



COOP Havsjøveien

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 20200001

Saksnummer <xxxxxx>

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av en dagligvareforretning på eiendommen GID 132/578 m. flere (Tamnestomta), og at dette sees i sammenheng med tilstøtende eiendom GID 132/652, Circle K med hensyn til avkjørsler og adkomst for gående og syklende.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- 2.1 Grad av utnytting
Grad av utnyttelse beregnes som prosent bebygd areal (%BYA) jf. gjeldende teknisk forskrift. Bebygd areal beregnes etter NS 3940 jf. veileder for grad av utnyttelse. All bebyggelse på tomte inngår i beregning av BYA.
- 2.2 Geotekniske undersøkelser
Det må utføres geotekniske vurderinger av tiltak før utbygging, slik at nødvendig fundamentering og lokalstabilitet sikres.
- 2.3 Overvannshåndtering
Overvann skal i størst mulig grad håndteres på egen eiendom. Overvann kan ledes til Håelva. Det skal tas hensyn til forventet klimaendring med styrtregneepisoder og endret nedbørsintensitet. Eventuelle flomsikringstiltak skal vurderes i forbindelse med detaljprosjektering av byggetiltak.
- 2.4 Universell utforming
Ved utforming av bebyggelse og uteområder skal det tas hensyn til prinsippene om universell utforming beskrevet i PBL§ 1-1 og 29-3 samt gjeldende tekniske forskrifter. Parkering for funksjonshemmede skal ha strategisk plassering i forhold til ganglinjer og hovedinnganger
- 2.5 Estetisk utforming
Det skal tas hensyn til at bebyggelsen blir liggende innenfor verdensarvområdet Røros Bergstad. Ny bebyggelse med tilhørende uterom skal ha god estetisk utforming som passer inn i området. Store flater skal deles opp for ikke å virke for ruvende i landskapet. Bebyggelsen skal ha mørke farger, og vegger og tak skal ha matte flater.
- 2.6 Byggegrenser.
Bebyggelse skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser som er vist på plankart. Utenfor byggegrensen skal det ikke etableres varige konstruksjoner. Grøftetrase for vann- og avløp, trafikkareal og parkering kan etableres i denne sonen.



- 2.7 Skilt
Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på huset hovedfasade eller fasade i tilknytning til dør. Skilt skal ikke plasseres på takflate eller på egne stolper eller master. For BV1 kan virksomhetens profilerings-skiltskilt plasseres på egen stolpe/mast.
- 2.8 Krav til avfallshåndtering
Det skal benyttes nedgravd løsning, eller løsning integrert i bebyggelsen, ev. innkledd og overdekket bygg. Endelig plassering av avfallsanlegg skal avklares med renovasjonselskapet.
- 2.9 Høyderestriksjonsflate/hinderflate i restriksjonsplanen for Røros Lufthavn
Det må ikke etableres bygg, påbygg og anlegg (lysmaster) som gjennomtrenger hinderflater (innflygingsflater) i restriksjonsplanen for Røros lufthavn.
Det er ikke tillatt med bruk av tårnkran av hensyn til flysikkerheten.
Dersom det skal benyttes mobilkran, må tiltakshaver på forhånd søke Røros lufthavn om godkjenning av kranbruken. Det stilles krav om at mobilkranen er utstyrt med fast rødt hinderlys på bomspissen og at den må kunne senkes i forbindelse med flyging til/fra Røros lufthavn. Tiltakshaver skal før mobilkranen kan tas i bruk, ha på plass nødvendig prosedyre med varsling for direkte kontakt mellom kontrolltårn ved Røros lufthavn og ansvarlig kranfører.
Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse i samråd med Røros lufthavn for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten
Kommunen kan ikke gi ramme-/igangsettingstillatelse for ny bebyggelse/anlegg og bruk av kraner før det foreligger godkjenning fra Avinor.
- 3.0 Krav til radioteknisk vurdering
Ved etablering av alle nye bygg/påbygg/anlegg over kote 639 meter over havet skal tiltakshaver sende søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg plassering og fasaderetning. Det aksepteres bruk av mobilkran opp til 30 meter over terreng uten krav til radioteknisk vurdering. Dersom det skal brukes mobilkran over denne høyden, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på mobilkranen.
Kommunen kan ikke gi ramme-/igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg og bruk av kan.
- 3.1 Farlig eller villendene belysning
Av hensyn til sikkerhet for lufttrafikken ved Røros lufthavn skal det utarbeides en belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden.
- 3.2 Byggemelding
Med byggemelding skal det følge en situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering, opparbeidelse av uteareal, interne trafikkveger, parkeringsplasser, ladestasjon for el-biler og gangveger for gående.

Skiltplan skal følge byggemeldingen.



3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Forretning BF1

I området tillates oppført bebyggelse for dagligvarehandel. Bebyggelse kan oppføres med maks tillatt BYA 1800 m². Biloppstillingsplasser, overbygd ladestasjon, takoverbygget sykkelparkering og eventuelt utvendig bygg for avfallshåndtering inngår ikke i beregning av BYA.

Bebyggelsen skal ha flatt tak med maks tillatt gesimshøyde 7,0 m målt fra gjennomsnittlig terrenghøyde.

I tillegg tillates det et inntrukket oppbygg for ventilasjon på til 100 m² med maks høyde på 3 m.

Bebyggelsen skal i hovedsak ha trekledning eventuelt i kombinasjon med annet materiale.

Nødvendig parkeringsareal for næringsvirksomheten skal løses innfor egen tomt.

Det skal etableres minimum 70 biloppstillingsplasser pr. 1.000 m² forretningsbygg.

Mot fv. 30 kan parkeringsplasser etableres minimum 5,5 m fra vegkant på fylkesvegen.

4 % av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede. Disse skal ha best mulig plassering i forhold til inngang til bygningen.

5 % av biloppstillingsplassene skal utstyres med lademuligheter for el-bil.

I felt BF1 skal det være minimum 10 parkeringsplasser for sykkel under tak.

3.1.2 Bensin / vegserviceanlegg BV1

Det tillates oppført bygninger og konstruksjoner for bensinstasjon / vegserviceanlegg og annen næring. Inkludert i dette er ladestasjoner for el-biler, gassfylling og tømme-stasjon for bobiler.

Maks tillatt utnyttelsesgrad er 50% BYA.

Bebyggelsen skal ha flate tak hvor gesimshøyden ikke skal overstige 7 m.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg SKV

o_SKV1 er offentlig som reguleres lik dagens situasjon.

o_SKV2 er offentlig veg regulert lik dagens situasjon.

SKV3 er felles privat avkjørsel for BV1 og BF1 og skal dimensjoneres for semitrailer.

SKV4 er privat avkjørsel regulert som dagens situasjon.



3.2.2 Gang- og sykkelveg SGS1-2

Området skal benyttes til gang- og sykkelveg. Vegbredde 3,0 m. Gang- og sykkelvegen skal ha fast dekke.

I den grad bygging av gang- og sykkelveg SGS1 ved bygging berører eksisterende steingjerde skal gjerder flyttes til minimum 1,0 m fra skulder gang- og sykkelveg.

3.2.2 Annet vegareal

Tekniske anlegg / infrastruktur kan etableres innenfor annet vegareal. Opparbeidede områder skal tilsås og holdes fritt for vegetasjon som er til hinder for fri sikt mot vegtrafikk.

Ved kryssingsfelt for gang- og sykkelveg SGS1-2 kan det om nødvendig foretas en breddeutvidelse av kjørevegen innenfor formålet.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde GF1

Området er åpent for fri ferdsel. På området kan det etableres nødvendig infrastruktur. (vann og avløp)

Mindre byggverk knyttet til formålet er tillatt.

Ordinær hogst er tillatt med unntak av hensynsonen H570_1.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag VFV1

Ordinær friluftaktivitet på vatnet er tillatt.

Motorisert ferdsel på vatnet reguleres etter motorferdselsloven og lokale forskrifter.



4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Hensyn Grønnstruktur (H570_1)

Innen sonen tillates ingen form for hogst eller fjerning av vegetasjon. Hensynssone gjelder mellom elvekanten og avgrensningen vist i plankartet som følger dagens arealbruk og vegetasjonsavgrensning. Det tillates å deponere snø i hensynsonen.

5. Rekkefølgekrav

5.1 Før igangsettingstillatelse gis på BF1.

5.1.1 Vann- og avløpsledning skal være omlagt før igangsettingstillatelse gis.

5.2 Før brukstillatelse gis på BF1.

5.2.1 Gang- og sykkelveg SGS1-2 skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

5.2.2 Nødvendige tiltak for tilrettelagt kryssing av fv. 30 for gang- og sykkelveg skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

5.2.3 Eksisterende avkjørsel til eiendommen GID132/578 skal være sanert for brukstillatelse gis.