HÅ KOMMUNE

Plan 1039

REGULERINGSBESTEMMELSER
OMRÅDEREGULERING FOR INDUSTRIOMRÅDE STOKKELANDSMARKA NORD

Godkjent av kommunestyret: 29.06.2010
Delegasjonssaker Utval tekniske saker og næring sak 280/15 22.06.2015
Utval tekniske saker og næring sak 158/20 10.12.2020
Mindre endring vedtak 11.02.2021
Revisjon C Reguleringsendring etter forenklet prosess godkjent i delegert vedtak 29.09.2023 sak 558/23
Revisjon D Reguleringsendring etter forenklet prosess godkjent i delegert vedtak 17.10.2023 sak 591/23
Planendring (forenklet prosess) – delegert vedtak: xx.xx 2026, sak 26/6195

§1 - GENERELT

1.1 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for planlegging og utbygging, dvs. at utearealer, offentlig veg, bygg og adkomst mellom områdene blir utformet slik at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig.

1.2 Dersom det i forbindelse med gravearbeid kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservatoren få melding for en nærmere granskning på stedet, jfr. Kulturminneloven §8, 2. ledd.

1.3 Rådmannen kan tilpasse interne veger og inndeling av tomter etter aktuelle behov.

§ 2 - REKKEFØLGEKRAV

2.1 Støyvoll/gjerde skal etableres samtidig med nye søknadspliktige tiltak innenfor tilliggende industriareal felt G dersom kommunen vurderer virksomheten av en slik art at støyskjermingstiltak er nødvendige.

2.2 Det skal som minimum etableres skjermings-/innsynstiltak mellom den regulerte støyvollen og industrifelt A samtidig med nye tiltak innenfor industriareal felt A.

§ 3 – BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Felles for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Bygg og utearealer skal ha en terrengtilpasning og en arkitektonisk utforming slik at estetiske hensyn blir ivaretatt både i seg selv og i forhold til de omkringliggende arealene.

3.1.2 Tillatte byggehøyder framgår av plankartet. Mindre deler av bygningen, så som ventilasjonsrom, heis, maskinrom etc. kan være høyere. Det forutsettes da at disse utgjør en naturlig del av den arkitektoniske helhet. Ventilasjonsanlegg og andre tekniske innretninger, både ved fasader og på tak, skal være innebygde, med tanke på innsyn.

3.1.3 Utgått bestemmelse

3.1.4 I byggeområdene kan det føres opp transformatorkiosker etter nærmere godkjennelse av kommunen. Eventuelle tiltak som krever egen trafo, skal holde grunn til trafo og adkomst til denne.

3.1.5 Det kan føres frem offentlige ledningsanlegg samt private rør- og kabelanlegg.

3.1.6 Tomteareal som ikke er tatt i bruk i samsvar med reguleringsformålet, skal etter byggeperioden ikke nyttes til lagring av materialer eller ikke avplanerte jordmasser. Dette gjelder ikke oppsamling av produksjonsrester for borttansport. Tomteareal som ikke er tatt i bruk skal vedlikeholdes i en parkmessig standard.

3.1.7 Skråningsutslag fra kjøre- og gangveger skal legges inn på tilliggende byggeområde. Fyllinger og skjæringer i byggeområda skal ikke fjernes uten løyve fra eier av veg.

3.1.8 For alle virksomheter gjelder det at minst 5% av parkeringsplassene skal legges til rette for bevegelseshemmede; tallet på slike plasser skal likevel ikke være mindre enn to. Parkeringsplasser skal ha fast dekke, og overflatevann skal håndteres i samsvar med VA-plan for området.

3.1.9 Utnyttelsesgrad skal være minimum 40% og maksimalt 70 % bebygd areal, BYA.

3.2 Område for industri

3.2.1 Områdene skal benyttes til industri og lager. Kontorlokaler tillates i forbindelse med industrivirksomheten.

3.2.2 Søknad om tillatelse for tiltak skal inneholde:

a) Detaljerte etasjeplaner, snitt og fasader.
b) Perspektiv og evt. modell som illustrerer form, volum, høyde og materialbruk på bygget i forhold til omgivelsene.
c) Situasjonsplan i minimum målestokk 1:500 som viser avkjøring, parkering, tilkomst, av- og pålastingsareal, plass til søppelcontainere/ renovasjonsdunker, lagerareal, støyvoller/-skjermer, terrengbehandling, beplanting, belysning, eventuelle murer, trapper og gjerde.
d) Redegjøring for parkeringsbehov, all parkering tilknyttet virksomheten skal dekkes på eget areal. Det skal foreligge VA-plan, inkludert håndtering av overvann i anleggs- og driftsfasen.
e) Av søknaden skal det fremgå om bygg og tomteområde er universelt utformet.
f) Redegjørelse for støyforhold og fysisk støyreduserende tiltak etter gjeldende statlige krav. Det skal iverksettes rense- og skjermingstiltak slik at tilliggende områder ikke forstyrres unødig av støy, vibrasjoner i grunnen, støv, lukt eller lys.

3.2.3 Alle bygg over BRA 300 m² som krever oppvarming/ nedkjøling, skal være tilrettelagt for bruk av effektive og klimavennlige ~~alternative~~ energikilder. I byggeprosjekter over BRA 500 m² skal det utarbeides et energi- og effektbudsjett, og redegjøres for bruk av effektive og klimavennlige ~~alternative~~ energikilder.

3.4 Andre typer bebyggelse og anlegg

3.4.1 Området skal benyttes til tele- og trafostasjon.

3.4.2 Lagerbygg kan oppføres i området etter godkjenning av byggesøknad i kommunen.

§ 4 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Generelt

4.1.1 Alle overganger mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg skal være uten høydeforskjell (maks 20 mm).

4.2 Veg

4.2.1 Skal være avkjørsler til de enkelte industrifeltene.

4.3 Kjøreveg

4.3.1 Veger skal være dimensjonert som vist i planen. Mindre justeringer kan gjøres dersom dette er ønskelig ut fra detaljprosjekteringen.

4.3.2 Etter søknad kan det oppføres støttemur mot offentlig veg på inntil 0,6 m.

4.3 Gang-/ sykkelveg

4.3.1 Gang- og sykkelveg skal være dimensjonert som vist i planen. Mindre justeringer på traséen kan gjøres dersom dette er ønskelig ut fra detaljprosjekteringen.

4.3.2 Etter søknad kan det oppføres støttemur mot g/s-veg på inntil 0,6 m.

4.3.3 Ved godkjenning av tekniske planer for g/s-veg, skal det også legges ved egen planteplan som skal vise plassering av høgstammede trær i grøntareal/ friområder langs offentlig vegareal. Tilplantingen skal være ferdig senest ved ferdigstilling av g/s-vegen.

4.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

4.4.1 Arealet skal benyttes til skåningsutslag og opparbeides som en del av veganlegget.

4.5 Annen veggrunn – grøntareal

4.5.1 Arealene skal opparbeides med beplantning som del av utomhusanleggene til de enkelte byggeområdene.

4.5.2 Opparbeidingen av arealene skal gå frem i utomhusplaner for de enkelte byggeprosjektene.

4.5 Parkeringsplass

4.5.1 Arealet skal opparbeides til og brukes som parkeringsplass for store kjøretøy.

4.5.2 Trafostasjon kan etableres.

§ 5 – GRØNNSTRUKTUR

5.1 Friområder generelt

5.1.1 Terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på.

5.1.2 Innenfor friområde kan det etter egen søknad til kommunen plasseres trafo og opparbeides stier. Det kan etter søknad også legges tekniske anlegg for vann-, avløp, fjernvarme og gass, samt kabler.

5.2 Friområder langs veg

5.2.1 Friområde mellom offentlig veg og industriområdet skal tilplantes etter egen planteplan med høgstammede trær i kombinasjon med lavere vegetasjon/ busker. Planteplan må ta hensyn til frisiktsoner langs veg.

5.3 Park

5.3.1 Området skal opparbeides på en parkmessig måte i forbindelse med ferdigstilling av de tilgrensende tekniske anleggene.

§ 6 - HENSYNSSONER

6.1 Frisiktsoner

6.1.1 I frisiktsoner som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs vei/ kryss/ avkjørsel i en høyde av 0,5 - 2,5 meter over planum på tilstøtende vegbane. Busker trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.

Hå kommune 07.12.2007, rev 02.06.2010