



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RA NÆRINGS-PARK

Plantype	Detaljreguleringsplan for Ra næringspark
Planid	3801 00439
Arkivsak	22/3281

1. GANGS BEHANDLING

Politisk organ	Dato	Saksnummer
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	05.09.2023	060/23

2. GANGS BEHANDLING

Politisk organ	Dato	Saksnummer
Kommunestyret		

ENDRINGER ETTER 2. GANGS BEHANDLING

Politisk organ	Dato	Saksnummer

Datert 15.06.2023, sist revidert 07.09.2023

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging av lager.

Området er regulert til følgende formål i henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6:

- Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)
 - Lager (LA1, LA2) – SOSI-kode 1350
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, nr. 2)
 - Vei (f_V) – SOSI-kode 2010
 - Kjørevei (o_KV) – SOSI-kode 2011
 - Annen veigrunn - grøntareal (o_AVG1, o_AVG2) – SOSI-kode 2019
- Grønnstruktur (pbl. § 12-5, nr. 3)
 - Naturområde - grønnstruktur (GN1, GN2) – SOSI-kode 3020
 - Vegetasjonsskjerm (VS) – SOSI-kode 3060
- Hensynsoner (pbl. § 12-6)
 - Sikringszone - frisikt (H140)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Universell utforming (pbl. § 12-7, nr. 4)

Parkering og adkomst til lager skal være universelt utformet.

2.2. Overvann (pbl. § 12-7, nr. 4)

Overvann skal håndteres på egen eiendom ved infiltrasjon. Overvann fra tak- og asfaltflater skal infiltreres til grunnen via overvannsrenner og sluk som skal plasseres på asfalterte flater. Avrenning mot dam sør for planområdet tillates ikke.

2.3. Kulturminner (pbl. § 12-7, nr. 6)

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

2.4. Støy (pbl. § 12-7, nr. 3)

Maksimalt støyyverdier i Støyretningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/21) tabell 4 skal overholdes ved bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (L _{pAeq12h} kl. 07-19)	Støykrav på kveld (L _{pAeq4h} kl. 19-23) eller søn-/helligdag (L _{pAeq16h} kl. 07-23)
Boliger, fritidsbolig	60	55

Det tillates ikke anleggsarbeid mellom kl. 23-07.



Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid og kveld enn angitt i tabellen ovenfor.

2.5. Adkomst (pbl. § 12-7, nr. 7)

Plassering av avkjørselspiler fra f_V til LA1-2 på plankartet er veiledende, og disse avkjørslene kan flyttes langs formåls grensene. Antall avkjørselspiler mellom f_V og LA2 kan reduseres, men ikke økes. Det skal etableres én avkjørsel mellom f_V og LA1.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Lager (LA1, LA2) (pbl. § 12-7, nr. 1, 4 og 7)

Bebyggelsen skal ha flate tak.

Tillat grad av utnyttning for felt LA1 er 30 %-BYA. Tillat grad av utnyttning for felt LA2 er 50 %-BYA.

Det tillates opparbeidet parkeringsplasser i tilknytning til arealformålet lager. Det skal avsettes areal til renovasjon innenfor arealformålet.

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

3.2.1. Vei (f_V) (pbl. § 12-7, nr. 4 og 7)

f_V er felles adkomstvei for gbnr. 5/24 og 5/32, og skal etableres med fast dekke.

3.2.2. Kjørvei (o_KV) (pbl. § 12-7, nr. 4 og 7)

o_KV er offentlig kjørevei.

3.2.3. Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG1, o_AVG2) (pbl. § 12-7, nr. 1)

Arealene omfatter grøfter langs offentlig kjørevei.

3.3. Grønnstruktur (pbl. § 12-5, nr. 3)

3.3.1. Vegetasjonsskjerm (VS) (pbl. § 12-7, nr. 1 og 4)

Det skal etableres vegetasjonsskjerm som buffersone mot dyrka mark.

Vegetasjonsskjermen skal tilplantes med naturlig stedegen vegetasjon.

4. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Sikringssone - frisikt (H140_1 og H140_2) (pbl. § 11-8)

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Herunder tillates ikke sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer, søyler, andre innretninger eller lagring med høyde mer enn 0,5 meter over nivå på tilstøtende veg. Areal innenfor frisiktsonene tillates ikke benyttet til snøopplag.

5. Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 12-7, nr. 10)

5.1. Før igangsettingstillatelse (felt LA1 og LA2)

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal følgende være ivarettatt:

- Fri sikt innenfor frisiktsonene H140_1 og -2, iht. bestemmelse 4.1.

5.2. Før bebyggelse tas i bruk (felt LA1 og LA2)

Før bebyggelse kan tas i bruk skal følgende være ivaretatt:

- f_V skal være etablert iht. plankart og bestemmelse 3.2.1.
- VS skal være etablert iht. plankart og bestemmelse 3.3.1.

6. Dokumentasjonskrav (pbl. § 12-7, nr. 12)

6.1. Utomhusplan, perspektiv, fasadeoppriss og illustrasjoner

Ved søknad om rammetillatelse innenfor felt LA1 og LA2 skal det foreligge utomhusplan der følgende skal vises:

- Eiendommer som eventuelt skal oppheves.
- Eksisterende og planlagt terrengnivå, forstøtningsmurer og lignende – med angitt kotehøyde.
- Kjøre- og gangareal, avkjørsler og frisiktsoner, bilparkering (inkl. HC) og sykkelparkering.
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse.
- Areal til snøopplag.
- Renovasjonsløsning.
- Transformator kiosker og andre bygg for tekniske anlegg.
- Overvannshåndtering.
- Vegetasjonsskjerm (VS).

Utomhusplan skal utarbeides samlet for hele planområdet.

Ved søknad om rammetillatelse innenfor felt LA1 og LA2 skal dokumentasjon i form av perspektivtegninger, fasadeoppriss og illustrasjoner av tiltaket foreligge.

6.2. Anleggsplan

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge anleggsplan for henholdsvis bygge- og riveprosess. Denne skal redegjøre for hvordan skjerming, trafikksikkerhet, parkering, forurensing, overvann, støv- og støyproblematikk, samt håndtering av miljøskadelig avfall, planlegges løst under anleggsarbeidene.

6.3. Teknisk plan

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge kommunalteknisk plan. Planen skal redegjøre for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg herunder overvann, vannforsyning, brannvannsforsyning og spillvann.

6.4. Geoteknikk/lokalstabilitet

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon på geoteknisk prosjektering, herunder lokalstabilitet, samt fundamenteringsforhold for nye bygninger, anlegg og konstruksjoner. Lokalstabilitet og fundamenteringsforhold skal dokumenteres av geoteknisk sakkyndig.