

DETALJREGULERING FOR NYTT VEISERVICEANLEGG I TVEDESTRAND

Tvedestrand kommune

Planid: 179

Forslagstiller: St1 Norge AS

Dato for siste revisjon: 17.01.2020

Bystyrets godkjenning: XX.XX.2020

REGULERINGSBESTEMMELSER

1. PLANENS HENSIKT

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for etablering av moderne energistasjon og veiserviceanlegg, døgnhvileplasser for kjøretøy omfattet av kjøre- og hviletidsbestemmelsene med tilhørende infrastruktur og servicetilbud samt legge til rette for etablering av en attraktiv og funksjonell rasteplass langs E18, Aktiv rast.

2. FELLES BESTEMMELSER (PBL § 12-7)

2.1 Eierform

Arealene som er vist med eierform o_, er offentlige. Arealene som ikke er vist med eierform er private.

2.2 Universell utforming

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.

2.3 Utnyttelse

Tillatt grad av utnyttelse er 2500 m² BRA. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA. Parkeringsplasser på terreng inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

Elementer/innretninger/mindre bygg/tårn/anlegg/installasjoner som oppføres som en del av rasteplassen inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

Det tillates etablering av sykkelhotell på inntil 100 m² BRA minimum 4 meter fra kant gang- og sykkelvei.

2.4 Avkjørsel

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Mindre justeringer i forhold til vist plassering tillates. Innen sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 meter over kjørebanelnivå for primærveien. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes avkjørselsplan.

Søndre avkjørsel skal være felles for pendler- og innfartsparkering og energistasjon og veiserviceanlegg/bevertning/parkering/rasteplass.

2.5 Parkering

Parkerings- og sykkelparkeringsplassene skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende veinorm for Tvedestrand kommune.

2.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise opparbeidelse av de ubebygde delene av tomten. Planen skal vise avkjørsler (med stigningsforhold), atkomster, gangveier i planområdet og mot kollektivterminal for buss, internveier med snuareal, varelevering, parkeringsareal for bil og sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, døgnhvileplasser for kjøretøy omfattet av kjøre- og hviletidsbestemmelsene, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting, ev. faste installasjoner og utemøblering, forstøtningsmurer, rasteplass, område med treningsapparater og hundeluftegård. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng med koteanvisning, trær og beplantning.

For mindre tiltak som ikke endrer disponering av utearealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

3. AREALFORMÅL MED BESTEMMELSER (PBL §§ 12-5 OG 12-7)

3.1 KOMBINERTE HOVEDFORMÅL (PBL. § 12-5)

3.1.1 Arealformål

Område reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål/samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: bensinstasjon/veiserviceanlegg/ bevertning/ parkering/ rasteplass.

3.1.2 Plassering

Bygninger og anlegg skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser som vist på plankartet. Illustrasjonsplan, tegningsnummer L-100, datert 10.12.2019, skal være retningsgivende når det gjelder disponering av planområdet.

Hundeluftegård, område med treningsapparater og ev. andre rekreasjonstiltak kan ligge utenfor regulert byggegrense mot vest, dog ikke nærmere enn 10 meter fra kant gang- og sykkelvei.

Parkeringsplasser og fire skiltmaster (med fundament) kan ligge utenfor regulert byggegrense, dog ikke nærmere enn 4 meter fra kant gang- og sykkelvei. Uttalelse fra fylkeskommunen skal foreligge før igangsettingstillatelse for oppføring av skiltmast utenfor byggegrense kan gis.

3.1.3 Høyder

Tillatt gesimshøyde skal ikke overskride 12 meter fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning. Takoppbygg for tekniske installasjoner, trapp og heis tillates plassert over regulert gesimshøyde når disse er integrert i den arkitektoniske utformingen av bygget.

Skiltmaster kan ha en maks høyde på 17 meter fra ferdig planert terreng.

3.1.4 Utforming

Bygninger og anlegg:

Det tillates etablering av energistasjon og veiserviceanlegg med salgslokale, drivstoffpumpeanlegg, vaskehall, nettstasjoner, bevertning (veikro), ladere, atmosfæriske- og nedgravde tankanlegg, sykkelkur/overdekket sykkelparkering, sykkelhotell og ev. andre bygninger/anlegg i tilknytning til det regulerte formålet.

Uteservering i tilknytning til bevertning tillates.

Nettstasjoner må stå på flat grunn og ha tilgang fra vei eller parkeringsareal, samt ha en avstand på minimum 5 meter fra rom for varig opphold.

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet. Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet og ha god arkitektonisk kvalitet.

Grønne tak, beplantet med sedum eller gress tillates.

Det tillates skilt/reklame både som frittstående innretninger og på fasade. Lysskilt tillates. Det tillates lysbånd rundt gesimsen på tak over drivstoffpumpeanlegg. Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. Størrelse, farge og materialbruk skal tilpasses bygningens fasade og miljøet rundt.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes skilt- og reklameplan for hele planområdet. Planen skal vise plassering og beskrivelse av virksomhetsskilt, henvisningsskilt og ev. reklameskilt.

Døgnhvileplasser:

Det skal etableres minimum 30 døgnhvileplasser for kjøretøy omfattet av kjøre- og hviletidsbestemmelsene. Fasiliteter som toaletter, vask og dusjer skal etableres i tilknytning til energistasjon-bygget.

Rasteplass:

Det skal settes av et areal til rasteplass på minimum 1000 m² sentralt i området. Det skal etableres sitteelementer og bord. Det tillates plassert elementer/innretninger/mindre bygg/tårn/anlegg/installasjoner som promoterer Tvedestrand kommune.

I tillegg til dette arealet skal det opparbeides hundeluftegård og område med treningsapparater. Hundeluftegården skal være inngjerdet.

Det må etableres trygge gangforbindelser mellom de ulike aktivitetene/parkene og bygningene i området.

Verksveien som går i sti nord i planområdet skal opprettholdes, men kan omlegges i ny trasé.

Ved trinnvis utbygging skal ubebygde arealer tilsåes/beplantes eller utnyttes til aktiviteter i relasjon til planområdets bruk som veiserviceanlegg og rasteplass.

3.1.5 Miljøfaglige forhold

Prinsippet om lokal overvannsdiskosponering (LOD) skal praktiseres innenfor området. Det tillates ført overvann til eksisterende veigrøft i øst og bekkelukking i sør.

Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tiliggende arealene.

Overvann fra områder der det håndteres drivstoff skal avgrensas og føres til oljeutskiller før tilkobling til kommunens spillvann. På drivstoffanlegget for tyngrer kjøretøy tillates oppsamling fra sluk som ikke ligger under et pumpetak.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, andre ledd nummer 2)

3.2.1 Parkering

Område tillates brukt til pendler- og innfartsparkering. Pendler- og innfartsparkering skal merkes/skiltes slik at den skilles tydelig fra øvrig parkering i området. Pendler- og innfartsparkering skal skiltes fra offentlig vei.

Det skal etableres trygg gangforbindelse fra energistasjon og veiserviceanlegg til kollektivterminal for buss gjennom området.

Det tillates etablering av sykkelskur/overdekket sykkelparkering, jf. punkt 2.5 minimum 4 meter fra kant gang- og sykkelvei.

4. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER (PBL § 12-7)

4.1 Bestemmelsesområde BG#1 (rensebasseng)

Det tillates etablering av basseng og nødvendige tekniske installasjoner for rensing og/eller fordrøying av sigevann/overvann fra tilstøtende avfallsdeponi innenfor bestemmelsesområde BG#1.

I påvente av etablering av resebasseng kan området brukes til rekreasjon og døgnhvileplasser.

Etter opparbeidelse av resebassenget kan eventuelt overskytende areal innenfor bestemmelsesområdet benyttes til døgnhvileplasser eller rekreasjon.

Verksveien kan ligge innenfor bestemmelsesområdet.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING (PBL § 12-7)

5.1 Før rammetillatelse

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

5.2 Før igangsettingstillatelse

Tekniske planer for vei, vann/avløp og overvann skal være godkjent av Tvedestrand kommune før igangsettingstillatelse for nybygg kan gis.

Skilt- og reklameplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse for nybygg kan gis.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

Utearealet skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen, jf. punkt 2.6 før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Nødvendige tekniske anlegg og infrastruktur (inkludert tilstrekkelig slokkevannkapasitet) skal være etablert i samsvar med godkjente tekniske planer før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Trygg gangforbindelse fra energistasjon og veiserviceanlegg til kollektivterminal for buss gjennom området skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Døgnhvileplasser, jf. punkt 3.1.4 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis.