



Forslag til

REGULERINGSBESTEMMELSER

for detaljregulering av gbnr. 112/17, 18, 22, 23 og 24. – Gamle Nebbenes kro

- Planen er datert: 29.03.2021, sist rev.: 03.08.2021
- Bestemmelsene er datert: 29.03.2021, sist rev.: 30.08.2021
- Vedtatt av kommunestyret: xx.xx.xxxx

Plan ID 303532700

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for offentlig- privat og tjenesteyting, kontor, samt videreutvikling av eksisterende vegserviceanlegg/bensinstasjon, galleri/utstilling, konsert/kulturarrangement, museum, kunst- og bevertning.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Byggegrenser

Byggegrense for ny bebyggelse mot Trondheimsvegen er 20 meter. Overflateparkering tillates inn mot formålsgrenser langs o_SVT2-3. Underjordiske anlegg som parkeringskjeller tillates bygd inntil eiendomsgrenser forutsatt at hele anlegget plasseres under terreng.

2.2 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis bryggekonstruksjoner i tre, båter og båtdeler, keramikk, flint, eller groper med trekull, brent stein eller jernslag, må arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) §§ 8 og 14.

2.3 Krav til situasjonsplan og utomhusplan

Generelle krav til situasjonsplan

Kommunen kan kreve tegninger som viser bebyggelsens høydetilpasning i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon. Høydetilpasning kan vises med fotomontasjer, snitt, perspektivskisser eller fasadetegninger som viser flere bygninger i sammenheng.

Kartgrunnlaget for situasjonsplan skal være i målestokk 1:500/1:200.

2.4 Overvann

Utarbeidet Rammeplan VA fra Arealtek AS datert 14.06.2021 skal legges til grunn for videre detaljutforming av VA-anlegg.

2.5 Støy og forurensning

Retningslinje for behandling av støy, T-1442/2016 eller senere utgaver som erstatter denne, skal følges.

Nye tiltak skal dokumentere at kravene til innendørs lydnivå i NS 8175, lydklasse C, er tilfredsstillt (jf. TEK17). Dette skal framgå som en del av byggesøknaden.

Utbyggingen skal være mest mulig fossil- og utslippsfri.

2.6 Renovasjon

Renovasjon skal løses inne på BKB1 og BV1 og tilpasses de ulike virksomhetene. Det skal legges til rette for fellesløsninger. Plassering av renovasjon skal ikke komme i konflikt med adkomstsoner. Renovasjon skal skjermes mot innsyn i form av levegg eller skjermende vegetasjon.

2.7 Energi

Det skal vektlegges miljø- og ressursvennlige løsninger ved valg av utforming, materialbruk og utnytting av området, samt oppvarming utover det som genereres av egen drift.

2.8 Estetikk

Planens målsetting og intensjon for områdets bebyggelse og anlegg er å sikre god estetisk kvalitet, samordne arkitektoniske uttrykk, og bidra til å gi delområder og områder samlet en helhetlig profil både innad og sett utenifra.

Bygning innenfor BKB1-2 må tilpasses eksisterende kulturmiljø og kulturlandskap. Tilbygg/påbygg og nybygg kan tillates når det tydelig framstår som tilføyelser og ikke forstyrrer oppfattelsen av den opprinnelige bygningen.

Søknad om tiltak skal sendes regional kulturminnemyndighet for uttalelse.

2.9 Parkering

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det for nye utbyggingsprosjekter avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til følgende norm:

Arealformål:	Grunnlag:	Antall biloppstillingsplasser:	Antall sykkelplasser:
Kontor	Pr. 100 m ² BRA	Min. 0,5 plass. Maks. 1 plasser	For min. 30% av ansatte
Offentlig/privat tjenesteyting	Pr. 100 m ² BRA	Min. 0,5 plass. Maks. 2,5 plasser	2
Galleri/utstilling, konsert/kulturarrangement/forsamlingslokale, museum, kunst- og bevertning	Pr. 100 m ² BRA	Min. 0,5 plass. Maks. 2 plasser	2

- Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
- Minimum 15 % av parkeringsplassene skal ha fremlagt strøm for lading.
- Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i gate ved innganger til kontorer og offentlig/privat tjenesteyting. Det skal legges til rette for at syklene kan låses fast.

2.10 Bevaring

Bevaringsverdige bygninger er på plankartet særskilt avmerket med signatur (bygg som skal bevares), og kan ikke fjernes.

For bevaringsverdige bygninger skal eksisterende mønehøyde, gesimshøyde, takform, etasjeantall og volum beholdes. Eventuell tilbakeføring skal skje på dokumentert grunnlag. Tilbygg/påbygg og nybygg kan tillates når det tydelig framstår som tilføyelser og ikke forstyrrer oppfattelsen av den opprinnelige bygningen.

Tiltakshaver må utarbeide en estetisk vurdering av tiltaket i seg selv og i forhold til de bebygde og naturgitte omgivelser. Ut over rent vedlikehold er alle eksteriørarbeider, inklusive utskiftninger og reparasjoner meldepliktige.

2.11 Skilt og reklame

Skilt og reklame kan ikke settes opp uten kommunens og eventuelt Statens vegvesens samtykke. Skilt og reklame skal ikke virke dominerende eller skjemmende, og skal i størst mulig grad tilpasses bygningene og bygningsmiljøet i samsvar med gjeldende skilt- og reklamevedtekter samt veglovens § 33. Slike innretninger skal gis en diskret utforming, og ha en materialbruk og fargevalg som harmonerer med området karakter og tradisjon.

2.12 Utnyttelsesgrad, byggehøyder og byggegrenser

Bruksareal BRA er totalt bruttoareal minus det som opptas av yttervegger. Bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes i grad av utnytting.

Byggehøyder er oppgitt under hvert delområde.

Der byggegrenser ikke framkommer av plankartet gjelder formålsgrenser mellom ulike arealformål forutsatt at branntekniske forhold ivaretas. Renovasjonsanlegg og overflateparkering kan plasseres utenfor angitte byggegrenser inntil 1 meter fra formålsgrensen.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Bensinstasjon/vegserviceanlegg, BV

Innenfor området tillates bensinstasjon inkl ladestasjoner og vegserviceanlegg, samt lager. Det tillates oppføring av ny bebyggelse, og tilbygg til eksisterende bebyggelse som et tillegg for å kunne opprettholde og videreutvikle driften. Nytt lagerbygg skal plasseres i vest som vist på illustrasjonen fra Besseggen Arkitekter AS, datert 12.08.21. Ny lagervirksomhet skal ikke være et kommersielt lager. Det er ikke tillatt å rive eksisterende bensinstasjon på felt BV eller etablere påbygg. Dette fordrer ny detaljregulering.

Grad av utnytting og byggehøyder:

Ny bebyggelse samt tilbygg/restaurering av eksisterende bebyggelse skal harmonere med ny bebyggelse på BKB1-2 når det gjelder materialbruk og fargevalg.

Maksimal gesimshøyde er kote 189,5 moh.

Det tillates etablering av ny bebyggelse på inntil 700 m² BRA.

3.1.2 BRE1-2

BRE1-2 skal benyttes til renovasjonsløsning. Formålenes størrelse og nøyaktige plassering kan justeres i samråd med renovasjonsselskapet og kommunen.

3.2 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

3.2.1 BKB1

Innenfor området tillates kontor, offentlig- og privat tjenesteyting herunder galleri/utstilling, konsert/kulturarrangement/forsamlingslokale, museum, kunst- og bevertning. Det skal være publikumsrettet virksomhet med tydelig besøksinngang i den delen av bebyggelsen på 1 etasje som vender mot øst.

Type bebyggelse:

Ny bebyggelse skal ha valmet tak med takvinkel mellom 18 og 30 grader.

Det kan etableres et bygg i 1 etasje som binder bebyggelse på BKB1 sammen. Dersom det etableres bebyggelse (mellombygg) inn mot bebyggelsen som er avsatt til bevaring (Gamle Nebbenes Kro) skal ny maksimal gesimshøyde være lavere enn gesimshøyde på eksisterende paviljong. Ny bebyggelse i to etasjer skal ligge minimum 5 meter sør for bebyggelse avsatt til bevaring.

Dersom det skal etableres parkeringskjeller skal innkjøring skjer fra Sagvegen.

Bebyggelsen skal ha en materialbruk og formgivning som gjør den totale bygningsmassen er oversiktlig og lett å oppfatte med et klart skille mellom hovedform og underordnede elementer i bebyggelsen. Hovedinnganger skal ha en tydelig framtoning. Fasadematerialet skal hovedsakelig bestå av tegl eller puss. Ved fargesetting av fasader og bygningsdetaljer skal det benyttes harmoniske farger. Signalfarger tillates ikke. Det tillates ikke bruk av blanke og skinnende materialer på tak og fasader. Takflater skal tilpasses takene på Festiviteten og Eidsvollsbygningen når det gjelder tekstur og farge.

Ubebygde arealer skal gis en parkmessig utforming med plen, buskvegetasjon og store trær (for eksempel spisslønn, parklind og sommerekik).

Grad av utnyttning og byggehøyder:

Maksimal gesimshøyde er kotehøyde 190,5 og maksimal mønehøyde er 195,5 meter.

Maksimal kvm BRA er 3500 m².

Trafo

Det tillates å etablere trafo på området BKB1.

3.2.2 BKB2

Innenfor området tillates kontor, offentlig- og privat tjenesteyting herunder galleri/utstilling, konsert/kulturarrangement/forsamlingslokale, museum, kunst- og bevertning.

Type bebyggelse:

Ny bebyggelse skal ha valmet tak med takvinkel mellom 18 og 30 grader, men det kan tillates flatt tak på mindre overganger mellom byggene.

Det kan etableres et bygg i 1 etasje som binder bebyggelse på BKB1 sammen.

Dersom det skal etableres parkeringskjeller skal innkjøring skjer fra Sagvegen.

Bebyggelsen skal ha en materialbruk og formgivning som gjør den totale bygningsmassen er oversiktlig og lett å oppfatte med et klart skille mellom hovedform og underordnede elementer i bebyggelsen. Hovedinnganger skal ha en tydelig framtoning. Fasadematerialet skal hovedsakelig bestå av tegl eller puss. Ved fargesetting av fasader og bygningsdetaljer skal det benyttes harmoniske

farger. Signalfarger tillates ikke. Det tillates ikke bruk av blanke og skinnende materialer på tak og fasader. Takflater skal tilpasses takene på Festiviteten og Eidsvollsbygningen når det gjelder tekstur og farge.

Ubebygde arealer skal gis en parkmessig utforming med plen, buskvegetasjon og store trær (for eksempel. spisslønn, parklind og sommereik).

Grad av utnytting og byggehøyder:

Maksimal gesimshøyde er kotehøyde 190,5 og maksimal mønehøyde er 195,5 meter.

Maksimal kvm BRA er 4000 m².

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

3.3.1 Kjøreveg, privat SKV1-2

Kjørevegene a_SKV1-2 skal utformes i samsvar med plankartet og skal benyttes til adkomster til BKB1-2. Vegene er private.

3.3.2 Kjøreveg, offentlig, o_SKV3-5

Kjørevegene o_SKV3 og 5 stadfester dagens arealbruk som offentlig veg (Sagvegen og Trondheimsvegen). o_SKV4 skal utformes i samsvar med plankartet. Vegene er offentlige. Vegene må holdes åpne under anleggsperioder.

3.3.3 Fortau, offentlig, o_SF1-3

Stadfester dagens arealbruk som offentlig fortau.

3.3.4 Gang-/sykkelveg, o_SGS1-2

Stadfester dagens arealbruk som offentlig gang- og sykkelveg.

3.3.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg, offentlig, o_SVT1-4

Annen veggrunn – tekniske anlegg er sideareal for veg. Arealene er offentlige.

3.3.6 Annen veggrunn, grøntareal, o_SVG1-3

Annen veggrunn er grøfteareal/sideareal for veg. Arealene skal parkmessig opparbeides med tilsåing og/eller evt. beplantning. Arealene er offentlige.

3.3.7 Leskur/plattformtak, offentlig, o_SP

Området stadfester dagens arealbruk som leskur tilknyttet bussholdeplassen.

3.3.8 Kollektivholdeplass, offentlig, o_SKH

Området stadfester dagens arealbruk som bussholdeplass.

3.3.9 Parkering, privat SPA

Området skal benyttes til parkering for BKB1-2. Området skal opparbeides i samsvar med Illustrasjonsplan fra Neue Heimat AS datert 12.06.2021 og Rammeplan VA fra Arealtek datert 14.06.2021.

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

Frisikt, H140_1-3

Det kan ikke føres opp konstruksjoner eller anordninger i frisiktsoner som hindrer frisikt etter veglovens bestemmelser. Frisikt skal tilrettelegges som vist på plankartet. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, busker, gjerder, murer eller andre sikthindre med høyde mer enn 0,5 meter over kjørebaneplan og gang-/sykkelvegen.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder (§12-7)

Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser, P-kjeller

Innenfor området tillates etablert parkeringskjeller.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Detaljplaner og rekkefølge før byggetillatelse

a) Forurenset grunn

Før byggesøknad blir sendt kommunen, skal det innenfor BKB1-2 foreligge miljøteknisk grunnundersøkelse, jfr. forurensingsforskriften § 2-4. Hvis undersøkelsen viser forurensing, er det krav til tiltaksplan etter forurensingsforskriften § 2-6.

b) Før byggetillatelse kan gis skal det for nye tiltak dokumenteres at kravene til innendørs lydnivå i NS 8175, lydklasse C, er tilfredsstilt (jf. TEK17).

6.2 Rekkefølgekrav før bebyggelsen tas i bruk

a) Ferdigstilling av anlegg:

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor BKB1-2 og BV, skal nødvendig vann- og avløpsnett, overvannssystemer, tilhørende uteområder og parkeringsplasser innenfor det respektive delfeltet (bil og sykkel), samt avfallsløsning tilknyttet det aktuelle delfelt være ferdig opparbeidet.

b) Tilsåing og beplantning:

Tilsåing og beplantning av tilgrensende grøntområder skal være opparbeidet i tråd med situasjonsplan/landskapsplan senest første vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk.

c) Opparbeidelse av SPA

SPA skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse på BKB1 kan tas i bruk.

6.3 Byggingstrinn

BKB1 skal bygges ut før BKB2. Tilhørende p-kjeller og nødvendig infrastruktur til BKB1 kan etableres inne på BKB2 som en del av utbyggingen. Alternativt kan BKB1 og 2 bygges ut samtidig i ett byggetrinn.