

NES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN

ÅRNES NÆRINGS-PARK

Gnr/bnr. 167/57, 293, 339, 348 og 351

Plannummer: 023611023

Planen er datert: 29.01.2016
Bestemmelsene er datert: 05.07.2017

Varsel om oppstart: 19.01.2013
Planprogram fastsatt: 03.06.2013
1. gangs behandling i formannskapet 01.09.2015
Offentlig ettersyn 21.09.2015 – 08.11.2015
2. gangs behandling i formannskapet 20.06.2017
Vedtatt av kommunestyret 27.06.2017

Grete Sjøli
Ordfører

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Plan ID 023611023, datert 29.01.16, sist revidert 15.3.16.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Forretning/Industri f_KB 1-2
- Forretning/ Næring f_FN 1-2
- Næringsbebyggelse f_N1

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

-Veg, privat f_SV1
-Kjøreveg, privat f_SKV1-2
-Kjøreveg, offentlig o_SKV3
-Gang- og sykkelveg o_SGS1
- Fortau o_SF1
-Annen veigrunn AV
-Parkering f_SPA1-3

GRØNNSTRUKTUR

-Grøntareal f_G1-2

HENSYNSSONER

- Sikringszone - frisikt

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Pbl § 12-7 nr. 10)

3.1 Grøntareal

Før det gis brukstillatelse til nyanlegg, skal grønntarealer som tilhører nyanleggene være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg.

3.2 Fortau

Det må være anlagt gang- og sykkelveg langs fv.479 og fortau langs Folmovegen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til oppføring av nye bygninger innenfor planområdet.

3.3 Adkomst

Nedgradering av østlige adkomstpunkt, f_SKV2, trer i kraft ved ny utbygging.

3.4 Tekniske anlegg.

Det skal utarbeides en overordnet plan for teknisk infrastruktur inkludert behandling av overflatevann i næringsområdet. I forbindelse med det enkelte byggetiltak gis planen en avgrensning der relevante tilstøtende områder til tiltaket medtas i planen. Planen må foreligge før igangsetting av byggearbeider i det enkelte felt.

3.5 Byggeplan for gang- og sykkelveg.

Byggeplan for gang- og sykkelveg langs fv. 479 skal være godkjent av Statens vegvesen før man kan starte på arbeidet med å bygge gang- og sykkelvegen.

3.6 Teknisk plan for fortau.

Teknisk plan for fortau langs Folmovegen skal oversendes kommunen til gjennomsyn, før igangsetting av byggearbeider.

3.7 Jordressurser.

Matjord fra ervervet areal lagres på anleggsområdet og holdes adskilt fra andre jordmasser. Overskudd av matjord overlates grunneier til bruk på øvrig del av eiendommen som er fulldyrket.

Der forholdene ligger til rette for det, skal eventuelle skråninger slakes ut og dekket med matjord slik at de i størst mulig grad kan benyttes til jordbruksformål. Alle avbøtende tiltak for å sikre at minst mulig dyrkamark går tapt som følge av tiltaket, skal være gjennomført senest samtidig med ferdigstilling av anleggsarbeidene for øvrig.

Avskjærte drensledninger skal ivaretas i anleggstiden og dreneringssystem for dyrket mark skal reetableres samtidig som øvrige grunnarbeider gjennomføres i utbygg bygd. Arbeidet gjennomføres i samråd med lokal landbruksmyndighet, og etter avtale med grunneier. Dette skal være gjennomført senest samtidig med ferdigstilling av anleggsarbeidene for øvrig.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Dokumentasjonskrav.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak/rammesøknad skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 som viser detaljutforming for opparbeidelse av ubebygde arealer tilknyttet tiltaket med høydeangivelser, nye og gamle koter, overflatetyper, parkeringsplasser, kjøreveger/avkjørsler og beplantning.

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske og landskapsmessige utformingen.

4.2 Utnyttelsesgrad.

Utnyttelsesgraden beregnes som maks %BYA innenfor formålet.

4.3 Byggehøyder.

Tillatte gesimshøyder angis med maks høyder for de ulike byggeområdene. Unntak fra maks høyder kan gjøres for heis- og trappehus hvor dette er nødvendig.

Med planert terreng menes planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Oppbygg på tak for tekniske installasjoner kan tillates, med høyde inntil 2,5 m over maks. gesimshøyde og areal på maks 25 % av takflaten. Oppbygg skal ha en avstand på minimum 2 m fra gesims.

4.4 Byggegrense.

Pbl. § 29-4 er gjeldende for fastlegging av avstand til tomtegrense.

4.5 Parkering, f_SPA1-2

Parkeringsplasser anlegges på henviste formålsarealer, f_SPA1-2. Parkering kan også etableres innenfor planområdet, etter behov.

Parkeringsplasser iht følgende maksimalnorm :

- *Lager* *1 plass pr 500 m² (BRA for reelle plan)*
- *Næring* *1 plass pr 100 m² (BRA for reelle plan)*
- *Kontor* *1 plass pr 100 m² (BRA for reelle plan)*
- *Varehandel* *1 plass pr 100 m² (BRA for reelle plan)*

Det skal etableres 1 ladestasjon for elbil pr 10 ordinære p-plasser.

Sykkelparkering for ansatte og besøkende skal etableres i forbindelse med inngangspartier, fortrinnsvis under tak.

4.6 Forretning

Det totale areal for forretning innenfor planområdet, skal ikke overstige 70 % BYA av det totale formålsområde som inneholder forretning.

4.7 Universell utforming.

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for all utforming av publikumsrettede bygg, kontorbygg, fellesarealer, trafikkanlegg med flere, og sikre tilgjengelighet for alle.

4.8 Grunnforhold.

Aktuelle fundamenterings- og utfyllingsarbeider i planområdet skal forankres i geoteknisk rapport utført av Løvlien Georåd, datert 01.09.14.

4.9 Støy

Gjeldende retningslinjer for støy, T-1442/2012 eller senere vedtatte planretningslinjer, skal legges til grunn for planen. Lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C. Enkeltkilder for støy skal rettes bort fra boligområdet. Bestemmelsene gjelder både for planområdet og i eksisterende omkringliggende støyømfintlige arealer. Veileder T 1442/2012 sine Retningslinjer for begrenning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet, legges til grunn for anleggsfasen.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Forretning/Industri , f_KB1-2

Forretning forstås som plasskrevende varehandel. Definisjonen av plasskrevende varehandel er: salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesenter.

5.2 Industri forstås som: industri, håndverks- og lagervirksomhet.

5.3 Det tillates kontor som bare er en naturlig del av virksomheten, nevnt under f_KB1-2.

5.4 Utnyttelse

f_KB1

Innenfor området er det tillat utnyttelse med maksimal % BYA =95%.

Maks gesimshøyde er 7.0 m

f_KB2

Innenfor området er det tillat utnyttelse med maksimal % BYA =95%.

Maks gesimshøyde er 13.0 m.

5.5 Kombinert formål Forretning/ Næring, f_FN1-2

Forretning forstås som plasskrevende varehandel. Definisjonen av plasskrevende varehandel er: salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesenter. Det tillates ikke varehandel på søndager.

Næring forstås som: industri, håndverks og lager virksomhet.

5.6 Det tillates kontor som bare er en naturlig del av virksomhetene nevnt under f_FN1-2.

5.7 Utnyttelse

f_FN1

Innenfor området er det tillat utnyttelse med maksimal % BYA =100%.

Maks gesimshøyde er 7.0 m.

f_FN 2

Innenfor området er det tillat utnyttelse med maksimal % BYA =100%.

Maks gesimshøyde er 13.0 m.

5.8 Næringsbebyggelse, f_N1

Næringsbebyggelse forstås som: industri, håndverks- og lagervirksomhet.

5.9 Det tillates kontor som bare er en naturlig del av virksomheten, nevnt under f_N1.

5.10 Utnyttelse

f_N 1

Innenfor området er det tillat utnyttelse med maksimal % BYA =100%.

Maks gesimshøyde er 16.0 m.

5.11 Fasader

Fasade mot veg, bolig eller friområder skal utformes med en neddempet vegghøyde og gis en variasjon i plan for å redusere massivirkningen.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjøreveg, f_SKV1-2 og o_SKV3

f_SKV1 og f_SKV2 er eksisterende private avkjøringer fra Folmovegen. f_SKV2 er kun til benyttelse av utrykningskjøretøy etter at nedgradering har funnet sted, jfr. § 3.3 rekkefølgebestemmelser.

o_SKV3er offentlig kjøreveg som innebefatter deler av fylkesveg 479 og deler av Folmovegen.

6.2 Veg, f_SV1

f_SV1 er privat kjøreveg som skal sikre gode og oversiktlige tilførselsveier til de ulike anleggene internt på området. Det skal legges vekt på trygge adkomstsoner for myke trafikanter.

6.3 Parkering, SPA1-3.

f_SPA1-3 er åpne parkeringsarealer felles for hele området.

6.4 Gang- og sykkelvei, o_SGS1

Det skal etableres gang- og sykkelvei mellom krysset fylkesveg 479/fv.175 Seterstøavegen, og frem til krysset fv.479/Sagvegen/Folmovegen.

6.5 Fortau, o_SF1

Det skal etableres fortau fra fv.479/Sagvegen/Folmovegen frem til den vestre avkjørsel, f_SKV1, til industriområdet.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Grønnstruktur, f_G1-2

Det prioriteres en kvalitetsmessig utførelse på de grønne arealene, avsatt i planen.

f_G1

f_G1 skal beplantes med formål å skjerme mot inntilliggende naboer.

§ 8 HENSYNSSONE

8.1 Hensynssone.

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegs plan nivå.