



Detaljregulering Grønna industriområde

BESTEMMELSER GNR/BNR.: 78/13, 78/65 og 78/84 m.fl.

PLANID: 01201103, oversendt Nes kommune 23.5.2011.

Vedtatt i Nes kommunestyre, sak:

Dato for siste revisjon av plankartet: 05.09.2011.

Behandlet i teknisk utvalg: 29.11.2011 saksnr. 66/11 (endringer vedtatt lagt til opprinnelig forslag)

GENERELT.

Hovedintensjonen med planforslaget er å utnytte området til lett industri, lagervirksomhet og håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Det regulerte området er vist på plankart datert 23.5.2011. Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense på kart i målestokk M 1:1000. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og utgjør ca. 38 daa. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

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

- område for industri og lager, iL_1.
- område for uttak av drikkevann, TD1.
- område for avløpsanlegg, TA1.

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

- område for kjøreveg, offentlig veg, o_V1.
- område for privat kjøreveg, p_V1.

3. Grøntområde, (PBL § 12-5, nr.3).

- område for vegetasjonsskjerm, gv1-gv2.

4. Hensynssoner, (PBL § 12-6).

- Angitt hensynsone- Frisiktsone, h_140 (fylkesvei 213).

§ 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG, (PBL § 12-5, nr.1).

1.1 Område for industri og lager, iL_1.

Innenfor formålet iL1 kan det etableres håndverks-, produksjonsbedrifter, lager og spedisjonsvirksomhet med tilhørende anlegg. Direktesalg til kunde/ vareutvalg skal ha tilknytning til virksomhetens virksomhetsområde. Det tillates salg fra eget lager. Detaljhandel er ikke tillatt. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er BYA=60 %, parkeringsarealet inngår i grad av utnytting. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 8,0 meter og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 10,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Byggegrense mot tilstøtende områder er 4 meter fra vist formålsgrense.

Innenfor området iL1 kan arealene deles opp etter de enkelte bedrifts behov etter gjennomført oppmålingsforretning. Ved etablering av flere bedrifter skal det etableres vegetasjon som skjerm mellom de ulike bedrifter og for å bedre estetisk og miljømessig kvalitet.

Ved søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan for tomter fastsatt i oppmålingsforretning. Planen skal vise plan for den ubebygde del av tomta, bygninger, parkering, vegetasjon, veier og trafikkområde og lagerareal, og system for håndtering av overflatevann. I forbindelse med behandling av byggesøknad kan bygningsmyndigheten i



NES KOMMUNE

kommunen sette krav til antall parkeringsplasser i forhold til planlagt drift, og påse at det avsettes parkeringsplasser for forflytningshemmede. Bygninger og anlegg skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Det skal vurderes nødvendig skjerming av utendørs lager. Det tillates ikke etablering av bedrifter som vil være til vesentlig ulempe for beboere omkringliggende boligområder vedrørende trafikk, støy eller annen form for forurensning.

1.2 Område for uttak av drikkevann, TD1.

Innenfor formålet TD1 kan det etableres anlegg for uttak av drikkevann.

1.3 Område for avløpsanlegg, TA1.

Innenfor formålet TA1 kan det etableres infiltrasjonsanlegg for avløp.

§ 2 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, (PBL § 12-5, nr.2).

2.1 Område for offentlig kjøreveg, o_V1.

Området o_V1 er avsatt til offentlig kjøreveg og viser del av fylkesvei 213. Planen viser veibane med bredde 2,5 meter fra senterlinje vei.

2.2 Område for privat kjøreveg.

Området p_V1 viser adkomst til området iL_1. Adkomsten skal opparbeides i tråd med gjeldende vegnormal (dimensjoneringsklasse S1xA1).

§ 3 - GRØNTOMRÅDE, (PBL § 12-5, nr.3).

3.1. Område for vegetasjonsskjerm, gv1-gv2.

Områdene skal fungere som en buffersone for best mulig skjerming mot omgivelsene med utgangspunkt i eksisterende vegetasjon. Det er vesentlig at områdenes funksjon som skjerm mot tilstøtende areal opprettholdes. Alternativt kan det etableres jordvoll med en høyde inntil 3 meter for å oppnå nødvendig skjerming mot omgivelsene. Slik jordvoll skal i så fall beplantes.

§ 4 - HENSYNSSONER, (PBL § 12-6).

4.1 Angitt hensynsone- Frisiktsone, H140.

Frisiktsone langs fylkesvei 213 skal ryddes for sikthinder med høyde mer enn 0,5m over nivået på de tilstøtende veier.

4.2 Angitt hensynsone- Sikringsone, H120.

Tiltak innenfor sikringssonen som kan skade drikkevannskilde i området er ikke tillatt.

§ 5 - FELLES BESTEMMELSER

5.1 Forholdet til støy

Støy fra all virksomhet innenfor planområdet skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets veileder T-1442, pkt. 3.1, "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging." Gjennom skjerming og bygningers plassering og utforming skal det søkes å oppnå best mulig støyskjerming i forhold til boliger i nærområdet. Kommunen vil ved behandling av byggetillatelse kreve dokumentasjon på at grenseverdiene for støy ikke overstiges.

Dersom det på et senere tidspunkt kommer strengere anbefalingen enn det som nåtidens veileder T-1442 legger opp til, skal den til enhver tids gjeldende veileder legges til grunn hva angår grenseverdier til støy.



5.2 Forholdet til kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatiske fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskommunens kulturvernavdeling må varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marken gjøres kjent med denne bestemmelse.

5.3 Byggegrenser

Byggegrenser framgår av plankartet. Byggegrense mot fylkesvei 213 er minimum 15 meter fra senterlinje vei hvor det ikke tillates ikke bebyggelse eller større innretninger uten særskilt tillatelse fra Statens Vegvesen.

§ 6 - FORHÅNSKONFERANSE

I forbindelse med byggesak stilles det krav til forhåndskonferanse. Her skal det avklares om det med byggesak skal innleveres støyanalyser, trafikkanalyser eventuelt andre analyser som virksomheten man ønsker etablert påkrever. Videre skal åpningstider og tider for drift avklares i forhåndskonferanse.

§ 7- ÅPNINGSTIDER/RESTRIKSJONER

Åpningstider/tider for drift skal være et tema i forhåndskonferansen. Kommunen avgjør dette i forbindelse med byggesøknaden.

§ 8 - REKKEFØLGE BESTEMMELSER

Før området tas ytterligere i bruk, skal felles avkjørsel (kryss) opparbeides i samsvar med krav i vegnormalene og godkjennes av Statens vegvesen. Før det blir gitt brukstillatelse for bygg innenfor iL1 skal det være etablert tekniske anlegg som vannforsyning, behandling av avløpsvann/ kloakk, og elektrisk forsyning.

§ 9 - ANDRE BESTEMMELSER

Dersom det ved offentlig ettersyn kommer inn merknader som medfører behov for eller krav til utredninger knyttet til støyvurdering, trafikk, veg eller lignende, skal samtlige utgifter knyttet til dette utføres for forslagsstillers kostnad. Dersom det fremkommer behov for etablering av gang/sykkelveg eventuelt andre tiltak knyttet til vegnettet, skal utbyggingsavtale tas i bruk.