



Saksnr

Løpenr

Arkivkode

Avd/Sek/Saksh

Deres ref

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING  
6291 ESKERVEGEN 1-5, TJØTTA**

**Datert 21.09.2015.**

**Vedteke i kommunestyret 09.11.15, sak 80/15**

### **Formål med planen**

Formålet med planen er å tilrettelegge for utvikling av området i overensstemmelse med kommunedelplan for Tjøtta.

## **§ 1 FELLESBESTEMMELSER**

### **1.1 Utnyttelse**

Grad av utnyttning inkludert tenkte plan og maksimal byggehøyde er angitt i plankart for de enkelte delfelt. Bruksareal til parkering er ikke regnet med her. Oversikt over tillat BRA og BYA er listet opp nedenfor.

<b>Formål/bruk</b>	<b>Maks BRA</b>	<b>Maks BYA</b>
Blokk BB1	5800 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>
Blokk BB2	2200 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
Parkering og bod under tak for bolig	3000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>
Næring N/F1	4200 m <sup>2</sup>	4200 m <sup>2</sup>
Bensinstasjon BS1	350 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Forretning	3000 m <sup>2</sup>	2100 m <sup>2</sup>
Lager/Parkering L/P1	6200 m <sup>2</sup>	3200 m <sup>2</sup>

Mindre oppstikk i form av heissjakt, inn-/ut-luft m.m. tillates etablerert inntil 1,5 meter over regulert byggehøyde.

### **1.2 Utendørsplan og tekniske planer**

Sammen med byggesøknaden skal det for det aktuelle felt, foreligge utendørsplan og terrengsnitt som viser bebyggelse og ferdig opparbeidet terreng. Det skal av tegningene fremgå koter, terrengbearbeiding, belegg og beplantning. Planen skal omfatte hele feltet, inkludert annen veggrunn-grøntareal, og være i målestokk 1:200.

Tekniske planer/utomhusplaner for opparbeidelse av områdene o\_AV-G1 og o\_AV-G2 skal godkjennes av Statens vegvesen.

Tekniske planer for alle tiltak som berører fv. 44 skal sendes Statens vegvesen for gjennomsyn.

Utformingen og plasseringen av utendørsaktivitetene skal skje slik at aktivitetsområdene ligger best mulig skjermet i for til vind. Utendørsplanen med tilhørende 3D-vindanalyse skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Før opparbeiding av offentlige og private uterom skal det foreligge en opparbeidingsplan som er godkjent av Klepp kommune.

### **1.3 Byggetrinn**

Prosjektet skal gjennomføres i maksimum 4 byggetrinn. Hvert byggetrinn skal kunne avsluttes på en slik måte at tomten er egnet til bruk for de etablerte formål og framstår utad som avsluttet.

Krav i forhold til vind, støy, sol og uteoppholdsareal skal være ivaretatt jevnfør planbeskrivelsen.

### **1.4 Estetikk og materialbruk**

Ved nybygg eller større ombygginger skal det alltid foreligge perspektiv og/eller fotomontasje av prosjektet sett inn mellom nabobygg/gjenboerbygg. For større bygg skal prosjektet vises i forhold til hele kvartalet. Det skal utarbeides snitt og oppriss i målestokk min. 1:500 med inntegnet nabobygg/gjenboerbygg.

Fasadene skal gi en variert bebyggelse med god arkitektonisk kvalitet. Farge og materialvalg skal sikre variasjon i fasaden. Deler av fasaden tillates å overskride formålsgrenser med inntil 0,8 m med hensyn til det estetiske uttrykket. Illustrasjon av fasader med påskrift av materialvalg skal legges til grunn for godkjenning av byggematerialer og bruken av disse under behandling av byggesaken. Det skal benyttes holdbare materialer som krever lite utskiftning. Endelig materialvalg og fasadeutforming må godkjennes før igangsetting.

Det skal opparbeides hjørnebalkonger ut over veggliv som vist i illustrasjoner.

Boligdelens adkomstfasade skal ha utenpåliggende elementer som hjelper med å integrere svalgangen i bygget. Variasjon skal sikres gjennom ulike fargevalg/materialbruk på balkonger som stikker ut fra vegglivet.

Det skal være innslag av myke materialer som tre på vegger eller underlag på oppholdsplasser.

Balkonger tillates å overskride byggegrensen med maksimalt 2 meter innen formålet til blokkbebyggelse.

Fasadekledning på parkeringsetasjen skal tillate luftgjennomgang for naturlig ventilasjon. Det skal benyttes strekkmetall eller lignende materiale med høy kvalitet for å sikre estetisk kvalitet på overgangen mellom næring og bolig. Det skal ikke være direkte innsyn til parkeringen.

Næringsetasjen skal ha en stram og ren fasade med store vinduspartier. Disse skal ikke folieres. Materialer på fasaden skal ses i sammenheng med boligdelen for å gi et ønsket helhetsinntrykk.

#### **1.5 Støyskjerming – dokumentasjon**

Bebyggelsen og uteområde skal støyskjermes i henhold til de til enhver tid gjeldende regelverk. Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges støyrapport som dokumenterer at boliger og uteoppholdsarealer ligger innenfor gjeldende normer.

#### **1.6 Vindskjerming – dokumentasjon**

Bebyggelsen og uteområde skal skjermes mot vind i henhold til målsetningene i denne bestemmelsen.

Målsetningen til vindforhold er at uteareal for sittegrupper, sandlekeplass, inngangsparti og gangareal best mulig tilfredsstillende anerkjente komfortkriterier knyttet til vind.

Det skal utarbeides digital 3D-vindanalyse av utbyggingsprosjektet. Vindanalysen skal verifisere at målsetninger satt i denne bestemmelsen for sandlekeplasser og prioriterte sittegrupper blir innfridd. Nødvendige skjermingstiltak skal dokumenteres og vises til i byggesøknaden. Kommunen kan stille krav til verifisering etter at uteoppholdsarealene er bygd opp. Kommunen kan kreve at godkjente skjermingstiltak skal suppleres med ekstra tiltak for å oppnå målsetningen etter denne bestemmelsen før ferdigattest kan gis.

#### **1.7 Radon - tiltak**

Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.

#### **1.8 HMS**

Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utendørsanlegg. Tekniske anlegg skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

#### **1.9 Parkering**

Utforming og plassering av parkeringsplasser og avkjøringer til parkeringsanlegg skal skje på en trygg og oversiktlig måte.

Det tillates oppført parkeringsanlegg under deler av BB1, BB2 og f\_U1. Maks byggehøyde for parkering er beskrevet i plankart for f\_U1.

Parkeringsetasje for BB1 og BB2, samt øvre del av L/P1 deler adkomst fra f\_V2.

f\_P1 gir adkomst til nedre del av L/P1.

5 % av parkeringsplassene skal være universelt utformede.

## § 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §12-1, nr. 1)

### 2.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1 og BB2)

Innenfor BB1 og BB2 tillates det maksimum 72 boenheter, disse skal variere i størrelse.

Takform for BB1 skal være flatt tak. For BB2 tillates skråtak og flatt tak. Blokk innen BB1 skal trappes ned mot sør, blokk innen BB2 skal trappes ned mot nord.

For hver boenhet skal det tilrettelegges for 1,5 parkeringsplass hvorav 0,5 er felles gjesteparkering.

Det skal tilrettelegges for minst 3,0 sykkelparkeringsplasser per boenhet. 2,0 av disse tillates å plasseres i sportsbod, øvrige plasser skal fortrinnsvis være overdekket. Sykkelparkering i sportsbod skal ikke være blokkert av parkerte biler. Det skal være direkte og trinnfri utgang med sykkel fra sportsboden til det fri.

### 2.2 Forretninger (F1)

Innen F1 tillates det bilforretning med tilhørende virksomhet. Det er ikke tillatt med handel av varer som ikke er plasskrevende. Det tillates grønt tak for F1. F1 tillates bygget ut i 1 etasje.

Det skal etableres minimum 12 sykkelparkeringsplasser, disse skal fortrinnsvis etableres ved hovedinnganger og under tak.

Ny bilforretning innen F1 kobler seg på eksisterende avfallshåndtering for Kvernaland bil nord for planområdet.

### 2.3 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BS1)

Det tillates oppføring av overbygget bensinstasjon innen BS1. Det er lagt inn en byggegrense i underetasjen som skal hindre søylepunkt og konstruksjoner for bæring utenfor dette arealet. Det skal sikre en passasje med 7 meter bredde fra f\_P1 til f\_P2.

Gjeldende forskrift om utslipp av bensindamp må overholdes.

### 2.4 Renovasjonsanlegg (o\_R1)

o\_R1 skal opparbeides med nedgravde containere og er felles for BB1 og BB2.

### 2.5 Uteoppholdsareal (f\_U1-f\_U4)

f\_U1-f\_U4 er felles for BB1 og BB2. Området skal opparbeides med minimum 30 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet, inkludert lekeplasser. Det skal opparbeides 2 sandlekeplasser på minimum 150 m<sup>2</sup> hver, 1 skal opparbeides innen f\_U1, 1 skal opparbeides innen f\_U2. Det skal i tillegg opparbeides minimum 500 m<sup>2</sup> lekeplass for eldre barn/oppholds plass for voksne, med for eksempel grillplass, beskyttelse for vær og vind, sitteplasser etc. Vindskjerming for sandlekeplasser og prioriterte sittegrupper skal tilfredsstillende målsetninger satt i bestemmelsene punkt 1.5.

Minimum 15 % av f\_U1 og f\_U2 skal ha minst 0,5 m jordsmonn. Deler av f\_U1 og f\_U2 skal også opparbeides med 0,8 m jordsmonn for å legge til rette for god vekst av trær og busker. Grøntareal tillates å opparbeides over maks angitt byggehøyde.

Det skal etableres romdannende elementer og variert terreng med ulike høyder for å få ned skalaen på uteområdet.

Det skal oppføres le-beplantning på områder utsatt for mye vind. Dokumenteres i vindanalyse som vedlegges byggesøknad.

Det skal opparbeides gangforbindelse fra Eskervegen vest for f\_U1 og fv. 44 øst for f\_U1.

Det skal opparbeides universell tilgang fra parkeringsetasje til o\_R1 innen f\_U4.

Det skal opparbeides adkomst for vedlikeholdskjøretøy til f\_U1 via o\_V1 og f\_G2. Det skal tilrettelegges for adkomst for vedlikeholdskjøretøy til f\_U2 via parkeringsetasje.

## **2.6 Lager/Parkering (L/P1)**

Innen P/L1 tillates varelagring og parkering i forbindelse med bilforretning og bolig på bakkeplan. Det tillates ikke salgsflater under bakkeplan.

Innenfor P/L1 tillates det plassert en nettstasjon med atkomst fra det fri. Endelig plassering skal avklares med Klepp Energi AS.

## **2.7 Næring/Forretning (N/F1)**

Innen N/F1 tillates det bilrelaterte virksomheter som for eksempel bensinstasjon, dekkhotell, verksted etc. I tillegg tillates det nærservice på maksimalt 500 m<sup>2</sup> BRA og dagligvareforretning på maksimalt 1000 m<sup>2</sup> BRA. Det tillates å etablere inntil 250 m<sup>2</sup> bilforretning i forbindelse med bilverksted. Det tillates ellers ikke detaljhandel utover dagligvareforretning.

For næringen i planområdet skal det opparbeides minimum 1,5 og maksimum 2 parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> næring. Parkering, ventilasjonsrom, avfallsrom, varemottak og bensinstasjon medregnes ikke i næringsarealet det regnes parkering av.

Det skal tilrettelegges for minst 40 sykkelparkeringsplasser. Disse skal fortrinnsvis være overdekket og fordeles jevnt utenfor hovedinnganger og innendørs.

Det skal opparbeides avfallsrom innen N/F1, endelig plassering skal avklares med Klepp kommune.

### **§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §12-5, nr. 2)**

#### **3.1 Veg (o\_V1 og f\_V2)**

f\_V2 er felles for F1, L/P1 og detaljregulering for Næringstomt Tjøtta R2.

o\_V1 tillates å brukes som atkomst til renovasjonsstasjon og til f\_U1 for vedlikeholdskjøretøy via f\_G2.

Soner for myke trafikanter og kjørende skal være tydelig atskilte.

#### **3.2 Gangveg-/gangareal (f\_G1-f\_G3)**

f\_G1 og f\_G3 skal ha stigning 1:15. f\_G1 og f\_G3 skal opparbeides med en bredde på minimum 2,5 meter. f\_G2 skal opparbeides med en bredde på minimum 3,5 meter og tillates å brukes som adkomst til f\_U1 av vedlikeholdskjøretøy.

#### **3.3 Annen veggrunn – grøntareal (o\_AV-G1, o\_AV-G2 og f\_AV-G3)**

Skal opparbeides med lavtvoksende vegetasjon og høytstammede trær der det er mulig.

Det tillates opparbeidelse av midlertidige parkeringsplasser innen disse arealene etter godkjent avtale med Statens Vegvesen. Den midlertidige parkeringsplassen skal ha en grøntsoner på minimum 3,0 meter mot g/s-veg. Det tillates ikke faste/permanente parkeringsplasser eller installasjoner innen formålet. Næring innen planområdet skal ikke være avhengig av dette arealet.

#### **3.4 Parkeringsplasser (f\_P1 og f\_P2)**

f\_P1 og f\_P2 er felles for N/F1.

### **§ 4 BESTEMMELSEOMRÅDE (pbl § 12-7)**

#### **4.1 Trafikkregulerende tiltak**

Innen bestemmelseområde for trafikkregulerende tiltak skal o\_V1 opparbeides med en annen type hardt materiale enn omkringliggende veier (asfalt). Dette for å sikre oppmerksomhet rundt myke trafikanter på fortauet.

### **§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

5.1 o\_V1, o\_R1, f\_G2, f\_G3 og undergang ved rundkjøring fv. 44/Eskervegen/Nordlysvegen skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til N/F1, BS1, BB1 og BB2.

5.2 f\_G1, f\_P1 og f\_P2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til N/F1 og BS1.

5.3 o\_V1 og f\_V2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til F1 og L/P1.

- 5.4** Ved gradvis utbygging av planområdet skal minimum 1000 m<sup>2</sup>, inkludert en av sandlekeplassene, av f\_U1-f\_U4 være opparbeidet. Minimum 30 m<sup>2</sup> av uteoppholdsareal per leilighet skal opparbeides før brukstillatelse av tilsvarende antall leiligheter.
- 5.5** Utendørsplan skal være godkjent før det kan gis tillatelse om igangsettelse.
- 5.6** For midlertidige parkeringsplasser innen o\_AV-G1 og o\_AV-G2 skal det foreligge godkjent avtale med Statens vegvesen vedr. midlertidig bruk og erstatning, før det kan gis tillatelse om igangsettelse.