Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for:

NORDRE BJØRKGARDSVEI BUTIKKEIENDOM
Rollag kommune
(nasjonal plan-ID: 2024_001)

Datert: 12.09.2025
Sist revidert: 01.07.2026

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Rollag kommune: 25.06.2026

1. GENERELT

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2 Reguleringsformål:

1. Bebyggelse og anlegg (jfr. pbl. 12.5 nr. 1):
   - Forretninger FOR (1150)
   - Energianlegg EA (1510)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jfr. pbl. 12.5 nr. 2):
   - Kjøreveg KV1-2 (2011)
   - Gangveg/gangareal/gågate GG1-2 (2016)
   - Annen veggrunn grøntareal AVG1-5 (2019)

3. Grøntstruktur (jfr. pbl. 12.5 nr. 3):
   - Park PA (3050)
   - Vegetasjonsskjerm VS (3060)
   - Grønnstruktur G (3001)

4. Landbruks-, natur- og friluftsformål LNF1-2 (5100):
   - Landbruks-, natur- og friluftsformål LNF1-2

1.3 Hensynssoner (jfr. pbl. 12.6):

1. Sikringssone frisikt H140
2. Støysone rød (H210)
3. Støysone gul (H220)

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (jfr. pbl. 12-7 nr. 10)

2.1 Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal:

a) Det utarbeides en overvannsplan som skal godkjennes av kommunen. Nødvendige avbøtende tiltak skal ivaretas i prosjekteringen.
b) Buskerud fylkeskommune godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører FV40. Ved behov skal det også inngås en gjennomføringsavtale.

2.2 Før ny bebyggelse tillates tatt i bruk skal:

a) Parkeringsplasser for bil og sykkel være etablert.
b) KV2, VS, GG1-2 og frisiktsoner H140 være etablert.
c) Avkjørsel med stengingssymbol ved AVG2/AVG3 skal være stengt eller fjernet og arealet skal opparbeides som grøntareal, jfr. § 5.3 c.
d) Det være etablert en voll innenfor G og AVG2 jfr. § 5.3 d og 7.1 b.
e) Nødvendige tiltak på eksisterende stier innenfor PA være gjennomført jfr. § 6.2 d.

3. FELLESBESTEMMELSER

a) Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8 (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).
b) Prinsippet om universell utforming skal tilstrebes ved planlegging og etablering av bebyggelse og uteanlegg, i henhold til gjeldende normkrav. Minimum 5 % av parkeringsplassene i utbyggingsområdet skal være tilpasset bevegelseshemmede og fortrinnsvis plasseres nær inngangsparti (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
c) Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering. Både overvann og drensvann forutsettes behandlet på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer eller områder ulemper. Løsning for overvannshåndtering skal fremgå ved søknad om rammetillatelse. Håndtering av overvann må sikres- og gjennomføres i tråd med prinsippene i tre-trinnsstrategien. Før tiltak innenfor planområdet igangsettes skal overvann ivaretas på en forsvarlig måte (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
d) Sikkerhet skal ivaretas under anleggsperioden. Hensynet til barns sikkerhet skal vektlegges spesielt (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
e) Det forutsettes at bebyggelsen og omkringliggende arealer skal ha en god estetisk utforming tilpasset områdets karakter, fjernvirkning og terreng (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
f) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne justeringer mellom underformål for å gjøre teknisk optimalisering, samtidig, som hensyn til trafikksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles. Endringer skal godkjennes av veimyndigheten (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Forretninger (FOR)

a) Innenfor byggeområdet FOR tillates oppført ny bebyggelse for forretninger. Det tillates ikke etablert forretninger som selger plasskrevende varer. Som en del av formålet FOR tillates også tilhørende anlegg som naturlig hører til formålet. Dette kan være trafostasjon, pumpestasjon, parkeringsplasser, ladeinfrastruktur for biler og sykler med mer (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
b) Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad innenfor FOR er 1600 m2 BRA. Parkeringsplasser og eventuelt utvendig salgsareal er ikke medregnet i dette (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).

c) Maks byggehøyde er 8 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen kan oppføres med valgfri takform (jfr. pbl. 12-7 nr. 1).
d) Ny bebyggelse innenfor planområdet skal gis en helhetlig utforming med tanke på form, farge og materialbruk (jfr. pbl. 12-7 nr. 1).
e) Parkeringsdekning (maksimumskrav): (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
   - Parkeringsplassene skal betjene både FOR og PA.
   - Det tillates etablert maksimalt 5 parkeringsplasser per 100 m2 BRA.
   - Det skal etableres minst 1 sykkelparkering per 100 m2 BRA.
   - Minimum 5% av alle parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
f) Parkeringsplasser skal være innenfor viste byggegrenser. Annet internt samferdselsanlegg/areal tillates plassert inntil formålsgrensene (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
g) I forbindelse med søknad om byggetillatelse for ny bebyggelse skal det redegjøres for bebyggelsens plassering, farge og materialbruk (jfr. pbl. 12-7 nr. 1 og 4).
h) I forbindelse med byggesøknad skal det redegjøres for plassering og dimensjonering av renovasjonsanlegg. De endelige løsningene skal godkjennes av kommunen (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
i) Det skal sikres en tilknytning til stiene innenfor området PA (jfr. pbl. 12-7 nr. 5).
j) Det skal utarbeides en utomhusplan som vedlegges byggesøknad. Utomhusplan med eventuelle snitt skal foreligge i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplan skal minimum vise (jfr. pbl. 12-7 nr. 1, 2 og 4).
   - Plassering og utforming av alle bygninger og anlegg, inkl. skilting
   - Terrengbearbeiding, forstøtningsmurer og gjerder
   - Fysiske tiltak som berører FV40
   - Utforming av adkomstsoner/inngangsparti
   - Tilgjengelighet og fremkommelighet for brannbil og slukkemannskap
   - Utforming av parkeringsplass, inkl. HC-plass
   - Varelevering
   - Renovasjon
   - Overvannshåndtering
   - Beplantning og vegetasjonsbruk
   - Skilt og reklame
   - Gangsoner, parkeringsplasser og andre trafikkareal
   - Utendørs salgsareal
k) Fargebruk på bygg skal være harmonisert med omgivelsene (jfr. pbl. 12-7 nr. 1).

4.2 Energianlegg (EA)

a) Innenfor byggeområdet EA oppført ny bebyggelse for energianlegg. Dette kan omfatte transformatorstasjon eller batteripark (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
b) Maksimalt tillatt byggehøyde er 8 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelse kan oppføres med valgfri takform. Bebyggelse tillates tilknyttet planlagt bebyggelse innenfor FOR (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
c) Ny bebyggelse tillates å utgjøre inntil 250 m2 BYA. Parkering skal ikke medregnes i dette (jfr. pbl. 12-7 nr. 2).
d) Innenfor EA tillates etablert inntil 2 parkeringsplasser for å betjene anlegget og nødvendig manøvreringsareal. Adkomst tillates ved inntegnet adkomstpil (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg (KV1-2)

a) KV1 er en videreføring av FV40 (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

b) KV2 skal fungere som adkomstvei til FOR og EA samt eiendommer som har naturlig adkomst via strekningen. KV2 etableres med fast dekke frem til adkomst til FOR (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
c) Adkomstpilene markerer omtrentlig plassering av avkjørsler (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
d) Over KV1 skal det etableres tilrettelagt krysning i tråd med teknisk plan datert 04.11.2025 (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

5.2 Gangveg/gangareal/gågate (GG1-2)

a) GG1-2 skal være fotgjengersoner/ventesoner. GG1-2 skal etableres med fast dekke (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

5.3 Annen veggrunn grøntareal (AVG1-5)

a) AVG1-5 skal være grøft- og sideareal langs KV1-2 (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
b) AVG3-4 tillates å være overkjørbare jfr. viste adkomstpiler (jfr. pbl. 12-7 nr. 7)
c) Avkjørselen som er vist med stengingsymbol innenfor AVG2 skal stenges og arealet skal opparbeides som et grøntareal ved grøftene langs KV1-2. Innenfor AVG2, ved gnr/bnr 13/2, skal dagens løsning med stein videreføres. Andre løsninger, som gir minst like god effekt, kan tillates (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).
d) I nordvestre del av AVG2, utenfor frisiktsonen, skal det etableres en voll på minst 1,5 meter. Vollen skal beplantes med stedegen vegetasjon. Dette må sees i sammenheng med § 6.3 a (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).
e) I tillegg til å sikre nødvendige grøftefunksjoner med hensyn på behandling av overvann og snørydding, skal AVG1-5 ha et grønt preg der eksisterende bjørketrær videreføres. Eventuelle trær som må fjernes i forbindelse med anleggsarbeidene skal erstattes (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).

6. GRØNTSTRUKTUR

6.1 Vegetasjonsskjerm (VS)

a) Innenfor VS skal det etableres en vegetasjonsskjerm. Vegetasjonsskjermen skal være flersjiktet og gi skjermingseffekt mot PA (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).
b) Det tillates etablert gangsoner som krysser VS (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).

6.2 Park (PA)

a) Arealet innenfor PA skal være park- og lekeområde (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
b) Det tillates utplassert lekeapparater, benker, lekehus og tilsvarende som naturlig hører hjemme på en lekeplass (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
c) Det tillates ikke motorisert ferdsel innenfor området. Unntak fra dette er arbeider for nødvendig drift og vedlikehold av området (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).
d) Omlegging av sti i PA skal gjennomføres i tråd med situasjonsplanen, datert 05.01.2026, slik at funksjonelle traseer videreføres og knyttes til området FOR på en hensiktsmessig måte (jfr. pbl. 12-7 nr. 4).

6.3 Grønnstruktur (G)

a) Innenfor G skal det etableres en voll i kombinasjon med AVG2 (se § 5.3 d). Vollen skal til sammen utgjøre minst 15 meter i lengderetningen parallelt med KV2. Vollen skal opparbeides med masser som gjør den velegnet for naturlig etablering av vegetasjon (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).

7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

7.1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF1-2)

a) Innenfor LNF1-2 gjelder kommuneplanens bestemmelser for bruk av LNF-områder (jfr. pbl. 12-7 nr. 6).

b) Plasseringen av dagens avkjørsel (nord for G) skal videreføres, jfr. adkomstpilen i plankartet (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

8. HENSYNSSONER

8.1 Sikringssone frisikt H140

a) Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers plan. Enkeltstolper eller trær med høy oppstamming kan tillates (jfr. pbl. 12-7 nr. 7).

9. EIEFORM (jfr. pbl. 12-7 nr.14).

9.1 Offentlig eiet

a) KV1, GG1-2, AVG1-2 og AVG5 være offentlig eiet.