

Planbestemmelser

Plan ID 2023002 – Åkra Obs BYGG

30.06.23

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å gi mulighet til å etablere forretning (bl.a. byggevareforhandler), kontor og lager innenfor området.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Bebyggelse og anlegg (BA)

Forretning (FOR)

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

Kjøreveger (KV)

Fortau (FO)

Annen veggrunn (AVG)

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Park (PA)

Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

Bolig/forretning/kontor (B/F/K)

Forretning/kontor/lager (BAA1)

Forretning/kontor/boligformål/parkering/felles parkering (BAA2)

Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Sikringssone - Frisiktsone

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- 2.1.1 Utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan. Nødvendige beregning av overvannsmengder og kapasitet/belastningsberegninger av nettet skal vedlegges den tekniske planen.
- 2.1.2 Universell utforming av bygninger og uterom skal legges til grunn for planleggingen.
- 2.1.3 Utomhusanlegg skal gis en helhetlig, ryddig og god estetisk utforming med god materialbruk. Ubebygde arealer skal holdes ryddige og i stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av ubebygde arealer, når det etter kommunens kjønn vil virke sterkt skjemmende eller være til vesentlig ulempe for andre. Områder for avfallsinnsamling skal i størst mulig grad være skjermet/innbygget. Store asfalterte flater skal i den grad det er mulig brytes opp slik at parkeringsplasser, kjøreveg og gangareal er klart definerte.
- 2.1.4 Skilt og reklameinnretningene skal forholde seg til, underordne seg og tilpasse seg bygningens arkitektur og områdets egenart, både mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser, samt utforming og materialvalg. Skilt og reklameinnretninger skal ha en utforming, format og farge som er tilpasset bygningens og omgivelsenes arkitektur og visuelle kvaliteter. Skilt og andre innretninger må være plassert slik at de ikke hindrer ferdsel eller vedlikehold på eller ved vei/fortau, eller på annen måte kan innebære fare for omgivelsene. De må ikke plasseres i konflikt med trafikkskilt, lysstolper eller andre offentlige innretninger. Skilt/reklame må ikke plasseres i frisiktsoner og på ledelinjer.
- 2.1.5 Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende bygninger og anlegg, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form.
- 2.1.6 Ved planlegging av bygninger, funksjoner og uteområder skal man i den grad det er hensiktsmessig legge inn kriminalitetsforebyggende tiltak som kan fjerne noen av årsakene til at det blir begått kriminelle handlinger. Dette kan være i forhold til belysning og særskilte tiltak knyttet til den enkelte virksomhet.
- 2.2.1 Det tillates maksimalt bygg på 15 000m² samlet bruksareal innenfor planområdet. Bruksareal skal regnes i denne sammenhengen uten tillegg for tenkte plan og parkering.

- 2.2.2 Trafokiosker/nettstasjoner tillates etablert innenfor alle formål til bebyggelse og anlegg eller kombinerte hovedformål innenfor planen, men må ikke plasseres i konflikt med frisikt.
- 2.3.1 Det skal gjøres rede for håndtering av matjordressurser. Matjord som eventuelt blir til overs som følge av utbygging skal sikres en forsvarlig gjenbruk. Dersom det er risiko for funn av potetål skal dette undersøkes, og masser med potetål skal ikke plasseres der dette ikke finnes fra før.
- 2.4.1 Dersom det under gravearbeid påtreffes ustabile masser eller leire/silt må geoteknikker tilkalles, og eventuelle anbefalte tiltak ivaretas.
- 2.4.2 Dersom man støter på gjenstandsfunn i form av fornminner ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd).
- 2.4.3 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles. Oppdages fremmede arter på anlegget, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.
- 2.5.1 Nasjonale retningslinjer gitt i T-1442 2021 for begrensnings av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjøres gjeldende for området, inkludert i anleggsfasen.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Fellesbestemmelsene gjelder for alle områder også kombinerte hovedformål. Unntaket er B/F/K1 og BA. Her gjelder bestemmelsene som står under hhv punkt 3.1.2 og 4.3.1.

- a) Ved forretnings- og kontorbebyggelse kan det etableres inntil 1 parkeringsplass per 50m² brutto gulvareal.
- b) Ved lagerbebyggelse kan det etableres inntil 1 parkeringsplass per 100m² brutto gulvareal. I tillegg kan det etableres parkeringsplasser for eventuelle besøkende etter dokumentert behov.
- c) Det skal det anlegges 1 sykkelparkingsplass per 100m² brutto bygningsareal. For bygg mellom 1000 og 2000m² skal det etableres 10 sykkelparkingsplasser. For bygg mellom 2000 og 3000m² skal det etableres 15 plasser. For bygg over 3000m² skal det etableres 20 plasser.

Sykkelparkeringen skal opparbeides med stativ, fortrinnsvis under tak nær inngang.

- d) Minimum 5% av parkeringsplassene skal utformes til bruk for bevegelseshemmede. Disse skal plasseres lett tilgjengelig fra hovedinnganger.
- e) Byggegrenser gjelder som vist i plankartet. Der byggegrenser ikke er vist gjelder plan og bygningsloven §29-4. Mindre konstruksjoner, støttemurer, gjerder, parkeringsplasser, interne kjøreveger, snuplass, skilt, flaggstenger, pyloner o.l. kan ligge utenfor viste byggegrenser, der byggegrensene ikke er i formålsgrænse. Frisikt og evt. behov for brannsikring skal være ivaretatt.

3.1.2 Bebyggelse og anlegg (BA)

For området gjelder formål og bestemmelser i gjeldende kommunedelplan.

3.1.3 Forretninger (FOR1)

- a) Innen område kan bebyggelse benyttes til forretning med tilhørende kontor og lager.
- b) Bebygd areal (%BYA) kan være inntil 80% av områdets nettoareal jf. H-2300 veileder grad av utnytting.
- c) Parkering skal dekkes innenfor arealet eller i kombinasjon med BAA1.
- d) Bebyggelsen skal ha flatt tak. Maks gesimshøyde 12,5m. Gesimshøyde måles gjennomsnittlig fra bygningskroppens tilstøtende terreng jfr. «Grad av utnytting». Det kan etableres solceller eller tilsvarende på tak.

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

4.1.1 Kjøreveger (KV1-3)

- a) Området skal nyttes til kjøreveg inkludert skulder. Kjøreveger skal opparbeides som vist i planen og etter kommunens norm for overbygning.
- b) f_KV1 er felles for FOR1 og BAA1, og fremtidig utbygging på gnr/bnr. 13/8. Vegen skal driftes og vedlikeholdes av de med bruksrett.

4.1.2 Fortau (FO1-4)

- a) Området skal nyttes til fortau. Fortau skal opparbeides som vist i plan i henhold til kommunal norm, samtidig med veganlegget forøvrig. Tilrettelagte krysningspunkt skal etableres med nedsenket kantstein.

4.1.3 Annen veggrunn (AVG1-5)

- a) Området kan nyttes til sideareal til veg eller gang/sykkelveg, slik som f.eks. grøft skjæringer, fyllinger, areal til tekniske anlegg o.l. Arealene skal dekkes med jord og tilsås med gress eller annen lav vegetasjon, og vedlikeholdes av de ansvarlige myndigheter for tilhørende veg/gs-anlegg.

4.2 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.2.1 Park (PA1).

- a) Området skal opparbeides som grøntareal. Det kan oppføres gjerde og mindre murer innenfor arealet. Eierform tilsvarende som for tilliggende kjørevege.

4.3 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

4.3.1 Bolig/forretning/kontor (B/F/K1)

- a) Innenfor området gjelder bestemmelser satt i plan «Busstasjon m.m. i Åkrehamn- fra næring til sentrumsomr.» plan id: 253-1. Tiltak innenfor området skal sees i sammenheng med overnevnte plan

4.3.2 Forretning/kontor/lager/ (BAA1)

- a) Det kan innenfor området etableres forretning, kontor, lager eller en kombinasjon av disse.
- b) Bebygd areal (%BYA) kan være inntil 80% av områdets nettoareal jf. H-2300 veileder grad av utnytting.
- c) Parkering skal dekkes innenfor arealet eller i kombinasjon med FOR1.
- d) Bebyggelsen skal ha flatt tak. Maks gesimshøyde 12,5m som måles gjennomsnittlig fra bygningskroppens tilstøtende terreng. Det kan etableres solceller eller tilsvarende på tak. Tekniske bygg (slik som f.eks. ventilasjonsanlegg, og heishus), kan tillattes plassert på tak med høyde inntil +3,0m over maks gesimshøyde.

4.3.3 Forretning/kontor/boligformål/parkering/felles parkering (BAA2)

- a) Innenfor området gjelder bestemmelser satt i plan «Rundkjøring RV47/Rådhusvegen m/tilstøtende areal», plan id: 2012

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

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Sikringssone - Frisiktsone

- a) Frisiktsone skal anlegges samtidig med veganlegget for øvrig. I frisiktsone skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Enkeltelementer som trær, skilt, flaggstenger, lysstolper etc. kan tillates plassert innenfor frisiktsonen iht. statens vegvesen sine håndbøker.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettingstillatelse eller godkjenning av ett-trinns søknader.

- 6.1.1 Før det gis godkjenning til tiltak innenfor planområdet skal det foreligge godkjent teknisk plan. Masseutskifting kan utføres uten teknisk plan
- 6.1.2 Sammen med søknad om tillatelse skal det vedlegges en situasjonsplan som viser relevant informasjon vedrørende: bygningers høyde og plassering,

etasjer, gangsoner, innganger, p-plasser, sykkelparkering, materialvalg/type dekke, snu og manøvreringssoner for varetransport, bruk og behandling av øvrig areal.

- 6.1.3 For tiltak på områder med matjord skal plan for bruk av matjord godkjennes av kommunens landbruksforvalter før det blir gitt igangsettingstillatelser.
- 6.1.4 For alle tiltak som berører fylkesvei skal det før igangsetting av tiltak foreligge teknisk plan godkjent av vegmyndighet.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk (FOR1 og BAA1)

- 6.2.1 Før ny bebyggelse innenfor FOR1 og BAA1 tas i bruk skal f_KV1 være opparbeidet.