

SANDNESSJØEN AVLASTINGSSENTER FOR AREALKREVENDE FORRETNINGER

Plankart datert: 07.09.11 med siste revisjon 21.10.15

Bestemmelser datert: 12.7.11 Sist revidert: 10.12.2014

Revisjoner, foretatt av Alstahaug kommune, 26.09.16, er markert med rød skrift

1. GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål og hensynssoner iht. plan- og bygningslovens §§ 12-5 og 12-6:

Bebyggelse og anlegg

- Forretninger F
- Forretning/industri F/K/I
- Teknisk anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg o_SV1-4
- Gang/sykkelveg, fortau
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser f_P1 – 3

Grønnstruktur

- Turveg
- Vegetasjonsskjerm

Hensynssoner

- Sikringssone – frisikt H1401-7

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Situasjonsplan

Situasjonsplan skal følge som vedlegg til søknaden om rammetillatelse for bebyggelsen. Planen skal i nødvendig utstrekning vise:

- Plassering av bygninger, anlegg og installasjoner med nødvendige høyder.
- Inngjerding eventuell annen avskjerming.
- Hvor stor prosentdel av tomtearealet som bygges.
- Internt kjøre- og gangareal, uteoppholdsplasser, sykkelparkeringsplasser og bilparkeringsplasser med grøntareal.
- Terrengets landskapsmessige utforming med planeringshøyder.
- Beplantning, belegningsstein, belysning og andre elementer som bryter opp de store asfaltarealene,
- Tekniske anlegg, tilknytning til vann- og avløpssystem, kraftlinjer/kabler, transformatorer, pumpehus og telekabler.

2.2 Håndtering av overvann

En plan for håndtering av overvannet skal følge som vedlegg til søknaden om rammetillatelse for bebyggelsen.

2.3 Ubebygde arealer

Ubebyggt areal skal gis en tiltalende utforming og et ryddig preg. Skråninger skal jordsettes og tilsås eller beplantes.

2.4 Parkering

Parkeringsdekningen i området skal minst tilsvare:

Virksomhet	Krav
Forretninger	2 plasser pr. 100 m ² BRA
Industri og lager	1 plass pr. 100 m ² BRA

I tilknytning til hovedinngangene skal det legges til rette for :

- Parkeringsplasser for bevegelseshemmede
- **Område F: Det skal opparbeides 2 plasser for sykkelparkering pr 100 m² BRA.**
- **Område F/K/I: Det skal opparbeides 1 plass for sykkelparkering pr 100 m² BRA.**

Utforming av sykkelparkeringen i henhold til retningslinjer i Statens Vegvesen sin håndbok nr. 233.

2.5 Universell utforming

Bebyggelse og utomhusanlegg skal tilfredsstillere kravene i TEK.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Generelt for områdene avsatt til bebyggelse og anlegg

- Høyder**
Maks tillatte høyder er angitt med "gesimshøyde" på plankartet. -Høyden måles fra ferdig planert terreng.
- Utnyttelse**
Tillatt utnyttelse er angitt på plankartet i % BYA.
- Plassering**
Bebyggelsen må plasseres innenfor byggegrensene som er inntegnet på plankartet. Dersom byggegrenser ikke er vist kan bebyggelsen plasseres ut til formålsgrense. Bebyggelse under ferdig opparbeidet terreng kan bygges ut til formålsgrense.
- Estetikk**
Bebyggelsen skal gis en harmonisk utforming når det gjelder materialbruk, dimensjoner, fasadeutforming og fargebruk

3.2 Forretninger : F

- Tillatt virksomhet**
Innenfor område F tillates oppført bebyggelse for forretninger med tilhørende lager :
 - Totalt forretnings – og kjøpesenterareal i felt F skal ikke overstige ~~8.640~~ 9.611 m² :
 - Eksisterende kjøpesenter kan videreføres med detaljhandel inntil 3.130 m².
 - Nytt plass – og arealkrevende handelsareal kan være inntil ~~5.480~~ 6.481 m².
 Plass – og arealkrevende handel er definert på følgende måte :
 - Plasskrevende varer er biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og varer fra planteskoler/hagesentre.
 - Arealkrevende varer er hvitevarer, brunevarer, møbler og større varer som krever annen fraktmåte enn kollektivtransport.
 - ~~Samt handelsvirksomheter med krav til særlig stort leieareal over 750 m².~~
 Opplistingen er å anse som uttømmende. Det stilles ikke krav om minstestørrelse for handel med plasskrevende varegrupper.

3.3 Forretning / kontor / industri : F/K/I

a. Tillatt virksomhet

Innenfor område F/K/I tillates oppført bebyggelse for forretninger, kontorer og lett industri med tilhørende anlegg :

- Totalt areal for plass – og arealkrevende handel i felt F/K/I skal ikke overstige ~~12.040~~ 12.355 m².
- Plass – og arealkrevende handelsvirksomheter skal ha egen inngang.

Plass – og arealkrevende handel er definert på følgende måte :

- Plasskrevende varer er biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og varer fra planteskoler/hagesentre.
- Arealkrevendevarer er hvitevarer, brunevarer, møbler og større varer som krever annen fraktnåte enn kollektivtransport.

~~• Samt handelsvirksomheter med krav til særlig stort leieareal over 750 m².~~

Oppstillingen er å anse som uttømmende. Det stilles ikke krav om minstestørrelse for handel med plasskrevende varegrupper.

Det tillates ikke etablering av et tradisjonelt kjøpesenter med mange små og mellomstore forretninger som har adkomst via innvendig felles gangareal / møteplass

Feltet kan oppdeles etter bedrifters ønsker for etablering, og etter grenser som godkjennes gjennom situasjonsplaner.

b. Støy

Det tillates ikke etablert bedrifter som pga. støy eller annen forurensning vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende boligstrøk. Retningslinjer for industristøy utarbeidet av SFT (TA 938/1993) skal ligge til grunn for ny virksomhet.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 I områdene skal det anlegges kjøreveg, fortau, gang/sykkelveg og sideareal / grøfter med grøntanlegg. som vist på planen.

4.2 Avkjørsler plasseres og utformes som vist på plankartet.

4.3 Veiskråninger skal tilsås, beplantes eller gis en annen tiltalende behandling.

4.4 Parkeringsplassene skal gis en tiltalende utforming med et stort innslag av beplantning, belegningsstein og andre elementer for å unngå store og lite innbydende asfaltarealer..

4.5 Innenfor område Angitt tekniske infrastruktur-fordrøyning skal det opparbeides fordrøyningsbasseng i tråd med prinsippskisse Ledningsplan, datert 18.03.15

5. HENSYNSSONER

5.1 Sikringssone – frisikt

Innenfor frisiktsonene skal terrenget planeres ned slik at dette ikke noe sted er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Arealene innen frisiktsonene må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt hindres. Frisiktsoner i kryssene må ikke skjermes av trær, hekker eller annen vegetasjon.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Geotekniske undersøkelser

Før ny bebyggelse kan oppføres innenfor F og F/K/I skal det foretas geotekniske undersøkelser.

6.2 Parkering

Parkeringsplasser i henhold til kravene i pkt. 2.3 skal etableres i takt med utbygging av områdene.

Parkeringsplassene skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk. P1 skal ferdigstilles i henhold til plankart og bestemmelser før ferdigattest kan utstedes for tiltak innenfor for F1. P2 og 3 skal ferdigstilles i henhold plankart og bestemmelser før ferdigattest kan utstedes for tiltak innenfor F/K/I.

-
- 6.3 Siktsoner
Siktsoner skal opparbeides samtidig med avkjørselen til området.
- 6.4 Ubebygde arealer
Grøntanlegg og annet ubebygd tomteareal skal ferdigstilles samtidig med tilliggende p-plasser og veianlegg.

Definisjoner

BYA: Tillatt bebygd areal angitt i prosent av området nettoareal, inkludert areal brukt til parkering.

BRA: Tillatt bruksareal for bebyggelsen på eim tomt angitt i m².

Områdets nettoareal: Hele arealet (inkl. bebygd areal) målt til formålsgrenser.