

**BESTEMMELSER DETALJREGULERING FOR COOP SANDNES.  
PLAN NR. 2017006**

Dato:	20.02.2018
Dato for siste revisjon:	09.03.2018
Dato for 1. gangs behandling i utvalg for plan og samferdsel:	20.03.2018
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:	.....

**I**

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.*

**II**

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er planområdet regulert til følgende formål:*

**1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Forretninger (BF) Sosi 1150

**2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Kjøreveg (SKV) Sosi 2011  
Gang-/ sykkelveg (SGS) Sosi 2015  
Annen veggrunn – teknisk anlegg Sosi 2018  
Annen veggrunn - grøntareal Sosi 2019  
Holdeplass/plattform Sosi 2025  
Kollektivholdeplass Sosi 2073

**3. LNFR-OMRÅDER**

Kombinerte grønnstrukturformål (GKG)  
Sosi 3800

**III**

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er det avsatt følgende hensynssoner:*

- Flomfare Sosi 320
- Annen fare kvikkleire Sosi 390
- Krav vedr. infrastruktur Sosi 410

## IV

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:*

### 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 1.1 Forretning (BF)

- a) Bebyggelse må oppføres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet.
- b) BRA for forretningsbygg skal ikke overstige 1700 m<sup>2</sup>, arealer avsatt til parkering m.m. tilkommer.
- c) Gesimshøyden skal ikke overstige 8,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Pipe og andre tekniske anlegg kan være 1,5 m høyere.
- d) Parkering etableres i området vest for forretningsbygget. I tråd med gjeldende parkeringsnorm skal det opparbeides minimum 34 plasser.
- e) Parkering for bevegelseshemmede skal legges i nærheten av inngangsparti. Det skal etableres sykkelparkering ved butikken.
- f) Det skal avsettes nødvendig plass til søppelcontainer.
- g) Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til terrenget og omgivelsene gis en harmonisk utforming og materialbruk.
- h) Nødvendig differensiering mellom gangsoner og andre trafikkarealer skal til enhver tid være etablert, ved materialbruk, oppmerking eller på annen måte. Snarvegen over bekken fokuseres spesielt.

### 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### 2.1 Kjøreveg (o\_SKV1, f\_SKV2)

- a) Anleggene skal opparbeides som vist på plankartet.
- b) Eiendommene 23/2/950, 23/2/955, 23/2/958, 23/2/964 og 23/2/1030 gis adkomst via f\_SKV2.
- c) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og vegfyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.
- d) Det tillates fremført samt vedlikeholdt vann- og avløpsledninger samt høy- og lavspenkabler i veggrunnen innenfor trafikkområdene.
- e) Nødvendig differensiering mellom gangsoner og andre trafikkarealer skal til enhver tid være etablert, ved materialbruk, oppmerking eller på annen måte. Snarvegen over bekken fokuseres spesielt.

#### 2.2 Gang- / sykkelveg (o\_SGS1, o\_SGS2)

- a) Gang- / sykkelveg skal opparbeides som vist på plankartet.
- b) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av gang / sykkelveg skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.
- c) Det tillates fremført samt vedlikeholdt vann- og avløpsledninger samt høy- og lavspenkabler i innenfor arealet.

**2.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg**

- a) Det tillates fremført samt vedlikeholdt vann- og avløpsledninger samt høy- og lavspentkabler i veggrunnen innenfor arealet.
- b) Bredde på trafikkøy skal legges til rette for nødvendig venting for fotgjengere.
- c) Vegskjæringer og vegfyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.

**2.4 Annen veggrunn – grøntareal**

- a) Det tillates fremført samt vedlikeholdt vann- og avløpsledninger samt høy- og lavspentkabler i veggrunnen innenfor arealet.
- b) Vegskjæringer og vegfyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.

**2.5 Holdeplass/plattform (o\_SH1, o\_SH2)**

- a) Holdeplasser skal opparbeides som vist på plankartet.

**2.6 Kollektivholdeplass (o\_SKH1, o\_SKH2)**

- a) Holdeplasser skal opparbeides som vist på plankartet.

**3 GRØNNSTRUKTUR****3.1 Kombinerte grønnsstrukturformål (o\_GKG)**

- a) Området er regulert til grønnsstrukturformål der eksisterende vegetasjon skal opprettholdes så langt mulig.
- b) Nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet på byggetomta, så som oppfylling og tilpasning til omliggende arealer, tillates.
- c) Nødvendige tiltak for sikring mot flom, tillates.
- d) Etter ferdigstillelse skal den naturlige vegetasjonen i nødvendig grad suppleres.

**V**

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser til hensynssoner innenfor planområdet:*

**1. HENSYNSSONER****1.1. Faresone, flom (H320)**

- a) Jht. NVE kan Sandnesbekken stige med 3 - 4 m. Det må planlegges og utføres nødvendig sikring med hensyn til erosjon.

**1.2. Annen fare, kvikkleire (H390)**

- a) Følgende dokumenter skal legges til grunn for prosjektering og bygging.
  - Notat Orienterende geoteknisk vurdering, 713952-RIG-.NOT-001 dat. 21.12.2017.
  - Rapport Grunnundersøkelser, 713952-RIG-.RAP -001 dat- 15.12.2017.
- b) Det er svært krevende grunnforhold på tomta, stedvis 20 – 30 m med bløt kvikkleire over berg. For å unngå skadelige differansesetninger anbefales bygget pelefundamentert på spissbærende peler til fjell. Alternativt kan bygget flyttes 15 m bak skråningen i øst, bygget kan da direktefundamenteres. For begge løsningene må det etableres motfylling bak skråningen i øst for å få tilfredsstillende områdestabilitet.

### 1.3. Hensynssone, infrastruktur (H410\_1-2)

- a) Eksisterende offentlige vannledninger skal hensyntas ved planlegging og bygging.

## VI

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:*

- a) **Dokumentasjonskrav:**
- i. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal situasjonsplan i målestokk 1:200 vedlegges. Situasjonsplanen skal vise atkomst, biloppstillingsplasser, sykkelparkering, varemottak, avfallshåndtering, snuplasser og snøopplag, samt plassering av evt. støttemurer og gjerder. Planen skal også vise interne gangforbindelser og oppholdsarealer.
  - ii. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal utomhusplan i målestokk 1:200 vedlegges.
  - iii. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal dokumentasjon på nødvendig flomsikring langs Sandnesbekken vedlegges.
  - iv. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal vedlegges dokumentasjon på geoteknisk faglig beskrivelse av utfylling og fundamentering, samt ev transport og opplag av snø. Hvis det er grunn til å anta at det kan være kvikkleire i grunnen, må utbyggingens effekt på hele områdestabiliteten vurderes.
  - v. Ved søknad om igangsettingstillatelse for bebyggelse skal redegjørelse for hvordan forskriftenes energikrav oppfylles vedlegges.
  - vi. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal plan for avfallshåndtering vedlegges.
- b) **Estetikk:** Bebyggelsen skal utformes slik at bygningsmassen fremstår som helhetlig, og med felles trekk i volum og eksteriør.
- c) **Snødeponi:** Det tillates lagret snø innenfor område BF og o\_GKG forutsatt at det ikke hindrer flomvannføring i Sandnesbekken. Bekkeløpet skal ikke demmes opp av snømasser.
- d) **Universell utforming:** Bygninger og uteområder skal gis universell utforming iht. Byggeteknisk forskrift og Miljøverndepartementets rundskriv ”Tilgjengelighet for alle”.

## VII

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 6 gis følgende bestemmelser om verneverdi:*

- a) Skulle det under arbeidet i marka komme fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Finnmark fylkeskommune og Sametinget, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8 andre ledd. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet.

## VIII

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 12 gis følgende krav til undersøkelser før gjennomføring av planen:*

- a) **Grunnforurensning.** Det skal utarbeides en tiltaksplan i forhold til håndtering av forurensede masser, som skal godkjennes av kommunen før gravearbeid startes. Det vises til vedlagt rapport Miljøgeologiske undersøkelser **713952-RIGm-RAP-001 dat. 24.11.17.**