

Reguleringsplan for Vannareid bolig- og næringspark

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Plan ID 5423-2025-01

Saksnummer 2025/18

Dokumentdato: 29.07.2025

1. Planens hensikt

Målet med planen er å gjennomføre ombygging og bruksendring av det gamle oppvekstsenteret samt tilhørende eiendom. Byggingen planlegges ombygget til butikk med bensinstasjon, bolig, treningssenter, fritidsaktivitet og videre drift av barnehage. Dette skal sikre videre drift av både butikk og barnehage på Vannareid, samtidig som bygget gis en ny funksjon og forhindres fra å stå til forfall.

Det planlegges samtidig å regulere et område på eiendommen til et mulig nybygg opptil 2 plan med et grunnareal opptil 600m².

Bruken av området og dets påstående bygninger ikke er ferdig planlagt. Tiltak på planområdet vil bli omsøkt og etablert/bruksendret etter behov innenfor de rammer planen setter.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Utforming, herunder estetiske krav

- Bebyggelse innenfor planområdet skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omkringliggende bebyggelse og terreng. Nye bygg skal gis en utforming som harmonerer med omkringliggende bebyggelse.
- Det må ikke beplantes med vekster som er sjenerende for offentlig ferdsel, som er sterkt allergifremkallende eller står på liste over uønskede arter (svartelistet).

2.2 Byggegrense, verneverdier/kulturminner/naturmangfold

- Byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen. Byggegrense mot eiendomsgrense jf. gjeldende lovgivning.
- Skulle det under arbeid komme fram spor som viser eldre aktivitet i området, må tiltaket umiddelbart stanses. Melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner §8 annet ledd. Dette skal videreformidles til de som skal utføre arbeidet.

2.3 Funksjons- og kvalitetskrav

- Kravene ift. Universell utforming (UU) fastsatt i teknisk forskrift og annen relevant forskrift som gjelder til enhver tid skal følges. Innenfor planområdet skal gangarealer, lekearealer og offentlige møteplasser tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming, der dette er mulig. Det skal sikres tilgjengelighet og mulighet for aktiv deltagelse i de felles uteområdene, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

2.4 Gjerde / ferist

- Planområdet tillates inngjerdet med porter og ferist for å holde husdyr og rein ute av området.

2.5 Gjennomføring av planen

- Anleggsarbeid skal legges utenom hekkeperioden for fugl (1. april - 31. august)

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

(Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):

- 3.1.1 Nye bygg skal gis en utforming som harmonerer med omkringliggende bebyggelse
- 3.1.2 Renovasjon håndteres på den enkelte eiendom eller felles for flere eiendommer gjennom avtale.

1802 - Bolig/forretning/kontor (B/F/K1)

Utforming (§12-7 nr. 1):

- 3.1.3 Dette er et eksisterende bygg
- 3.1.4 Det tillates bolig/forretning /kontor/tjenesteyting
Dette innbefatter blant annet, men ikke begrenset til, dagligvarebutikk, barnehage, lager, forsamlingslokale, treningsstudio, frisør og manuell terapi.
- 3.1.5 Bolig tillates i plan 2, opptil 8 boenheter
- 3.1.6 Byggehøyde tillates ikke øket. Økning av gesimshøyde på grunn av etterisolering tillates.
- 3.1.7 Formålsgrense er lik byggegrense.
- 3.1.8 Det tillates tilbygg innenfor formålsgrensen, for blant annet å etablere inngangsparti

1802 - Bolig/forretning/kontor (B/F/K2)

Utforming (§12-7 nr. 1):

- 3.1.9 Innenfor feltet tillates bygning til Bolig, forretning, kontor og tjenesteytelse.
- 3.1.10 Bolig tillates i plan 2, opptil 4 boenheter
- 3.1.11 Grad av utnytting maksimalt BYA=600m². Parkeringsareal inngår ikke i BYA.
- 3.1.12 Parkering på felles parkering.
- 3.1.13 Det tillates utbygging i inntil 2 plan
- 3.1.14 Maks. gesimshøyde 7,00 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- 3.1.15 Formålsgrense er lik byggegrense. Byggegrense mot eiendomsgrense ihht til gjeldende lovverk.

1360 - Bensinstasjon/vegserviceanlegg (felt BV)

Utforming (§12-7 nr. 1):

- 3.1.16 Innenfor feltet tillates etablering av pumper og ladepunkt for

Bensinstasjon/vegserviceanlegg.

- 3.1.17 Det kan etableres tak over pumper og ladepunkt med maks. gesimshøyde 5,5m

1550 - Renovasjonsanlegg (felt o_RA)

- 3.1.18 Innenfor området tillates nedgravde avfallskontainere med søppelinnkast over bakken

1610 - Lekeplass (felt LEK)

Utforming (§12-7 nr. 1):

- 3.1.19 Området er lekeplass for barnehage.
- 3.1.20 Lekeplassen skal ha lekeapparater for barn 4-6 år
- 3.1.21 Lekeplassen skal ha lekeapparater for barn 0-3 år
- 3.1.22 Tillates inngjerdet
- 3.1.23 Det tillates konstruksjoner/bygg som er i tråd med formålet slik som stier, plattinger, sittegrupper, paviljong samt andre tiltak som fremmer bruken av området for barn og voksne.
- 3.1.24 Tiltak under bakken (teknisk anlegg, o.l.) som ikke er i tråd med arealformålet tillates så lenge det ikke begrenser bruken av området. Området skal utformes etter prinsippene om universell utforming.
- 3.1.25 Ved opphør av barnehagedrift blir området felles lekeplass for planområdet.

1600 – Uteoppholdsareal (felt f_UTE1)

- 3.1.26 Området avsettes til uteoppholdsområde for boliger i planområdet.
- 3.1.27 Tillates opparbeidet med områder med plattinger med mulighet for utendørs matlaging, sikker bålbrekking, sittegrupper, paviljong samt andre tiltak som fremmer bruken av området for barn og voksne.
- 3.1.28 Minst et av områdene skal være universelt utformet.
- 3.1.29 Tiltak under bakken (teknisk anlegg, o.l.) som ikke er i tråd med arealformålet tillates så lenge det ikke begrenser bruken av området.

1600 – Uteoppholdsareal (felt f_UTE2)

- 3.1.30 Området avsettes til friområde for felles lek- og uteoppholdsareal.
- 3.1.31 Tillates etablering av lekestativ, ballbinge, sittegrupper, paviljong samt andre tiltak som fremmer bruken av området for barn og voksne.
- 3.1.32 Tiltak under bakken (teknisk anlegg, drivstofftanker o.l.) som ikke er i tråd med arealformålet tillates så lenge det ikke begrenser bruken av området.
- 3.1.33 Tillates etablering av gang og sykkelsti til B/F/K2

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

2011 – Kjøreveg (f_KV1, 2 og 3)

- 3.2.1 Atkomstveier for planområdet.
- 3.2.2 f_KV3 er adkomst for vei videre til friluftsområde og lavvo ovenfor planområdet.

2015 - Gang/sykkelveg (f_GS)

- 3.2.3 Området f_GS skal benyttes til gang- og sykkelvei
Kan sperres med åpenbar port for å sperre husdyr og rein ute av området.

2019 - Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

- 3.2.4 Områdene AVG skal benyttes til annen veggrunn- grøntareal
- 3.2.5 Arealene omfatter grøfter, skjæringer og fyllinger langs veganlegg
- 3.2.6 Tiltak under bakken (teknisk anlegg, drivstofftanker o.l.) som ikke er i tråd med arealformålet tillates så lenge det ikke begrenser bruken av området.
- 3.2.7 Terrengoverflater skal ordnes og eventuelt tilsåes der det er egnede forhold

2080 - Parkering (f_P1)

- 3.2.8 Arealet er satt av til fellesparkering for planområdet.
- 3.2.9 Parkering langs vegg er satt av til forretning og kontor i plan 1 av bygget i B/F/K1
- 3.2.10 Det skal etableres minst 4 stykk parkeringsplasser for bevegelseshemmede.
- 3.2.11 Det skal etableres parkeringsplasser for sykkel.

2080 - Parkering (felt P2)

- 3.2.12 Innenfor området tillates etablering av ladepunkt for elektriske kjøretøy

2080 – Parkering / snødeponi (f_P3)

- 3.2.13 Arealet er satt av til fellesparkering for planområdet for større kjøretøy, og som snødeponi på vinterstid.
- 3.2.14 Tiltak under bakken (teknisk anlegg, drivstofftanker o.l.) som ikke er i tråd med arealformålet tillates så lenge det ikke begrenser bruken av området.

2080 - Parkering (f_P4)

- 3.2.15 Arealet er satt av til parkering for plan 2 i bygget på B/F/K1
- 3.2.16 Det skal etableres minst 1 stykk parkeringsplasser for bevegelseshemmede.
- 3.2.17 Alle parkeringsplassene kan etableres med lader for el bil ved behov
- 3.2.18 Det skal etableres parkeringsplasser for sykkel.

2080 - Parkering (P5)

- 3.2.19 Arealet er satt av til parkering for barnehage.
- 3.2.20 Det skal etableres minst 1 stykk parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

3.2.21 Innenfor området tillates etablering av gangarealer for tilkomst til barnehage.

3.2.22 Tillates etablering av sykkelparkering

4. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

4.1 Før ferdigattest eller brukstillatelse for forretning/kontor i område B/F/K1

- må sykkelparkering være etablert på parkeringsplass f_P1
- må det være etablert parkeringsplasser for bevegelseshemmede på parkeringsplass f_P1

4.2 Før ferdigattest eller brukstillatelse for forretning/kontor i område B/F/K2

- må sykkelparkering være etablert i området B/F/K2
- må det være etablert parkeringsplasser for bevegelseshemmede på parkeringsplass f_P1

4.3 Før ferdigattest eller brukstillatelse av boliger gis for område B/F/K1

- skal sykkelparkering være etablert på parkeringsplass P4
- skal det være etablert parkeringsplasser for bevegelseshemmede på parkeringsplass P4
- skal tilhørende leke- eller oppholdsarealer være ferdigstilt.

4.4 Før ferdigattest eller brukstillatelse av boliger gis for område B/F/K2

- skal sykkelparkering være etablert i området B/F/K2
- skal det være etablert parkeringsplasser for bevegelseshemmede på parkeringsplass P4
- skal tilhørende leke- eller oppholdsarealer være ferdigstilt.