

**DETALJREGULERING FOR
TRØNGSLA NORD N6, GNR. 102, BNR. 192**

REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID 4207202202

Plankart datert: 26.03.2024

Reguleringsbestemmelser revidert 26.03.2024

Ajourført i samsvar med Bystyrets vedtak i møte den 21.03.2024, sak 14/24.

§1 Reguleringsplan

Disse bestemmelsene gjelder for detaljregulering for gnr. 102, bnr. 161, som på plankart i målestokk 1:1000 er vist med plangrense.

Reguleringsplanen er rettslig bindende for alle parter.

§2 Formål

Pbl. §12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

- Forretning/kontor/industri/lager

Pbl. §12-5.Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn – teknisk anlegg

Pbl. §12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur

- Vegetasjonsskjerm

Pbl. §12-7. Bestemmelsesområde

- Utforming

§3 Bebyggelse og anlegg

Forretning/kontor/industri

3.01 Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn ved planlegging, utforming og anleggelse av bygg og parkering innen området.

3.02 I næringsområdene tillates det å etablere forretninger som forhandler varegrupper, som er plasskrevende. Dette gjelder forretninger med salg av biler, båter og andre motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler / hagesentre. Videre tillates også etablering av forretninger som forhandler møbler, hvitevarer og bygningsartikler, samt lagerbygg for utleie av lagerplass, og/eller salg av lagerseksjoner til privatpersoner og foretak.

- 3.03 Internveger kan anlegges innenfor næringsområdet. Interne blindveger skal anlegges med vegbredde 6,0 m og med snumulighet for dimensjonerende kjøretøy i endepunktet. Internveger skal oppfylle renovasjonsselskapets krav til vegstandard.
- 3.04 Området F/K/I planeres på kt.124,00. BRA innenfor området settes til 47.500 m², inkl. parkering.
Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 skal maksimal gesimshøyde ikke overskride 9 meter. For den øvrige del av området gjelder maksimal gesimshøyde 12 meter hvorav 1/5 av bebyggelsen innenfor hver tomt ikke skal overskride 9 meter.
- 3.05 Ingen bygg, bygningsdeler eller anlegg må bryte konturen av Vardehei sett fra utsiktspunkt ved E39 over Nuland.
- 3.06 Arrondering av tomter skal skje gjennom søknad om fradeling. Ved fastsetting av tomtegrenser skal det hensyntas en funksjonell utnyttning av det resterende næringsområdet.
- 3.07 Som del av byggesøknad skal det utarbeides et situasjonskart som viser disponeringen av tomten, inkl. bygningsplassering, parkering, grøntanlegg/miljøanlegg.
- 3.08 Bebyggelsen skal ha mørke farger eller materialer. Fasadene skal ha matt/ikkereflekterende virkning. Materialbruk kan være metall/tre/glass/fasadeplater/malte betongflater, naturstein. Materialbruk, fargesetting og arkitektur skal være helhetlig innenfor området.
- 3.9 Det skal legges til rette 1 parkeringsplass pr. 200 m² forretnings-, kontor- og industriareal og 1 parkeringsplass pr. 400 m² lager. Det skal legges til rette for at parkeringsplasser knyttet til næringsvirksomhet skal kunne etableres med ladepunkt.
- 3.10 I næringsområdets formålsgrense i nord skal det tilrettelegges 5 parkeringsplasser som forbeholdes allmenn parkering for friluftsområdet. Parkeringsarealet skal være merket som parkering for friluftsområdet, og inngår ikke i området utnyttelsesgrad.
- 3.11 Skrenter, skjæringer eller stup skal sikres mot fallulykker.
- 3.12 Overvann fra næringsarealene skal ledes til kommunal overvannsledning.
- 3.13 Renovasjonsløsning skal være i henhold til renovasjonsforskrift fra renovasjonsselskapet IRS.

§4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

- 4.01 Kjøreveg o_KV er offentlig og skal ha vegbredde 7,0 m. Vendehammer skal være dimensjonert for kjøretøygruppe L (lastebil). Vegen skal tilknyttes næringsområdet på kt. 124,0.

Fortau

4.02 Fortau er offentlig og skal ha bredde 2,0 m.

Annen veggrunn – tekniske anlegg

4.03 Annen veggrunn – tekniske anlegg er offentlig areal og skal benyttes til vegens sidearealer som grøft, fylling, sluker og gatelys. Arealet skal jordkles og tilsås.

§5 Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm

5.01 Innenfor område VS1 skal opprinnelig terreng med jordsmonn og vegetasjon bevares som naturlig vegetasjonsskjerm

5.02 Innenfor VS2 tillates fylling og skjæring for tilliggende næringsområde. Fyllinger skal jordkles, tilsås og beplantes med stedegen vegetasjon. Eventuelle jordmasser som transporteres inn i området skal være «rene» og kontrollert for uønskede fremmedarter (sortlistet).

5.3 Grønnstruktur/vegetasjonsskjerm er fellesområder som kan benyttes likt av samtlige eiendommer innen planområdet.

§6 Bestemmelsesområde

6.01 Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 skal maksimal gesimshøyde ikke overskride 9 meter

§7 Rekkefølgebestemmelser

Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattester kan utstedes skal følgende være etablert:

1. Parkeringsplasser til den aktuelle etableringen (§ 3.10)
2. Parkeringsplass for friluftsliv med tilhørende adkomstveg (§ 3.11)
3. Skreenter, skjæringer eller stup skal være sikret mot fallulykker (§ 3.12)
4. Fortau (§ 4.02)
5. Fyllinger skal jordkles, tilsås og beplantes (§ 5.02)
6. Dokumentasjon på at forventet trafikkøkning som følge av tiltak innenfor planområdet, ikke utløser behov for etablering av høyresvingefelt i E39.