



Reguleringsbestemmelser

Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven § 12-7. Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.

1. Bestemmelsenes virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankartet.

2. Reguleringsformål

Planområdet består av følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Boligbebyggelse
 - **Fritidsbebyggelse**
 - Næringsbebyggelse
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg
 - Gang/sykkelveg
 - Annen veggrunn – grøntareal
 - Kombinert formål g/s-veg og kjøreveg
3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)
 - Grønnstruktur
 - Vegetasjonsskjerm
4. Landbruks-, natur- og friluftsområder (§ 12-5 nr. 5)
 - Landbruk

Planområdet består av følgende hensynssoner:

1. Sikrings- støy og faresone (§ 11-8 a)
 - Gul støysone iht. T-1442.
2. Båndleggingsone (§ 11-8 d)
 - Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
 - Verner av kulturmiljø (H570)

3. Felles bestemmelser (§ 12-7 nr. 2, 4 og 6)

- 3.1 Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.
- 3.2 Det er ikke tillatt å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 m. regnet fra nærmeste jernbanespors midtlinje uten avtale med Jernbaneverket.
- 3.3 Prinsipper for universell utforming 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.
- 3.4 Før behandling av byggesøknad for enkelttomter skal det utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200 for den enkelte tomt. Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse, parkerings- og lagerarealer samt beplantningsområder.



4. Bebyggelse og anlegg, næringsbebyggelse (§12-7 nr. 1, 2, 3, 4, 7 og 10)

Formål

- 4.1 Innenfor næringsområdet kan det plasseres industri, verksteder, lager, engrossvirksomhet og lignende. På område A og B tillates plasskrevende handel med eksempelvis biler og byggevarer. På øvrige arealer tillates det ikke med detaljhandel.
- 4.2 I områdene A og B skal det ikke plasseres virksomheter med støyende og støvende aktiviteter som hovedvirksomhet. Slike virksomheter tillates i de resterende områdene innenfor kravene i retningslinje T-1442.
- 4.3 Tomtene skal brukes til næringsstomter og det skal ikke tas ut masser fra området utover det som er nødvendig for å etablere en flate på den enkelte tomt.

Rekkefølge

- 4.4 Krysset mellom Rv 7 og V1 med tilhørende gangvei skal tilfredsstillende kravene i vegnormalen før første næringsbygg kan oppføres i næringsområdet.
- 4.5 Før det gis tillatelse til tiltak i næringsområdet skal følgende være gjennomført:
- endret kryss mellom Rv. 7 og V1 med gangvei
 - V1 med tilhørende sammenkoplinger til eksisterende adkomstveier
 - G/S1
 - bom i G/S2

Tomteinndeling

- 4.6 De regulerte næringsområder oppdeles i samråd med kommunen for å tilpasses de aktuelle virksomheter. Næringsområdet skal kunne tilby tomter mellom 2 og 15 daa.
- 4.7 Ved oppdeling skal det løpende søkes å plassere beslektede virksomheter inn til hverandre.
- 4.8 Tomteparsellene kan inngjerdes etter behov.

Utnytting og byggehøyde

- 4.9 Utnyttelsesgraden for næringsområdet er 40 % BYA for hver tomt. Beregning av prosent bebygd areal følger teknisk forskrift og inkluderer areal for biloppstilling. Det skal opparbeides minimum en bilplass pr. 100 m² BRA næringsbygg og en bilplass pr. 200 m² BRA for lagerbygg.
- 4.10 Innen området tillates bebyggelse med høyde på inntil 10 m fra planert terreng. Installasjoner som siloer, master og lignende kan være inntil 15 m.
- 4.11 Det tillates maksimalt 20.000 m² BRA bygningsareal innen næringsområdet, av dette skal plasskrevende varehandel ikke utgjøre mer enn 5000 m² BRA.

Estetikk

- 4.12 Ny bebyggelse skal gis en helhetlig utforming med jordnær fargebruk. Takflater skal gis jordnære farger og matte flater.

Behandling av åpne arealer

- 4.13 Innenfor hver tomteparsell skal det settes av arealer til beplantning og det skal plantes trær, fortrinnsvis i grensene for tomteparsellene. På utomhusplan og ved opparbeidelsen skal det skilles klart mellom parkeringsarealer, lagerarealer og kjøreveier. Skillene bør etableres med kanter, oppmerking og beplantning.

Vann og avløp

- 4.14 Bygg som skal ha innlagt vann og avløp skal kobles til kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Gammelt punkt 4.12 angående støyende aktiviteter i område F er tatt ut.



Gjerde

4.15 Mot jernbanen skal det settes opp flettverksgjerde på den enkelte tomt på 1,1 m. Gjerdet settes opp 30m fra spormidtd og settes opp samtidig med opparbeidelse av hver enkelt tomt.

5. Bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse (§12-7 nr. 1, 2, 4, 5 og 7)

- 5.1 På hver boligtomt kan det oppføres frittliggende bolighus i form av enebolig samt tilhørende garasje/uthus. Grunnflaten av alle bygninger inklusiv areal til parkering skal ikke overstige 20 % BYA.
- 5.2 På hver av eneboligtomtene kan det godkjennes en tilleggsboenhet på inntil 80 m² BRA. Både boligen og tilleggsenheten skal bare brukes til fast bosetting – ikke som fritidsbolig.
- 5.3 Eneboligene kan bygges med en mønehøyde på inntil 8,5 m. Garasje/Uthus kan bygges med en høyde på inntil 5,5 m.
- 5.4 Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader.
- 5.5 Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. enebolig. Dersom boligen inneholder en tilleggsenhet skal det settes av en ekstra biloppstillingsplass.

6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr. 2, 10 og 14)

- 6.1 Veg V1, V2, V3 og G/S1 er offentlige. Øvrige veger innen området samt G/S2 er private.
- 6.2 Reguleringsbredder for de forskjellige vegene fremgår av plankartet.

Gammelt punkt 6.4 angående område E er tatt ut da område E ikke lengre er med i planen.

- 6.3 V3 skal være opparbeidet før det kan gis byggetillatelse på tilstøtende næringsarealer.

Gammelt punkt 6.6 er tatt ut da Vøllø undergangen er realisert.

- 6.4 V1 og V2 skal ha fast dekke.

7. Grønnstruktur, vegetasjonsskjerm (§ 12-5 nr. 2 og 3)

- 7.1 Området avsatt til vegetasjonsskjerm skal fungere som en naturlig skjerming mot støy, støv og innsyn. I vegetasjonsskjermen tillates det ikke bygging og vegetasjonen skal bevares. Vanlig skjøtsel er tillatt.
- 7.2 Innen områdene avsatt til vegetasjonsskjerm og grønnstruktur tillates det å legge ledninger i bakken mot at terrenget tilbakeføres til grøntareal og tilsåes. Dette gjelder ikke innen hensynssonene for båndlegging etter kulturminneloven.

8. Hensynssoner (§ 12-7 nr. 6 og 12)

- 8.1 Før det kan gis tillatelse til tiltak for støyømfintlig bebyggelse innenfor hensynsone H220 skal det dokumenteres tilfredsstillende støynivå iht. retningslinje T-1442.
- 8.2 Innenfor område (H730) ligger kulturminner som er automatisk fredete iht. kulturminneloven av 1978. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.
- 8.3 Innenfor område (H570) er kulturmiljøet vernet. Landskapet (terreng og vegetasjon) innenfor disse sonene skal ivaretas slik det er i dag. Det er ikke lov med ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.