



REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FOR INDUSTRIOMRÅDE STOKKELANDSMARKA SØR

Godkjent av kommunestyret 29.06.2010

§1 - GENERELT

1.1 Planområdet

Det regulerte området er vist innenfor plangrensen på kart, M=1:1000.

1.2 Universell utforming

- 1.2.1 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.
- 1.2.2 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 for bevegelseshemmede
 - a) skal ha fast dekke og overflatevann skal håndteres i samsvar med VA-plan for området.
 - b) skal ha minimums mål 4,5 x 6,0 m (bredde x lengde), slik at bil med heis eller rampe får plass.
 - c) merkes med skilt og med tilgjengelighetssymbol i flaten.
- 1.2.3 Alle overganger mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg skal være uten høydeforskjell (maks 20 mm).

1.3 Kulturminner

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.

1.4 Rekkefølgekrav

- 1.4.1 Fordrøyningsbasseng (plan nr. 1039) skal være opparbeidet før søknadspliktige tiltak i planområdet.
- 1.4.2 Det skal opparbeides ny veg mellom Stokkelandsvegen og rv. 44 på Brusand (plan nr. 1102) før søknadspliktige tiltak i planområdet.

§2 – BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Felles

- 2.1.1 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.
- 2.1.2 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.



- 2.1.3 Fradeling av tomter kan bare skje etter delingsplan godkjent av kommunen. Delingsplanen skal vise plassering av bygg, grøntareal, avkjøring og parkering. Den skal også vise fellesveger innenfor planområdet og hvordan resten av planområdet kan disponeres. Dersom kommunen er i tvil om at området får en god utnytting, kan kommunen stille krav om detaljregulering etter § 12-3 i plan- og bygningsloven.
- 2.1.4 I byggeområdene kan det føres opp transformatorkiosker etter nærmere godkjenning av kommunen. Eventuelle tiltak som krever egen trafo, skal holde grunn til trafo og adkomst til denne.
- 2.1.5 Det kan føres frem offentlige ledningsanlegg samt private rør- og kabelanlegg.
- 2.1.6 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 borttransport. Tomteareal som ikke er tatt i bruk skal vedlikeholdes i en parkmessig standard.
- 2.1.7 Skråningsutslag fra kjøre- og gangveger skal legges inn på tiliggende byggeområde. Fyllinger og skjæringer i byggeområda skal ikke fjernes uten løyve fra eier av veg.

2.2 Område for industri

- 2.2.1 Områdene skal benyttes til industri og lager. Kontorlokaler tillates i forbindelse med industrivirksomheten.
- 2.2.2 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, beplantning, belysning, eventuelle murer, trapper og gjerde.
 - d) Redegjøring for parkeringsbehov, all parkering tilknyttet virksomheten skal dekkes på eget areal.
 - e) Det skal foreligge VA-plan, inkludert håndtering av overvann i anleggs- og driftsfasen.
 - f) Av søknaden skal det fremgå om bygg og tomteområde er universelt utformet.
 - g) Redegjørelse for støyforhold og fysisk støyreducerende tiltak etter gjeldende statlige krav. Det skal iverksettes rense- og skjermingstiltak slik at tiliggende områder ikke forstyrres unødig av støy, vibrasjoner i grunnen, støv, lukt eller lys.
- 2.2.3 Alle bygg over BRA 300 m² som krever oppvarming/ nedkjøling, skal være tilrettelagt for bruk av alternative energikilder. I byggeprosjekter over BRA 500 m² skal det utarbeides et energi- og effektbudsjett, og redegjøres for bruk av alternative energikilder.

§3 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Veganlegg

Detaljplaner/ byggeplaner for veganlegg skal godkjennes av Statens vegvesen.

3.2 Vegnormal

Veganlegg skal opparbeides med den inndelingen av formålene som er vist på plankartet.



3.3 Kjøreveg

- 3.3.1 Veger skal være dimensjonert som vist i planen. Mindre justeringer kan gjøres dersom dette er ønskelig ut fra detaljprosjekteringen.
- 3.3.2 Etter søknad kan det oppføres støttemur mot offentlig veg på inntil 0,6 m.

3.4 Gang-/ sykkelveg

- 3.4.1 Gang- og sykkelveg skal være dimensjonert som vist i planen. Mindre justeringer på traséen kan gjøres dersom dette er ønskelig ut fra detaljprosjekteringen.
- 3.4.2 Etter søknad kan det oppføres støttemur mot g/s-veg på inntil 0,6 m. G/s-veg trenger ikke bygges samtidig med offentlig kjøreveg.
- 3.4.3 Ved godkjenning av tekniske planer for g/s-veg, skal det også legges ved egen planteplan som skal vise plassering av høgstammede trær i parkbelte/ friområder langs offentlig vegareal. Planteplan må ta hensyn til frisiktsoner langs veg. Tilplantingen skal være ferdig senest ved ferdigstilling av g/s-vegen.

3.5 Annen veggrunn - grøntareal

- 3.5.1 Arealene skal opparbeides med beplantning som del av utomhusanleggene til de enkelte byggeområdene.
- 3.5.2 Opparbeidingen av arealene skal gå frem i utomhusplaner for de enkelte byggeprosjektene.

§5 – GRØNNSTRUKTUR

5.1 Friområder

- 5.1.1 Eksisterende vegetasjon og markflater skal i størst mulig grad bevares og beskyttes.
- 5.1.2 Innenfor friområdet 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 Park

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

§6 – HENSYNSSONER

6.1 Bevaring fornminner

- 6.1.1 Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor område avsatt til "Hensynssone bevaring fornminner". Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

6.2 Frisiktsoner

- 6.2.1 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, 03.06.2010