

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

VÅLERVEIEN 130, BUNNPRISBUTIKK

Moss kommune

Plan ID 104-0356

Dato: 30.05.2014

Sist revidert: 16.12.2014

Vedtatt: 23.2.2015

§1 GENERELT

1.1 Planavgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsplangrense.

1.2 Arealformål og hensynssoner

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

- Forretning

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

- Annen veigrunn – tekniske anlegg, offentlig vei, o_AV1 og o_AV2
- Fortau, offentlig, o_F1
- Parkering, P

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr.3)

- Grønnstruktur - vegetasjonsskjerm, G

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringssone Frisikt H140_F
- Faresone høyspenningsanlegg høyspentledning, H370_H

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Terrenginngrep

Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og innordnes i landskapet. Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng.

2.2 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

2.3 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon og markdekke skal i størst mulig grad bevares. Det skal legges vekt på å hindre introduksjon eller spredning av fremmede arter ved etablering av vegetasjonsskjerm.

2.4 Forurensning

Det må kartlegges om det er forurensning i grunnen innenfor planområdet. Kartlegging skal skje i form av jordprøver. Ved funn av forurensede masser må disse massene fjernes og håndteres iht gjeldende regelverk, uten fare for forurensning til omgivelsene.

2.5 Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av trafikkanlegg, bygninger, anlegg og utearealer.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bevegelseshemmede og plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinngang.

Det skal etterstrebres bruk av ikke-allergene planter i all nyplanting.

Tiltak for universell utforming som gjelder adkomst, parkering, fortau og uteområder skal synliggjøres i utomhusplanen som skal følge søknad om tiltak.

2.6 Støy

For virkninger innenfor planområdet og for anleggsvirksomhet skal Miljøverndepartementets veileder T-1442/2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne legges til grunn.

2.7 Estetikk

Organisering av bebyggelse og tilhørende uteområder skal følge prinsippene i illustrasjonsplan som følger planen. Illustrasjonsplanen er ikke juridisk bindende.

Det skal brukes materialer og farger som bidrar til å dempe virkningen av nye bygg mot omkringliggende boliger og landskap.

Det tillates ikke reklameskilt på tak av bygninger. Det tillates kun blendingsfri armatur i utendørs belysning. Valg av belysning skal fremgå av landskapsplanen som skal følge søknad om tiltak.

Det skal være en helhet i beplantning og materialbruk i utomhusanleggene. I beplantede felt og rabatter skal det, der det er mulig, benyttes trær som kan bidra til å dempe virkningen av bebyggelsen. Trær og vegetasjonsfelt skal ha en funksjon å skjerme og strukturere bebyggelse og utearealer.

2.8 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt. Bruk av sedumtak eller andre grønne tak skal vurderes.

Det må ikke forekomme avrenning med forurensning til vassdraget eller grunnvannet fra virksomhet i planområdet eller under bygge- og anleggsperioden.

2.9 Energiforsyning

Plassering av eventuelle nye anlegg for nødvendig energiforsyning til området avklares med netteier. Ved behov for nye nettstasjoner skal disse fortrinnsvis etableres i ny bebyggelse, men kan etableres på utomhusområder dersom dette vurderes som mer hensiktsmessig av netteier.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Moss kommune, og det skal legges til rette for tilknytning til fjernvarmeanlegg i ny bebyggelse.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr.1)

3.1 Forretning F

Innenfor arealet F tillates det oppført bygninger for forretningsvirksomheter med tilhørende anlegg.

Bebyggelsen tillates etablert innenfor formålet. Det tillates grad av utnytting på 70 % - BYA innenfor planområdet. Parkeringsareal inngår i % -BYA.

Bruksareal for handelsvirksomhet avgrenses til maksimalt 1000m².

Det tillates oppført bebyggelse i inntil 1etasje. Bebyggelsen skal ha flatt tak, og maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er 6m.

Oppbygg på tak for tekniske installasjoner kan tillates, med høyde inntil 2 m over maksimal gesimshøyde og areal på maks 5 % av takflaten. Oppbygg skal ha en avstand på minimum 3 m fra gesims.

Bebyggelse skal prosjekteres slik at tilstrekkelig sikring mot radon ivaretas iht gjeldende regelverk.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge landskapsplan med illustrasjoner som viser;

- Bebyggelsens og anleggenes plassering, høyde, takform, farge og materialbruk
- Adkomst, interne veier, parkering for kjøretøy og sykler, lastesoner og varelevering, samt arealer for avfallshåndtering og snøopplag. Areal for avfallshåndtering skal avskjermes med vegetasjon eller bygningsmessig avskjerming.
- belysning og skilting
- Arealer og løsninger for overvannshåndtering
- Terrengbehandling, gjerder, støttemurer, kanter, gjerder, trapper, møblering, eventuelle støyskjermer, voller e.l.
- Løsninger for beredskap mht slokkevann, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy mm iht enhver tid gjeldende retningslinjer fra Mossregionens Brann- og Feiervesen.
- Løsninger for strømforsyning

Det skal gis en estetisk redegjørelse for bygningsmasse, plassering av bygg og virkning i landskapet, materialbruk, utforming av utomhusarealer og vegetasjonsbruk.

Fasade og grøntareal mot Slalåmbakken skal gis en tiltalende utforming, og grøntareal skal opparbeides med busker og trær på en måte som bidrar til å dempe virkningen av ny bebyggelse.

Anlegg for overvannshåndtering må plasseres med god tilgjengelighet for nødvendig vedlikehold som utskiftning av filtermedium.

Landskapsplan skal være godkjent av kommunen senest ved søknad om igangsetting.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.2)

4.1 Generelt

Samferdselsanleggene reguleres og skal opparbeides med den inndeling i fortau, annen veigrunn og parkering som vist på plankartet. Det tillates mindre justering av formål for å oppnå god terrengtilpasning og hensiktsmessig opparbeidelse av arealer for overvannshåndtering, snøopplag og grøntanlegg.

Det skal etableres anlegg for fordrøyning av overvann fra områder for samferdselsanlegg som tilfredsstiller krav til rensing av overvann.

Byggegrense mot Slalåmbakken er 7m fra veiens senterlinje.

4.2 Fortau, o_F1

Det skal anlegges fortau langs Slalåmbakken og Peer Gynts vei innenfor arealet o_F1.

Fortau er regulert i 2,5 meters bredde inkludert skulder, og skal være gjennomgående forbi avkjørsel til eiendommen. Fortau er offentlig.

4.3 Annen veigrunn – tekniske anlegg, o_AV1 og o_AV2

Det er satt av areal i 1meter bredde til annen veigrunn – tekniske anlegg, o_AV1 mot fortau langs Slalåmveien og o_AV2 mot fortau Peer Gynts vei og Vålerveien.

o_AV1 og o_AV2 er offentlige.

Arealene grenser til fortau og skal benyttes til grøfter. Arealene skal fremstå som grønne arealer, og skal tilsås og beplantes fortrinnsvis med stedstilpasset vegetasjon, eventuelt gress. Overvann fra samferdselsanlegg og snøopplag kan håndteres innenfor arealet.

4.4 Parkeringsplasser, P

Innenfor arealet skal det etableres parkeringsplasser. Arealet omfatter areal for varelevering, renovasjon, og nødvendig areal for trafikkmanøvrering og snøopplag.

Det skal anlegges parkeringsplasser for biler og sykler som tilfredsstiller følgende krav til parkeringsdekning:

- Det skal etableres 1 parkeringsplass per 50m² forretningsareal.
- Det skal etableres sykkelparkering med minimum 1 plass per 100m² forretningsareal. Sykkelparkering skal plasseres i tilknytning til hovedinngang.

Det settes krav om etablering av infrastruktur for lading av kjøretøy på minimum 10 % av p-plassene. Det legges til rette ved infrastruktur i bakken for utvidelse til totalt minimum 20 % av p-plassene. Det anbefales bruk av Mode 3 Type 2 standard for ladeinfrastruktur.

Arealet tillates benyttet til anlegg for overvannshåndtering og snøopplag så lenge dette ikke er til hinder for å tilfredsstille kravet til parkeringsdekning. Egnede arealer skal markeres i utomhusplanen. Det må anlegges avskjermet plass for avfallshåndtering.

Det tillates avkjørsel til planområdet som vist i plankartet. Avkjørsel skal være i henhold til kommunal norm, og skal godkjennes av kommunen.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.3)

5.1 Vegetasjonsskjerm, G

Eksisterende vegetasjon og markdekke skal i størst mulig grad bevares innenfor arealene avsatt til vegetasjonsskjerm. Ved behov skal det i tillegg nyplantes slik at vegetasjonen gir ønsket skjermende effekt. Vegetasjonsskjermen skal gi planområdet en tiltalende ramme, og bidra til å dempe virkningen av bebyggelsen og asfaltflater.

Det tillates etablert anlegg for overvannshåndtering innenfor arealformålet.

Arealer satt av til vegetasjonsskjerm tillates benyttet til snøopplag. Dette må likevel skje på en måte som ikke kommer i konflikt med formålet som vegetasjonsskjerm, og arealer for snøopplag skal vises i utomhusplanen.

§ 6 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

6.1 Sikringssone friskt H140_F

Ved avkjørsel skal det være friskt som vist i plankartet. I frisktsonen skal det være fri sikt over 0,5 m høyde over kjørebane.

6.2 Faresone høyspenningsanlegg H370_H

Fareområdet omfatter området under og rundt høyspentlinjen i en avstand på 30m til hver side fra linjens senterlinje.

I fareområde kan det anlegges parkeringsplasser, veianlegg og bebyggelse som vist i plankartet.

For bebyggelse med varig opphold skal det redegjøres for strålingsnivå og ved behov fastsettes avbøtende tiltak for å redusere strålingsnivå i bebyggelse iht gjeldende retningslinjer.

Ingen bebyggelse eller anlegg kan oppføres nærmere enn 10m fra høyspentlinjens senterlinje. Innenfor kraftledningens byggeforbudsbelte tillates ikke beplantning med høytvoksende trær som må felles eller toppes når de vokser opp under ledningene. Det kan imidlertid tillates at det beplantes med lavtvoksende vegetasjon som ikke vil skape slike problemer. Alle tiltak og anleggsarbeider innenfor byggeforbudssonen må godkjennes av linjeeier før igangsetting.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Utomhusanlegg

Utomhusanlegg og tilstøtende grønnstruktur skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med de øvrige byggearbeidene i henhold til landskapsplan vedlagt søknad om tillatelse til tiltak, og før brukstillatelse kan gis.

7.2 Infrastruktur

Tekniske anlegg som avkjørsel, fortau, vann, avløp og anlegg for energiforsyning, samt løsninger for overvannshåndtering skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

Det må inngås utbyggingsavtale, før det gis igangsettingstillatelse, som avklarer kvalitet og omfang av forannevnte tekniske anlegg.

7.3 Forurensing

Det må innenfor planområdet kartlegges om det er forurensing i grunnen, før det kan igangsettes tiltak. Ved eventuelle funn av forurensede masser må massene fjernes iht gjeldende regelverk før nye tiltak kan igangsettes. Eksisterende oljeutskiller på eiendommen må forskriftsmessig fjernes før det kan igangsettes tiltak, og før eksisterende bygningsmasse kan fjernes. Ved søknad om tiltak skal det følge en plan for håndtering av forurensede masser.