

Detaljregulering for Skurdalen næringspark

Reguleringsbestemmelser, 24.04.2023

Detaljregulering

PlanID 6014

Saksnummer <xxxxxx>

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å detaljregulere Skurdalen næringspark for utbygging med industri- og næringsbebyggelse.

Planbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Uregistrerte fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

Støy

Grenseverdiene gitt i retningslinje T-1442/2021 tabell 2 skal ikke overskrides for nærliggende boliger og fritidsboliger.

Behandling av overvann

Overvann som i dag naturlig renner inn mot området skal ledes utenfor næringsområdet slik at det holdes separat fra internt overvann. Internt overvann skal gå via sandfang ~~eller sedimenteringsdam~~ før det slippes ut sammen med eksternt overvann.

Tilgjengelighet

Prinsipp om tilgjengelighet for alle skal legges til grunn ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og utearealer. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i den enkelte byggesøknad.

Godkjenning fra vegmyndigheten

Innenfor regulert byggegrense fra fylkesveg kan det etableres skjermingsvoller, avskjæringsgrøfter, veg-~~fangdam~~, infiltrasjonsanlegg o.l. som planen forutsetter.

Utbedring av regulert avkjørsel, bruk av offentlig veggrunn for etablering av overvannsgrøfter og avskjermingsvoll over dagens terreng, skal godkjennes av vegmyndighetene før anleggsarbeid igangsettes.

Krav om vannboren varme

Alle bygg innenfor planområdet med behov for oppvarming, skal bygges med vannboren varme slik at de er tilrettelagt for oppvarming med biobrensel eller geovarme.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Næringsbebyggelse

- Bruk av arealer

Innenfor regulert næringsområde kan det etableres virksomhet for industri, håndverk, verksted **eller lager**. ~~eller engrosvirksomhet. Det tillates fabrikkutsalg for egenproduserte varer, og plasskrevende varehandel, f.eks. biler/motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast etc.~~

Anlegg og bebyggelse for tekniske anlegg tilknyttet bedriftene på området (vann, avløp, elektrisitetsanlegg, renovasjon etc.) kan plasseres innenfor regulert byggeområde.

~~Det kan fradeles inntil 10 industritomter på området. Ved fradelingssøknad skal det utarbeides situasjonsplan som dokumenterer atkomst fram til regulert avkjøring for eksisterende, nye og framtidige tomter. Det skal også vises adkomst til arealene avsatt til tekniske installasjoner (vann, avløp og elektrisitet) dersom de veiledende veglinjer på kartet skal fravikes.~~

- Tillatt utnytting:

Tillatt utnyttelsesgrad er 40%-BYA.. Beregning av %-BYA følger teknisk forskrift og inkluderer areal for biloppstilling.

Samlet bruksareal for ny bebyggelse innenfor planområdet skal ikke overstige 15 000 m²-BRA. For bygg med stor etasjehøyde uten flere plan skal BRA ikke regnes med tenkte plan.

Minimum gulvnivå for bygninger og installasjoner som ikke tåler oversvømming er kote 783 m.o.h

- Tillatt byggehøyde:

Innen området tillates bebyggelse med gesimshøyde på inntil 13 m og mønehøyde inntil 16 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

~~Installasjoner som siloer, master og lignende tillates med høyde inntil 20 m.~~

- Utforming

På alle bygninger skal det benyttes jordnære fasadefarger. Takflater skal gis jordnære farger og ha matte flater.

.

- Parkering

Det skal avsettes areal til minimum en bilplass pr. 100 m² BRA næringsbygg og industri, og en bilplass pr. 200 m² BRA for lagerbygg.

3.1.2 Vannforsyningsanlegg

Området rundt borebrønn skal sikres mot forurensing fra overvann i henhold til krav fra Mattilsynet. Høydenivå for planerte industritomter skal ligg minimum 4m lavere enn overflatenivå ved borebrønnen.

I området kan det også plasseres vannbehandlingsanlegg, brannvannreservoar og andre bygg eller anlegg som er tilknyttet vannforsyning til området.

3.1.3 Energianlegg

Området avsatt til energianlegg kan brukes til plassering av trafo.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Kjøreveg, Annen veggrunn) o_ Annen veggrunn 1 og 2 (sideareal til fv. 2806) er offentlig veganlegg. Øvrig regulert vegareal (kjøreveg) er privat veganlegg.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Vegetasjonsskjerm

Området avsatt til vegetasjonsskjerm skal fungere som skjerming mot innsyn fra veger og landskapet omkring.

Innenfor området tillates det ledninger og kabler i bakken samt skjæringer/fyllinger fra planering av næringsområdet. Det kan etableres en avskjermende jordvoll langs fylkesveg, med høyde inntil 2,5 m over vegbane. Naturlig skogsvegetasjonen skal reetableres på skjæringer/fyllinger, avskjermingsvoller og arealer som berøres av anleggsarbeid.

Vanlig skjøtsel og skogsdrift er tillatt så lenge området hovedfunksjon som skjermingszone blir ivaretatt. Mot tilgrensende LNF-områder i sør og øst skal skjæring/fylling legges med maks skråning 1:2,5 slik at arealene kan driftes som skogbruksarealer sammen med tilgrensende eiendommer.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Frisiktsone (H140)

Innenfor frisiktsoner tillates ikke sikthindringer med høyde over 0,5 meter fra nivå på tilstøtende veger. Enkeltstående oppstammede trær tillates.

Fareområde høyspent (H370)

Regulert faresone er knyttet til det eksisterende luftstrekke. Når anlegget legges i jordkabel, faller fareområdet bort. Det er innenfor område H370_1 ikke tillatt med ny bebyggelse før høyspentkabelen som går gjennom området er lagt i bakken.

Fareområde flom (H320)

Området er utsatt for 200-årsflom med dagens terrenghøyde. Det er innenfor hensynssonen ikke tiltatt med ny bebyggelse før tilstrekkelige sikringstiltak kan dokumenteres. Anlegg som ikke tåler oversvømming, må bygges på flomsikkert nivå (kote 783 m.o.h.)

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 # Infiltrasjonsområde -Avløp

Området skal holdes av til infiltrasjonsanlegg for avløp. Arealet kan brukes som ordinært byggeområde dersom det velges avløpsløsning hvor det ikke er behov for hele eller deler av arealet.

~~5.2 — # Område avsatt til fangdam~~

~~Området skal holdes til fangdam for rensing av overvann fra industriområde. Arealet kan brukes som ordinært byggeområde dersom det ikke er behov for hele eller deler av arealet til fangdam.~~

6. Rekkefølgebestemmelser

~~6.1 — Før opprettelse av eiendommer~~

~~Ved søknad om fradeling av nye næringsstomter skal det utarbeides situasjonsplan som viser adkomstforhold, jfr. bestemmelse i pkt. 3.1.1.~~

6.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til ny bebyggelse med behov for innlagt vann må planer for vannforsyning være godkjent av Mattilsynet og utslippstillatelse i henhold til forurensingsloven være gitt. Det skal også dokumenteres tilstrekkelig brannvannsdekning for aktuelle bygg i henhold til krav i Teknisk forskrift

~~Før det kan gis rammetillatelse til ny næringsbebyggelse skal dokumenteres at grenseverdiene for støy gitt i retningslinje i T-1442/2021 tabell 2, eller senere retningslinje som erstatter denne, ikke overskrides for nærliggende boliger og fritidsboliger~~

6.3 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til ny næringsbebyggelse skal regulert vegkryss mot fv. 2806 være utformet i henhold til vegnormalens krav (Håndbok N100) med tilfredsstillende siktsoner. Detaljtegninger skal godkjennes av vegmyndighetene.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny næringsbebyggelse skal løsninger for overvannshåndtering til aktuelt bygg/anlegg, som beskrevet i bestemmelsen pkt. 2 ~~og i VA-plan datert 26.09.2022~~, være ferdig opparbeidet.