



Reguleringsbestemmelser for detaljplan for gbnr. 92/160 – Tomta til Kopperudkiosken

- Planen er datert: 02.01.2024, sist rev.: 21.06.2024
- Bestemmelsene er datert: 02.01.2024, sist rev.: 11.10.2024
- Vedtatt av kommunestyret: 10.12.2024

Plan id 3035 34400

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av en dagligvareforretning med tilhørende nødvendig oppgradering av tomtens infrastruktur. Planen åpner også for etablering av tilleggsfunksjoner innen annen detaljvarehandel, kontor og tjenesteyting i en begrenset del av formålsfelt til ny bebyggelse hvor det også tillates økt byggehøyde.

§ 2. Fellesbestemmelser for planområdet

2.1 Kulturminner (jf. Pbl §12.7, 1.ledd nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8

2.2 Forurensing i grunnen (jf. Pbl §12.7, 1.ledd nr. 3)

Forurensete masser skal håndteres iht «Tiltaksplan for forurenset grunn, Hjeravegen 2, Dal» datert 21.04.2022 utført av DMR Miljø og Geoteknikk AS.

2.3 Frisikt (jf. Pbl §12.7, 1 ledd nr. 4)

Innenfor frisiktsoner markert med frisiktlinjer i plankart skal det til enhver tid være fri sikt i 0,5 m over tilstøtende vei-ers plan.

2.4 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet (jf. Pbl §12.7, 1 ledd nr. 3)

Støynivået fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige Miljøverndepartementets krav i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). Ved forventede overskridelser av støygrensene i tabell 4 i T-1442/2021 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene i tabell 4 skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

2.5 Overvann (jf. Pbl §12.7, ledd nr. 4)

Overvann skal fordrøyes innenfor egen tomt. Der det er mulig skal det benyttes tiltak som permeable dekker, f.eks. drensasfalt og prefabrikkerte regnbed på parkeringsplassene. Øvrig overvann ledes til områder avsatt til annen veggrunn grøntanlegg i ytterkant av eiendommen. I forbindelse med søknad om tiltak skal det redegjøres for valgt løsning.

2.6 Støttemur (jf. Pbl §12.7, 1 ledd nr. 2)

Der støttemur er innregulert i plankart tillates dette etablert der det er hensiktsmessig for å oppta terrengforskjell. Dersom høydeforskjellen er over 0,5 meter, skal det monteres gjerde eller annen sikring mot fall.

§ 3. Bestemmelser til arealformål for bebyggelse og anlegg

3.1 Forretning/kontor/tjenesteyting – felt F/K/T

3.1.1 Følgende formål tillates (§12-7 nr. 1):

- Forretning (1150): dagligvarer og annen detaljvarehandel
- Kontor (1310)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (1160):
 - Helse- og omsorgsinstitusjoner (1168), herunder fysioterapi, kiropraktor frisør, hudpleie fotpleie o.l. samt legesenter/lege/tannlege. Støvfølsomt bruksformål tillates ikke.
 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting (1169), herunder servering/bevring/kafe/restaurant/pub o.l.

3.1.2 Utforming (§12-7 nr. 1):

- Tillatt grad av utnyttning er %-BYA = 100%
- Tillat gesims- og mønehøyde for dagligvareforretning er 7,5 meter beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Inntil 550 m² BYA av felt F/K/T tillates oppført som et 2. byggetrinn med en gesims- og mønehøyde på inntil 17 meter, tilsvarende 4 etasjer.
- 2. byggetrinn tillates etablert i østre kortside av felt F/K/T, mot Hjeravegen, og skal tilrettelegges for mer enn bare kontor.
- Formålet annen detaljvarehandel tillates kun etablert i 1.-2. etasje i tilknytning 2. byggetrinn.
- Det tillates etablert takterrasse (altan) på tak over 1. etg. Rekkverk skal trekkes minimum 1 meter inn fra gesims.
- For tekniske installasjoner tillates det høyder inntil 3 meter over maks byggehøyde. Med unntak av teknisk rom for heis skal disse trekkes inn minimum 3 meter fra gesims.
- Det tillates etablert solcellepaneler og/eller solfangere på tak eller vegger
- Bygget skal framstå som helhetlig gjennom utforming og materialbruk selv om det tillates oppført i to byggetrinn.

3.1.3 Estetikk

Bebyggelsen skal ha god arkitektonisk kvalitet når det gjelder utforming, detaljering, tekniske løsninger og materialer. Alle elementer skal utformes slik at disse spiller sammen estetisk og bruksmessig. Farger på bygg skal være dempede. Mindre felt med kontrasterende farger og/eller felt med solcellepanel integrert i fasade tillates.

3.1.4 Renovasjon og varelevering (§12-7 nr. 4):

Løsning for renovasjon og varelevering skal innlemmes i bygningskroppen eller på annen måte skjermes. Varelevering og renovasjon skal legges på den siden av bebyggelsen som vender ut mot P2 og o_KV1 (Trondheimsvegen).

3.2 Energianlegg – felt EA (§12-7 nr. 1)

Innenfor feltet tillates det etablert/oppgradert nettstasjon.

§ 4. Bestemmelser til arealformål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1 Kjøreveg – felt o_KV1-2

- o o_KV1 stadfester deler av eksisterende kjøreveg (Trondheimsvegen). Vegen skal opparbeides med nytt krysningsområde for myke trafikanter og med ny endret avkjørsel til parkering P1.
- o o_KV2 stadfester eksisterende kjøreveg (Hjeravegen). Vegen skal opparbeides med nytt krysningsområde for myke trafikanter og med ny endret avkjørsel til parkering P1.

4.2 Gang-/sykkelveg – felt o_GS1-3

- o o_GS1 og -3 skal opparbeides iht. plankart og skal kobles til nytt krysningsområde for myke trafikanter/nytt gatetun.
- o o_GS2 stadfester eksisterende gang-/sykkelveg (langs Hjeravegen) og skal opparbeides med kobling til nytt krysningsområde for myke trafikanter.

4.3 Fortau – felt o_FO

- o o_FO stadfester eksisterende fortau (langs Nils Paulsens veg) og skal opparbeides med kobling til nytt krysningsområde for myke trafikanter i sør og med kobling til nytt gatetun i nord.

4.4 Parkering – felt P1 (§12-7 nr. 1)

Parkering for bil skal etableres innenfor felt P1 med krav om minimum 0,5 og maksimum 3 parkeringsplasser pr 100 m² BRA forretning. For formål kontor/tjenesteyting kreves minimum 0,5 og maksimum 2 pr 100 m² kontor/tjenesteyting.

Sykkelparkering skal etableres tett på bebyggelsens inngangsparti(-er). Sykkelparkering tillates etablert innenfor felt F/K/T, P1 eller GT1. For sykkelparkering er det krav om minimum 1 pr 100 m² BRA forretning/kontor/tjenesteyting.

4.5 Annen veggrunn grøntanlegg – felt o_AVG1-10

- o o_AVG 1-10 skal utformes og beplantes slik at det er egnet for å fordrøye overvann, og kan benyttes for føring av teknisk infrastruktur som f.eks. gatelyst
- o o_AVG 2-4 skal beplantes med trær, busker, prydgress eller annen egnet kantvegetasjon
- o o_AVG 1-10 tillates benyttet for føring av teknisk infrastruktur som f.eks. gatelyst

4.6 Annen veggrunn teknisk anlegg – felt o_AVT

o_AVT kan benyttes til føring av teknisk infrastruktur og tillates etablert med asfalt eller annen hard overflate.

4.7 Gatetun – felt GT

- o GT skal gis et annet underlag enn P1, f.eks. belegningsstein, gressarmering e.l.
- o GT skal inneholde et område møblert med sittemøbler. Sittemøblene skal ha god kvalitet og tillates fastmontert til underlaget. Det tillates sittemøbler i gruppe med bord, plassbygde benker eller frittstående sittemøbler. Enkle piknikbord med benk tillates ikke.

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

5.1 Hensynssone høyspenningsanlegg (H370) (§ 11-8 a)

- Det må ikke gjøres inngripen eller oppfylling av terreng som fører til redusert høyde opp til luftledningen.
- Det tillates ikke beplantet høytvoksende trær under ledningsstrekket.

§ 6. Bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres et krysningsområde for myke trafikanter mellom o_GS1 og GT1 med hensikt å etablere en snarvei over P1 fra GS1 til hovedinngang til F/K/T. Krysningsområdet skal ha bredde minimum 2,5 meter men kan sideforskyves for mest hensiktsmessig plassering. Snarveien skal tydelig markeres over P1 med f.eks. stripemarkering av overgangsfelt, variert materiale- eller fargebruk, bruk av kantstein eller opphøyning. Feltet skal ivareta universell utforming slik at det er fremkommelig for alle. Løsningen skal godkjennes av kommunen.

§ 7. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

7.1 Før igangsettingstillatelse

- Før det gis igangsettelsestillatelse for bebyggelse innenfor felt F/K/T skal byggeplan for adkomstene o_KV1-P1 og o_KV2-P1, tilrettelagt kryssing for gående over Trondheimsvegen og tilrettelagt kryssing for gående over Hjeravegen være godkjent av fylkeskommunen.
- Før det gis igangsettelsestillatelse for bebyggelse innenfor felt F/K/T skal komplett rammeplan for VAO være godkjent av kommunen. Rammeplanen skal blant annet vise dimensjonerende beregninger.

7.2 Før brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt F/K/T skal følgende være opparbeidet:

- Gatetun GT
- Gang-/sykkelveg o_GS1-3 og fortau o_FO
- Adkomstene o_KV1 og o_KV2 til P1

§ 8. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

8.1 Dokument/rapport

Følgende dokumenter gis juridisk virkning gjennom bestemmelsene:

Rapport	Firma	Dato	Nummer
Tiltaksplan for forurenset grunn, Hjeravegen 2, Dal	DMR Miljø og Geoteknikk AS	21.4.2022	220061