

RE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL

REGULERINGSPLAN

FOR

LINNESTAD NÆRINGSOMRÅDE NORD

R20/0023

PLANBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO
Varsel om oppstart av regulering	16.11.2007
1. gangs behandling av "Det faste utvalget for plansaker" Sak DEN - 044/08	17.06.2008
Høring og offentlig ettersyn i tidsrommet 27.06. – 13.08.2008	
2. gangs behandling av "Det faste utvalget for plansaker" Sak DEN - 029/09	28.04.2009
Kommunestyrevedtak Sak KST – 020/09	05.05.2009

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR LINNESTAD NÆRINGSOMRÅDE NORD

§1 REGULERINGSFORMÅL

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankart datert 20. februar 2008. I henhold til plan- og bygningsloven disponeres området til følgende formål:

- Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)
 - Industri, lager og kontor

- Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1.ledd nr. 3)
 - Kjørevei
 - Gate med fortau

- Spesialområder (PBL §25, 1. ledd, nr 6)
 - Bevaring
 - Friluftsområde
 - Frisiktsone ved vei

2. GENERELLE BESTEMMELSER

2.1 GENERELT

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Terrengbehandling skal foretas ut fra en samlet plan for området og sikre rasjonell massehandling og at tilslutning til eksisterende terreng kan gjennomføres uten høye skjæringer. Fyllinger skal formes og avsluttes med et vekstlag og sås til.

Terrengarbeider for tilrettelegging av tomtearealer er søknadspliktige tiltak. Søknaden skal vise oppfylling og terrassering (eksisterende og nytt terreng) samt tomtedeling og plassering/ utforming av trafostasjon etter samråd med nettselskapet.

Håndtering av overflatevann må gjøres på en slik måte at eksisterende overvannsystemer ikke blir overbelastet. Eksempel kan være fordrøyningsmagasin. Løsning på overvannshåndtering må vises i planen.

2.2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til bygninger i planområdet må internveiens avkjørsel til Fv755 være ferdig utbygd med dråpeøy med skilt. Detaljplan for tiltaket skal godkjennes av Statens Vegvesen før tiltaket settes i gang.

2.3 GRUNNFORHOLD

Før bygninger oppføres skal det dokumenteres at byggegrunnen har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe. Der hele eller deler av tomta består av leire skal dokumentasjonen alltid foreligge fra geoteknisk fagkyndig. Dokumentasjonen skal også omfatte en vurdering av om det er fare for at byggetomta kan inngå i skred utløst i naboområder, herunder beskrive nødvendige sikringstiltak.

Kravet til geoteknisk dokumentasjon gjelder også ved graving av grøfter og bygging av veier der grunnforholdene er leire eller andre masser som kan være ustabile.

2.4 STØY

Krav til støy for boliger og utendørs oppholdsarealer skal tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift (TEK) jmf. NS 8175.

I bygge- og anleggsperioden skal støy tilfredsstillende kravene i T-1442 kapittel 4: retningslinjer for begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.

2.4 LUFTKVALITET

Virksomhetene i planområdet skal ikke avgi sjenerende lukt eller luftforurensning som overskrider de nasjonale målene, til nærliggende omgivelser.

2.6 RADON

Det skal gjøres forebyggende tiltak i bygninger som skal brukes til varig opphold, som sikrer at konsentrasjonen av radongass i rom til varig opphold ikke overstiger 200 Bq/m³.

2.7 UNIVERSELL UTFORMING

Ved utforming av områdene innenfor planen skal det legges vekt på at orienteringshemmede og bevegelseshemmede skal oppleve det lett å komme frem innenfor området sine ulike områder.

2.8 ENERGIØKONOMISERING

For hvert byggeprosjekt skal det søkes løsninger som ivaretar energiøkonomisering og bærekraftig utvikling, herunder optimal varmeisolasjon, bruk av overskuddsvarme, fornybare energibærere og varmeveksling/ varmepumper. Der flere byggeprosjekt utvikles i tilnærmet samme tidsrom skal det også tilstrebes samarbeid dersom dette har betydning for valget av effektive løsninger.

Hovedprinsipp for oppvarming og varmtvannsforsyning skal fremlegges ved søknad om rammetillatelse, slik at bygningsmessige konsekvenser ved valget kan innpasses i planløsninger og utformingen av bygg.

2.9 KULTURMINNER

Tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet har ansvaret for å stanse og melde i fra til kulturminneforvaltningen dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, jfr. kulturminnelovens § 8, andre ledd første punktum.

2.10 PLANJUSTERING

Justeringer av veføringer og formålsgrenser for veier internt i planområdet og justering av avgrensning mellom de spesifiserte byggeområdene kan gjennomføres som mindre vesentlig forandring av planen.

3. BYGGEOMRÅDER

3.1. FELTENE II – I6

- 3.1.1. Innenfor feltene kan det oppføres bygg for industri, lager og kontor med tilhørende anlegg, %-BYA = 70 %. Spesielt hensyn skal tas ved plassering og utforming av bebyggelsen i randsoner mot uregulert område og friluftsområder. Maks gesimshøyde 10 m og maks total høyde 13 m. Mindre bygningselement som piper, heistårn, oppbygg for ventilasjonsanlegg o.l. kan tillates over maks byggehøyde dersom det kan dokumenteres at bygningselementene ikke gir uheldige silhuettvirkninger i landskapet.

- 3.1.2. Bygninger og anlegg tillates ikke nytt til salg og servicevirksomhet rettet mot forbruker. Det faste planutvalg kan der forholdene ligger til rette for det med hensyn til adkomst og parkering, tillate salg av produkter av egen produksjon (fabrikkutsal).
- 3.1.3. Sammen med byggemelding skal det foreligge en plan for hele tomtearealet som viser:
- Tomtegrenser
 - Bygningers plassering, etasjetall, høyder og takform, herunder bebyggelse som tilhører senere byggetrinn.
 - Oppfylling og terrassering (eksisterende og nytt terreng)
 - Adkomst, parkerings-, laste- og manøvreringsareal
 - Eksisterende vegetasjon (områder med busker og trær), hva som skal beholdes som grøntareal og som buffersoner - og hva som skal fjernes.
 - Dokumentasjon av faremomenter ved bebyggelsen og aktiviteter i forbindelse med virksomheten.
 - Plassering av avfallsbeholdere og innretninger for avfallsbehandling/resirkulering
 - Tekniske forhold som overflatevann/slukplassering, belegg, belysning, gjerder, samt høyder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper, rekkverk mm.
- 3.1.4. Område som skal benyttes til utelagring skal ha forsvarlig inngjerding for å sikre at barn eller andre uvedkommende ikke får tilgang. Utelager skal skjermes mot innsyn fra omgivelsene. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ut over disse minimumskravene kan kreves tiltak og tillatelser i hht forurensningsloven med tilhørende forskrifter.
- 3.1.5. Det skal opparbeides parkeringsplass for ansatte og besøkende for minst én bil pr. 100 m² brutto gulvflate for produksjons- og lagerareal. For kontorer skal det opparbeides minst én parkeringsplass pr. 50 m². Bedriftens egen bilpark skal i tillegg være sikret plass innenfor egen eiendom. Det kan opparbeides felles parkerings- og manøvreringsarealer for flere eiendommer samlet når dette er sikret ved tinglyst, varig avtale.
- 3.1.6. Frisikt ved avkjørsel til regulerte kjøreveier skal være 4 m inn i adkomsten fra veikant kjørevei og 50 m langs kjøreveien, målt fra kryssingspunktet mellom senterlinje for avkjørsel og midtlinje for de respektive kjørebane i samleveien. I frisiktsonen skal det være fri sikt over 50 cm over tilstøtende veiens plan.

4. SPESIALOMRÅDER

4.1. FRISIKTSONER

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens planum. Frisiktsonen skal opparbeides samtidig med kryssområdet.

4.2. BEVARINGSOMRÅDE, KULTURMINNE

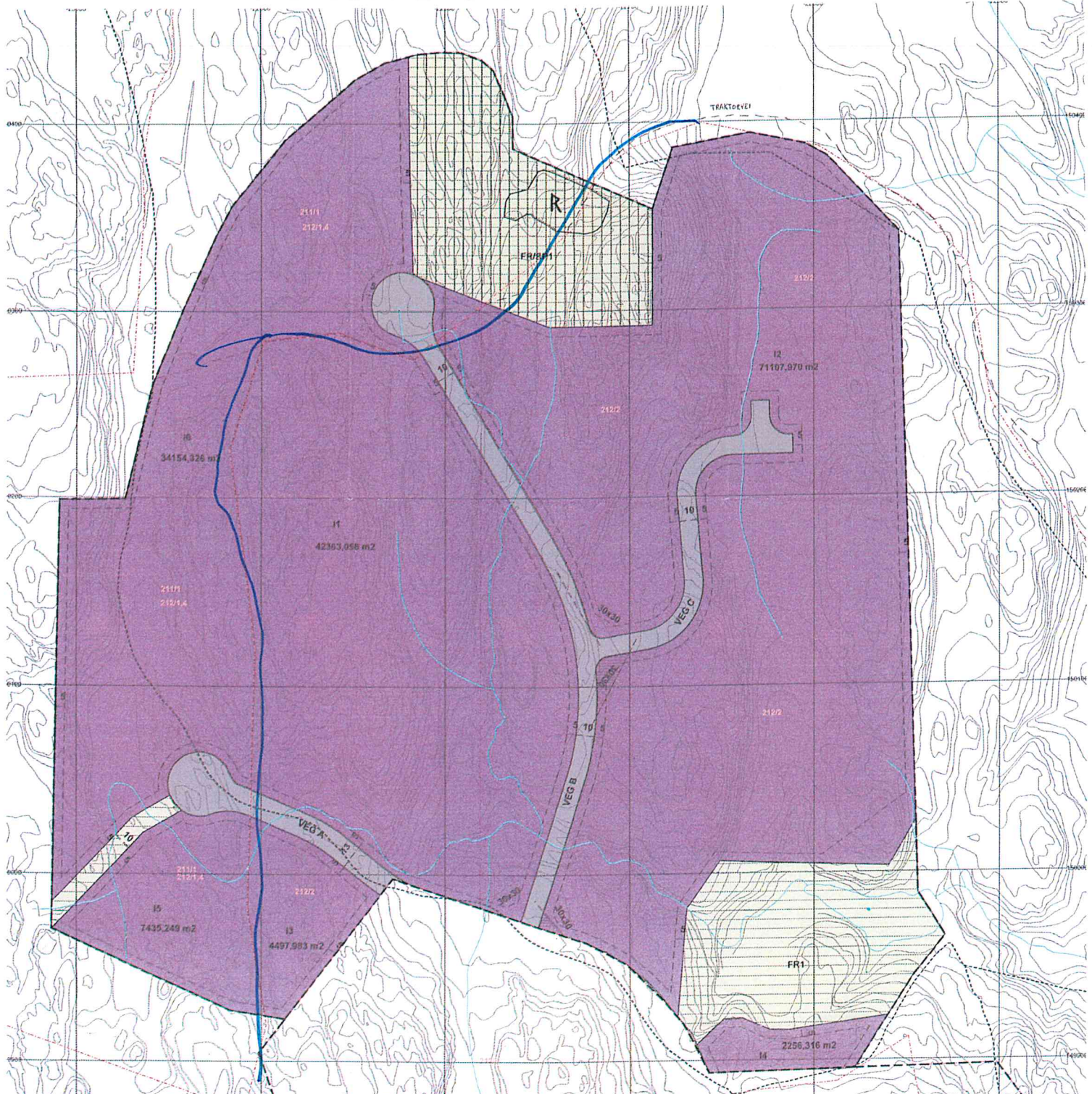
Innenfor spesialområdet med formål bevaring FR/SP1 ligger en automatisk fredet boplass fra steinalderen. Det er ikke tillatt å gjennomføre midlertidige eller varige som er egnet til å skade kulturminnet eller spesialområdet.

Før opparbeiding av terrenget starter opp, er tiltakshaver ansvarlig for å gjerde inn spesialområdet slik at det ikke blir utsatt for skade.

4.3 FRILUFTSOMRÅDE

I områdene SP1 og SP2 kan det oppføres mindre bygg/anlegg, turveier, stier som er til nytte for bruken som friluftsområde. Det kan også oppføres mindre bygg/anlegg til bruk for kommunaltekniske formål, energiforsyning, kommunikasjons- og andre viktige samfunnsformål når dette ikke er til hinder for bruken av området som friluftsområde generelt og ikke innskrenker friluftsområdets omfang utover selve bygningen/anlegget. I områdene skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Eksisterende veier og stier i områdene bevares så langt det er hensiktsmessig og tilknyttes det nye vei- og stisystemet i planområdet.

20. februar 2008. Revidert 23.04.2009.



REGULERINGSPLAN FOR LINNestad NÆRINGSOMRÅDE, NORD
 I MEDBUD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 14. JUNI 1985 HJES RE KOMMUNESTYRE
 I MØTE FØR 05. 09.2009, SAK. 030/2009
 VEDTATT DENNE REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE REGULERINGSTEMMELSER.

RE KOMMUNE
 RYNTAL, DEN

RE KOMMUNE
 RYNTAL, DEN

STEMPEL

TEGNFORKLARING

PR. 6 25. REGULERINGSFORMÅL

- BYGGEOMRÅDER**
 - INDUSTRI
- TRAFIKKOMRÅDER**
 - KARREVEG
 - KARREVEG M/FORTAL
- SPECIALOMRÅDER**
 - BEVARING
 - FRILUFTSOMRÅDE (PÅ LAND)
 - FRISIKTSONE

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANSIS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- GRENSE FOR BEVARINGSOMRÅDE
- FORMÅL (STEINLØBERPÅSS)

M=1:1000 (A1)
 M=1:2000 (A3)

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
1	27.04.2009		

Linnestad næringsområde - nord
 Planident: R20/0023

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Festlåsingsret	19.11.2007		
1. gangs behandling planutvalget (DEN)	17.08.2008	044/08	
Offentlig ettersyn	27.06 - 13.08.2008		
2. gangs behandling - DEN	28.04.2009	020/09	
Kommunestyrevedtak	05.05.2009	020/09	

Utarbeidet av:
 RE KOMMUNE
 RAMBOLL

Ansvarlig:
 BA
 2070642-R1