåndtering og renovasjon være godkjent av kommunen.

Det skal dokumenteres at parkeringsplasser for større kjøretøy er ivaretatt innenfor veiserviceområdet før det kan gis igangsettelsestillatelse til tiltak.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før det kan gis brukstillatelse

- Skal utearealer være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- Skal kjøreveg, fotgjengerfelt, fortau, gangareal, annen veggrunn-grøntareal og vegetasjonsskjerm være ferdig opparbeidet, jf 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4 og 4.3.1.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Som vedlegg til reguleringsplanen følger illustrasjonsplan datert 21.12.2018, revisjon B. Illustrasjonsplanen skal være retningsgivende for utforming av utomhusplan