

BESTEMMELSER TIL

DETALJREGULERINGSPLAN FOR YTRE HELGEN NÆRINGS-PARK – NORDRE DEL

Dato for siste revisjon av plankartet : 08.02.2020

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 28.02.2020

1 GENERELT

1.1 OMRÅDET BLIR REGULERT TIL FØLGENDE FORMÅL

REGULERINGSFORMÅL, PBL § 12-5

Bebyggelse og anlegg:

Industri/lager BN1

Energianlegg BE1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg - offentlig SKV1

Kjøreveg – felles privat SKV2-3

Annen veggrunn – tekniske anl. – grøft offentlig SVT1-2

Annen veggrunn – tekniske anl. – grøft Felles privat SVT3-5

Grønnstruktur:

Grønnstruktur G1-2

Vegetasjonssone GV1

HENSYNSSONER, PBL § (11-8) 12-6:

Høyspenningsanlegg – Trafo H370_1

1.2 HENSIKTEN MED REGULERINGSPLANEN

Hovedmålet med planen for Ytre Helgen Næringspark er å legge til rette for etablering av næringsarealer med tilhørende vegnett, og gi området en god arealmessig og bygningsmessig standard slik at det kan skapes trivsel og aktivitet på området. Området skal omfatte industri- og lagervirksomhet.

2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 DOKUMENTASJONSKRAV

OVERORDNET TEKNISK PLAN

Før byggearbeidene kan starte opp skal det for planområdet foreligge godkjent overordnet teknisk plan som redegjør for vann- og avløpssituasjonen samt vegforhold. Det skal sikres tilstrekkelig brannvannsforsyning. Planen skal samordnes med landskapsplanen og skal vise:

- Avkjørsler, veger og plasser.
- Vann og avløpsledninger – avløpsanlegg.
- Renovasjonsløsning.
- Lavspenningsanlegg med kabelgrøfter.

- Kabelnett for tele-/tv-/data-kommunikasjon.
- Veglys

LANDSKAPSPLAN

Før byggearbeidene kan starte opp skal det foreligge godkjent Landskapsplan. Planen skal samordnes med overordnet teknisk plan og plan for overvannshåndtering, og skal vise:

- Plassering av planlagt bebyggelse, med koteangivelse på maksimal byggehøyde.
- Hvordan hensyn til universell utforming er ivarettatt.
- Hvordan bygg tar opp eventuelle terrengsprang.
- Perspektivskisser/3D modell av planlagt bebyggelse sett i sammenheng med eksisterende, omkringliggende bebyggelse, terrenglinjer med koteangivelse før og etter bygging.
- Lokalisering og utforming av atkomstveger med stigningsforhold og avkjørsler som viser siktlinjer.
- Rekkefølge på etappevis opparbeiding av arealet.
- Interne veger, vareleveranser og snuplass, areal for parkering, inkludert handicap parkering og sykkelparkering, manøvreringsarealer og miljøstasjoner for den enkelte næringsvirksomhet som etablerer seg.
- Nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner,
- Utvendig lagringsareal.
- Opparbeiding av grøntarealer med planlagt ny beplantning
- del av overvannshåndteringen trinn 1 og 2 – se krav til plan for overvannshåndtering under.
- Tilliggende vegetasjonsskjerm med eksisterende vegetasjon og skjøtsel av denne.
- Forstøtningsmurer
- Indeling av tomter med tomtegrenser.
- Skiltbruk
- Belysning
- Annet

PLAN FOR OVERVANNSHÅNTERING

Plan for overvannshåndtering skal gi prinsipløsninger for området, og en sammenheng med overordnet hovedsystem. Dette inkluderer dimensjonering, lokal håndtering av overvann, grønnstruktur og løsninger/krav for dette m.v. Planen skal samordnes med landskapsplan. Ved planlegging av overvannshåndteringen skal tretrinnsprinsippet legges til grunn – og overvann fra trinn 1 og 2 skal innarbeides i landskapsplanen. Planen skal vise opplegg for fordrøyning og løsning for hele område BN1.

(Tretrinnsprinsippet er et prinsipp om forvaltning av regnvann hvor mindre vannmengder infiltreres i bakken slik at grønnstrukturen styrkes, moderate vannmengder avledes i rør og store vannmengder gis fritt løp gjennom åpne flomveger. Tretrinnsprinsippet sikrer god kapasitet til lagring av vann i landskapet og minsker faren for urbanflom).

2.2 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNER

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.3 UTFORMING

Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse skal i volum, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.
- Ved store bygg over 50 meters lengde skal det etableres brudd i fasaden i form av endret byggehøyde, fremspring eller tilbaketrekking av fasadelinje eller annen materialbruk.
- Det skal ikke benyttes reflekterende platekledning i fasader og takene skal være matte. Fargesettingen skal være matt fra middels til mørk innenfor fargetonene grått, grønt og brunt. Det bør tilstrebes mørke farger på bygninger som eksponeres spesielt mot omgivelsene ved fjernvirkning.
- Farge på utvendige fasader skal godkjennes av Nome kommune.
- Takform skal være tilnærmet flat og ha takvinkel mellom 0 og 10 grader.
- Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng, og skal vises på landskapsplanen.

Grøntområde

Det skal legges til rette for at 10 % av næringsområdets areal enten er naturlig terreng med påstående vegetasjon som bevares innenfor området, eller blir opparbeidet som grønntområde med nødvendig og hensiktsmessig vegetasjonsetablering. De grønne områdene skal være en del av fordrøyningsløsningen for overvann.

2.4 TEKNISKE ANLEGG

Fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/data-kommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

2.5 PARKERING

Kunde- og personalparkering utendørs skal være med i beregningsgrunnlaget for BYA. I beregning av BYA inngår hver parkeringsplass for personbil med 18 m², vogntog/lastebil med 70 m². For personalparkering inngår 2 p-plasser pr. 100 m² BRA kontor og 1 p-plass pr. 100 m² BRA for industri og lager. For sykkelparkering skal det legges til rette for 0,4 plasser pr. 100 m² BRA.

2.6 BRANNSIKKERHET

I henhold til *Krav til sikkerhet ved brann gitt i Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17)*, skal det legges til rette for at brannvesenet skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr.

2.7 OVERFLATEVANN

Overvannshåndteringen innenfor området skal baseres på lokale løsninger. Se pkt. 2.1 Plan for overvannshåndtering.

2.8 MILJØFORHOLD STØY

- Virksomheter som skal etablere seg innenfor området må gjøre vurderinger av støyutslipp som viser at de ikke overskrider gjeldende støygrenser (retningslinje T-1442/2016). Samlet tillatt utslipp fordeles mellom virksomhetene som etablerer seg innenfor område BN1.
- Det skal man ta hensyn til at støyutslippet kan være forskjellig i ulike retninger, slik at gjeldende støygrenser overholdes ved naboer. Bestemmelsene gjelder både for planområdet og i omkringliggende støyømfintlige arealer.
- Støyende virksomhet innenfor næringsområdene kan bare foregå i tidsrommet 06.00 til 18.00 på hverdager og fra 08.00 til 13.00 på lørdager.
- Det vises ellers til Rekkefølgekrav under pkt. 2.12.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstillende kravene i T-1442/2016 kapittel 4: *Retningslinjer for begrenning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.*

ENERGIFORSYNING

Ved prosjektering av og oppføring av bygg skal det velges miljøvennlige energiløsninger som gir lavt energiforbruk per bebygd areal.

FORURENSNING

Del av virksomhet som kan gi lukt eller annen lokal forurensning skal dokumenteres å skje innelukket og være teknisk effektivt ivaretatt.

UTVENDIG LAGRING - AVFALLSHÅNDTERING

- For område BN1 tillates utvendig lagring av materiell og utstyr som inngår i produksjonen.
- Lagringsareal skal framgå av landskapsplanen og skal ikke overstige 20 % av brutto tomteareal og skal ikke være i strid med byggegrenser og andre bestemmelser.
- Utelagring av råvarer, halvfabrikata, ferdigprodukter eller oppsetting av provisoriske eller midlertidige lagerkonstruksjoner (telt, halvtেকker etc.) innenfor næringsområdene skal utføres på en slik måte at det ikke virker skjemmende for omgivelsene.
- Arealer som benyttes til utendørs lagring skal gjerdes inne med tilstrekkelig høyt gjerde - minimum 1,8 meter høyt.
- Alt avfall innenfor næringsområdene skal oppbevares i innelukkede containere eller i særskilte bygninger. Avfall som pga. volum eller av andre årsaker må lagres ute, skal skjules med tett og tilstrekkelig høyt gjerde.
- Plassering av miljøstasjon/avfallsboder vises i landskapsplan ved utendørs plassering. Avfallsdunker/containere skal samles og plasseres i tilknytning til varelevering.

2.9 AVKJØRSLER

- Lokalisering av avkjørsler til områdene BN1 er vist på plankartet.
- Veg SKV 1 – Rv36 er offentlig veg og samleveg for planområde.

- Veg SKV2 skal være felles veg for område BN1 og Sørnorsk Boring AS.
- Veg SKV3 er atkomstveg for område BN1.

2.10 UTNYTTINGSGRAD - BYGGEGRENSER

- Utnyttingsgrad skal måles i % BYA av netto tomteareal og inkludere biloppstillings-plasser.
- Byggegrense er fastsatt i plankartet. Der det ikke er vist til byggegrense i plankartet, ligger byggegrensa i formålsgrensen.

2.11 UNIVERSELL UTFORMING

Tilgjengelighet for alle skal i størst mulig grad sikres gjennom universell utforming, jf. Byggteknisk forskrift – TEK17. Utearealene, parkeringsareal og inngangspartier skal tilfredsstille kravene til universell utforming.

2.12 REKKEFØLGEKRAV

Før det gis rammetillatelse/ byggetillatelse / igangsettingstillatelse

- Skal det foreligge godkjent landskapsplan, teknisk plan og plan for overvannshåndtering for området.
- Skal det dokumenteres at det blir tilstrekkelig parkeringsareal i henhold til kravene i pkt. 2.5;

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for nye tiltak innenfor planområdet;

- Skal eksisterende kryss/ avkjørsel ved Rv36 være ferdig opparbeidet i henhold til tiltak godkjent av Statens vegvesen. Dette krysset skal fungere som midlertidig avkjøring til område BN1 og område til Sørnorsk Boring AS. Når kanalisert kryss for Ytre Helgen Næringsområde er etablert, innen 5 år fra planvetak, ved Rv36 sammen med interne veger innenfor næringsområdet - i henhold til ny reguleringsplan, skal det midlertidige krysset ved Sørnorsk Boring stenges.
- Skal interne veger – f_SKV3, være ferdig opparbeidet i henhold til reguleringsplanen;
- Skal veger og parkering internt i område BN1 – i henhold til landskapsplan; se pkt. 2.1, være ferdig opparbeidet;
- Skal øvrige uteområder for omsøkt område være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent landskapsplan; se pkt. 2.1; ved ferdigstilling av bygg vinterstid skal arealene være ferdig opparbeidet innen rimelig tid påfølgende sommer;
- Skal fordrøyningsmagasin, «grønne/blå» tak, samt ledegrøfter for overvann i nødvendig grønnstruktur og evt. nye stikkrenner – og som er dimensjonert for å ta flomvann, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for overvannshåndtering for området.

3. REGULERINGSFORMÅL – PBL § 12-5

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1.1 NÆRINGSBEBYGGELSE – OMRÅDE BN1

- Områdene BN1 kan benyttes til håndverksbedrifter, verksted og lager.

- Etablering av støykrevende-, forurensende (luft/vann/grunn) og/eller brann- og eksplosjonsfarlig industri, som vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende områder, tillates ikke.
- Det kan knyttes nødvendig kontorvirksomhet til bedriftene som etablerer seg innenfor områdene.
- Innenfor området tillates maksimum 70 % bebygd areal – BYA= 70 %. % BYA skal omfatte alle bygninger, konstruksjoner og overbygde arealer. Biloppstillingsplassene med manøvreringsareal mellom oppstillingsplassene skal være en del av BYA – se pkt. 2.5.
- Tillatt maksimum bygningshøyde er 12 meter. Høyden skal måles ut fra nivået på gjennomsnittlig planert terreng.
- Det skal være tilnærmet flatt tak på byggene (0-10 grader). Det tillates mindre takoppbygg for heissjakt, kanalføringer og tekniske installasjoner inntil 2,5 meter over den tillatte bygningshøyden.
- Kontinuerlige støykilder som vifter, avsug, port åpner og lasteplass for lastebil eller andre støyende aktiviteter, må i størst mulig grad plasseres på vestsidene av næringsbyggene.
- Fasademateriale skal være av høy kvalitet og kan bestå av glass og behandlet betong, tre eller stål. Tekniske installasjoner på tak skal være tilbaketrukket og arkitektonisk tilpasset bygningen.
- Det tillates oppført midlertidige bygg, dvs. bygg som kan stå i inntil 2 år, og som til enhver tid skal underkastes nødvendig vedlikehold.
- Utvendig lagring tillates på områder vist i landskapsplanen.
- Anlegg av parkeringsplasser skal skje som vist i landskapsplanen.

3.1.2 ENERGIANLEGG – OMRÅDE BE1

- Område BE1 skal sikre areal for plassering av transformatoriosk – dette er eksisterende trafo i dag.
- Dersom trafoen som blir lokalisert til område BE1 ikke vil dekke fremtidig behov, skal evt. nye transformatorer innenfor planområdet, tilpasses dette behovet. lokalisering avklares med lokalt el-verk.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.2.1 KJØREVEG OFFENTLIG – o_SKV1

- Rv36 – område o_SKV1, er offentlig veg og samleveg for planområdet.
- All trafikk til og fra næringsområdet skal skje etter vegene f_SKV2-3.
- Krysset mellom Rv36 – veg o_SKV1 og avkjørselen - veg f_SKV2 er regulert med frisikt og kurvatur som tilfredsstiller kravene fra Statens vegvesen. Frisikten er 10x100 m mot nord og 10x140 mot sør. Svingradius går frem av plankartet.
- Som tidligere beskrevet er denne avkjørselen fra RV36 av midlertidig karakter.

3.2.2 KJØREVEG FELLES PRIVAT – f_SKV2

- Veg f_SKV2 er felles privat veg, og skal sikre adkomst til byggeområde BN1 – eiendommen 61/4, og Sørnorsk boring AS - eiendommen 63/14.
- Veg SKV3 er felles privat veg og skal sikre adkomst til område BN1 som skal ha avkjørsler fra vest – vist på plankartet med avkjørselspiler.

3.2.2 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG – SVT1-5

- Annen veggrunn ligger utenfor kjøreområdene. Dette arealet nyttes til grøfter, snøopplag mv.
- Skjæringer og fyllinger skal jordslås og tilsås med gressfrøblanding som er egnet for stedet.
- Områdene o_SVT1-2 er offentlig vegareal og er knyttet til veg SKV1- Rv36
- Områdene f_SVT3-5 er felles privat vegareal og er knyttet til vegene f_SKV2-3.

3.3 GRØNNSTRUKTUR

3.3.1 GRØNNSTRUKTUR – G1-3

- Område G1-2 skal sikre gjennomrenning av overflatevann som kommer fra områdene vest for område BN1 og skal ledes ned mot stikk-renne under Rv36
- Område G3 sikrer et område nord for avkjørselen for veg SKV2 for bevaring av terreng og vegetasjon. Trafo i område BE1 er lokalisert til dette område.

3.3.2 BUFFERZONE – GV1

Område GV1 skal sikre buffersonen med eksisterende terreng og påstående vegetasjon mellom Rv36 og område BN1.

4. HENSYNSSONER

4.1 SIKRINGSSONE – FRISIKT

- Frisiktlinjene ligger i sin helhet i regulert vegformål og frisiktsoner er ikke vist med skravur i plankartet.
- Frisiktlinjer er regulert til 10x100 meter mot nord og 10x140 meter mot sør - i krysset ved Rv36.
- Frisikten innenfor siktlinjene skal være fri for vegetasjon og sikthindrende gjenstander i en høyde av 0,5 meter over planet.

4.2 ANDRE SIKRINGSSONER – HØYSPENNINGSANLEGG – H370_1

Område H370_1 viser faresone ved regulert transformatorkiosk nord i planområdet. Sikkerhetsavstanden for hensynssone/faresone fra yttervegg på trafoen skal være 5 meter.