

**Plan-ID: 2010013**  
**Holbergs plass**  
**Detaljert reguleringsplan**  
**Reguleringsbestemmelser 17.11.2014**

**Planen er datert** :  
**Dato for siste revisjon av plankartet** :  
**Dato for siste revisjon av bestemmelser** :  
**Dato for bystyrets vedtak** :  
**Dato for revidert plankart og bestemmelser** :

## **1 AVGRENSNING OG REGULERINGSFORMÅL**

### **1.1 Formål**

Formålet med planen er å legge til rette for en utbygging med forretningsformål på Holbergs plass. Formålet skal være i henhold til avlastningssenter, slik dette er definert i Regional plan for arealbruk av 25.4.2013. Dette omfatter handel med motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, varer fra planteskoler/hagesentre, lystbåter, møbler, hvitevarer og brunevarer.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart merket PLAN arkitekter AS og datert 17.11.2014.

### **1.2 Reguleringsformål**

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål jfr. PBL § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (1000) PBL § 12-5 punkt 1  
Forretning/kontor (1810)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (2000)PBL§ 12-5 punkt 2  
Veg (2010)  
Gang-/sykkelveg (2015)  
Annen veggrunn- grøntareal (2019)

HENSYNSSONER PBL § 12-6, jf.§ 11-8  
Frisikt (140)

## **2 FELLESBESTEMMELSER**

### **2.1 Byggegrenser**

Bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser, som vist på plankartet. Parkering tillates etablert utenfor byggegrenser.

### **2.2 Utomhusplan og 3D-framstilling**

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres utomhusplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, adkomstforhold, parkeringsløsning varelevering og eventuelle skjermingstiltak. Med søknaden skal det også følge grunnlagsdata for framstilling i 3D-modell.

### **2.3 Miljø**

Anlegget totalt skal tilfredsstillere grenseverdiene for støv og støy i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 og T-1520. Tiltaket skal støyutredes i forbindelse med byggesak, eventuelle støyreducerende tiltak skal dokumenteres før igangsettelsestillatelse kan gis.

### **2.4 Grunnforhold**

Før det gis igangsettingstillatelse skal det være gjennomført geoteknisk prosjektering av fundamentering.

### **2.5 Overvann**

I forbindelse med prosjektering av bebyggelse og utomhusområde må det tas hensyn til risiko for tilbakeslag av overvann, estimert havnivåstigning og eventuell flom. Laveste tillatte gulvhøyde er kote 4,0, dersom kjeller skal etableres under dette nivået må det gjøres som en vanntett konstruksjon.

### **2.6 Universell utforming**

Bygninger og anlegg skal gis universell utforming, slik at de er tilgjengelige og kan nyttes uten spesielle innretninger av brukere.

#### **2.6.1 Parkering**

Det beregnes maks. 1 parkeringsplass per 50 m<sup>2</sup> BRA, beregnet av full utnyttelse av tomta. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være dimensjonert for bevegelseshemmede.

Det skal opparbeides minimum 1,5 sykkelparkeringer per 100 m<sup>2</sup> BRA.

### **2.7 Kulturminner**

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages ikke-registrerte automatisk freda kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringszone på fem meter. Melding om funn skal straks sendes rette myndighet etter Kulturminneloven.

### **2.8 Trafikkavvikling i anleggsperioden**

Før tiltaket kan igangsettes må det utarbeides varslingsplan/plan for trafikkavvikling i anleggsperioden som skal godkjennes av vegmyndigheten. Adkomst til gnr/bnr. 18/307 og 18/884 skal sikres gjennom anleggsperioden.

### **2.9 Rekkefølgebestemmelser**

Adkomst, parkering og gang/sykkelveg skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før bygninger tas i bruk. Gang/sykkelveg sør for avkjørsel til planområdet omfattes ikke av dette kravet.

### **3 Reguleringsformål**

#### **3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

##### **3.1.1 Forretning**

###### ***Type virksomhet***

Bebyggelsen skal benyttes til forretningsvirksomheter/kontor med tilhørende anlegg. Forretningsvirksomhet kan bare etableres som virksomhet med plass- eller transportkrevende varehandel i henhold til gjeldende retningslinjer for avlastningsområde/bransjesenter.

###### ***Grad av utnytting***

Tillatt bebygd areal er satt til 66 % BYA.

##### **3.1.2 Bygningsform og høyde**

Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde på kote + 15,0, men gesims kan maksimalt være 8 m over planert terrengs gjennomsnittshøyde rundt bygningen. Laveste tillatte gulvhøyde er på kote +4,0. Taket kan være flatt. Det tillates lokale takoppbygg for teknisk anlegg over maks gesimshøyde.

##### **3.1.3 Bebyggelsens utforming og plassering**

Byggetiltaket skal utformes slik at det får en god arkitektonisk og estetisk utforming. Bygningens hovedfasader orienteres i stor grad mot omliggende hovedveger og kundeparkering. Lager, varemottakssoner, renovasjon og tilsvarende skjules i den grad det er mulig fra vegene.

#### **3.2 SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

##### **3.2.1 Kjøreveg**

Offentlig veg skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen og vegmyndigheter. Utvidelse av vegen kan kun skje på vegens vestre side

Privat veg benyttes som felles atkomst til det regulerte området, til område mot sør-vest (gnr/bnr 18/ 884, 928 og 935) og til Trygg gården i sør (gnr/bnr 18/307). Avkjørsler fra vegen er markert på kartet, markeringene er veiledende og kan flyttes inntil ti meter.

##### **3.2.2 Gang- og sykkelveg**

Gang- og sykkelveg skal være offentlig, og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

##### **3.2.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg**

Annet veiareal angir deleøy. Markeringen er veiledende, og kan flyttes i henhold til detaljplan for veg, som godkjennes av kommunen og vegmyndigheter. Deleøyen skal være nedsenket ved fotgjengeroverganger.

##### **3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal**

Annet veiareal skal nyttes til grøntareal, skjæringer, fyllinger og grøfter. Arealene skal tilsåes og beplantes

### **3.3 HENSYNSSONER**

#### **3.3.1 Frisiktsone**

Innenfor frisiktsone tillates ikke vegetasjon, gjerder, murer eller andre installasjoner med større høyde enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg. Oppstammede trær tillates i frisiktsonen.