

DETALJREGULERING AV REITAN NÆRINGSPARK

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 11.10.2020

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart merket Voll Arkitekter AS, datert 01.04.2020, senest endret <dato>.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Næringsbebyggelse (N1-5)
- Annen bebyggelse og anlegg – Renovasjon og Næring (R/N1-2)

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (f_KV)
- Parkering (P)
- Annen veggrunn – grøntareal (f_AVG1-3)

Grønnstruktur:

- Blå/grønnstruktur (f_BG1-2)

Hensynssoner

- Sikringssoner; frisikt (H140)

Bestemmelsesområde

- Bestemmelsesområde #1 Utvidelse av kryss f_KV og Fv710

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg

Før det gis byggetillatelse for nye bygg skal det utarbeides en utomhusplan som viser forslag til atkomst og parkering samt opparbeidelse av evt. grønnstruktur.

§ 3.2 Grønnstruktur

Minimum 10% av det totale området for bebyggelse og anlegg skal settes av til grønnstruktur. Blågrønnstruktur (BG1-2) kan medregnes i den totale grønnstrukturen. Der grøntarealer ved tomter legges inntil annen veggrunn – grøntareal kan felt merket f_AVG1 i plankart også medregnes.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- § 4.1 Grad av utnytting
Minimum bebygd areal (BYA) = 50%.

Den totale andelen med nye næringsbygg skal ikke overstige 15.000 m² BRA, ikke medregnet tenkte plan. Eksisterende og godkjent næringsbebyggelse eller annen bebyggelse regnes ikke med i maks m² BRA Næringsbygg.

- § 4.2 Krav til biloppstillingsplasser og parkering
Det skal etableres 1 parkeringsplass per 100 m² BRA Næringsbebyggelse. Parkering løses på egen tomt, der det ikke er til hinder for virksomheten og andre løsninger er bedre egnet.

- § 4.3 Støy
Støy fra området skal tilfredsstillende støygrenser i miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016.

- § 4.4 Byggehøyder
Maksimum tillatt gesimshøyde er 12 meter. Nødvendige konstruksjoner for ventilasjon, heis etc. kan tillates i tillegg. Høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

- § 4.5 Næringsbebyggelse
Innenfor området tillates lettere industri, produksjon, håndverk, verksted, lager, kontor, entreprenør og transportvirksomhet.

- § 4.6 Kombinert bebyggelse og anlegg – Renovasjon (Miljøstasjon) og Næring (R/N1-2)
Innenfor områdene tillates i tillegg til formål for næringsbebyggelse (jf. § 4.5) etablering av renovasjonsanlegg, som miljøstasjon o.l.

For renovasjonsanlegg skal mottak, oppbevaring og transport av type avfall tydelig fremgå.

I områder nærmest planavgrensningen skal særlig hensyn til elgtråkk og naturområde ivaretas.

Områder for avfall skal sikres så avfall ikke spres til andre deler av planområdet eller omliggende områder.

§ 5 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

- § 5.1 Kjøreveg (f_KV)
Kjøreveg merket f_KV i plankartet skal være felles atkomstveg for all virksomhet innenfor plankartet, herunder atkomst til parkering (P) for turområde i øst.

Nært krysset til offentlig veg skal felles kjøreveg ha dekke som hindrer gris og smuss ut på offentlig veg.

§5.2 Parkering (P)

Felt merket parkering (P) i plankartet skal benyttes av allmennheten for utfart til nærliggende naturområder.

Parkeringsplassen skal være tilgjengelig for allmennheten via f_KV.

§ 5.3 Annen veggrunn – Grønnstruktur (f_AVG1-3)

Felt merket f_AVG1 i plankartet skal være felles for virksomheter tilknyttet f_KV innenfor planområdet.

Felt merket f_AVG2-3 er felles for planområdet og tilgrensede tomter.

Det tillates inngrep innenfor felt ved behov for utbedring av kryss mot offentlig veg, Fv. 710.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Blågrønnstruktur (BG1-2)

Områder merket som Blå/grønnstruktur i plankartet (BG1-2) kan beplantes eller brukes til fordrøyning av overvann.

Fra område merket parkering (P) i plankartet til naturområde til øst i planens avgrensing tillates det opparbeidet sti eller turveg gjennom Grønnstrukturen.

§ 7 HENSYNSSONE

§ 7.1 Frisiktsone veg (H140)

Innenfor frisiktsone veg (H140) tillates det ikke plassert bebyggelse og anlegg.

Installasjoner og vegetasjon skal ikke overstige 0,5 meter. Skilt som ikke er til hinder for sikt tillates.

§ 8 BESTEMMELSEOMRÅDE

§ 8.1 Bestemmelsesområde #1 Utvidelse av kryss f_KV og Fv710

Innenfor bestemmelsesområde #1 avmerket på plankartet tillates nødvendig utvidelse og opparbeidelse for kryss til Fylkesveg 710.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Hensyn til enebolig, gnr/bnr 32/160

Før områdene N4 og N5 i plankartet kan bygges skal enebolig innenfor formål N4 være revet eller godkjent omsøkt til næringsformål.

Før utbygging av felt N3, R/N1 og R/N2 kan igangsettes skal det påvises at enebolig innenfor felt N4 ikke blir belastet med støy iht. Veileder T-1442/16 eller luftforurensning iht. veileder T-1520. Virksomhet som etableres skal være dimensjonerende for beregninger.

Dersom virksomheten kan medføre andre påviselige miljømessige ulemper for eneboligen før utbygging skal også disse avklares å ha en akseptabel effekt, herunder sikring av løse gjenstander fra miljøstasjon.

§ 8.2 Overvann

Innenfor felt N5 og BG2 tillates overvannshåndtering. Når felt merket N5 bygges ut kan overvann håndteres i rør eller lignende under grunn.

§ 8.3 Hovedatkomstvei (f_KV) med utkjørsel til Fv710

Før nye virksomheter kan etableres skal type kjøretøy fra virksomheten avklares. Dersom tiltaket generer total ÅDT over >50 kjøretøy i avkjørsel til Fv710 skal avkjørsel oppdateres til kryss for kjøremønster A iht. HB N100 etter dimensjonerende kjøretøy.

§ 8.4 Terrengendring og tiltak i grunn

Større terrengendringer skal fremgår ved søknad om gjennomføring. Dersom det er mistanke om eller gravearbeid som tilsier at det kan være grunnforhold som bør vurderes nærmere skal det foreligge en geoteknisk vurdering av tiltaket.

§ 8.5 Hensyn til veg, størrelse reklameskilt, lys osv.

Størrelse på skilter og styrke på belysning mot offentlig veg skal avklares med kommune og veimyndighet til hver enkelt byggesak. Det tillates ikke plassert firma- eller reklameskilt som kan være til hinder for ferdsel langs vei.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Geoteknikk

Til rammesøknad skal det vurderes om tiltak krever ytterligere geotekniske undersøkelser.

§ 9.2 Hovedatkomstvei (f_KV) med utkjørsel til Fv 710

Til rammesøknad for ny virksomhet som medfører ÅDT >50 i utkjørsel til Fv710 skal utkjørsel oppfylle krav til kryss med kjøremønster A iht. HB N100 for dimensjonerende kjøretøy.

§ 9.3 VA-Plan

Plan for vann og avløp som inneholder løsning for overvann skal følge søknad om igangsetting. Behov for renseanlegg og oljeutskiller skal beskrives i søknad om igangsetting.

§ 9.4 Anleggsperiode

Til igangsetting skal det utarbeides plan for anleggsfasen. Mellomlagring og sluttdisponering av uforurensede jord- og steinmasser skal vurderes. Fremmede arter, skadelige organismer skal vurderes fjernet før anleggsarbeidet settes i gang. Anleggsområder skal ha hensiktsmessig avsperring. Plan må vise hvordan tilgrising av offentlig vei skal unngås ved anleggstrafikk.