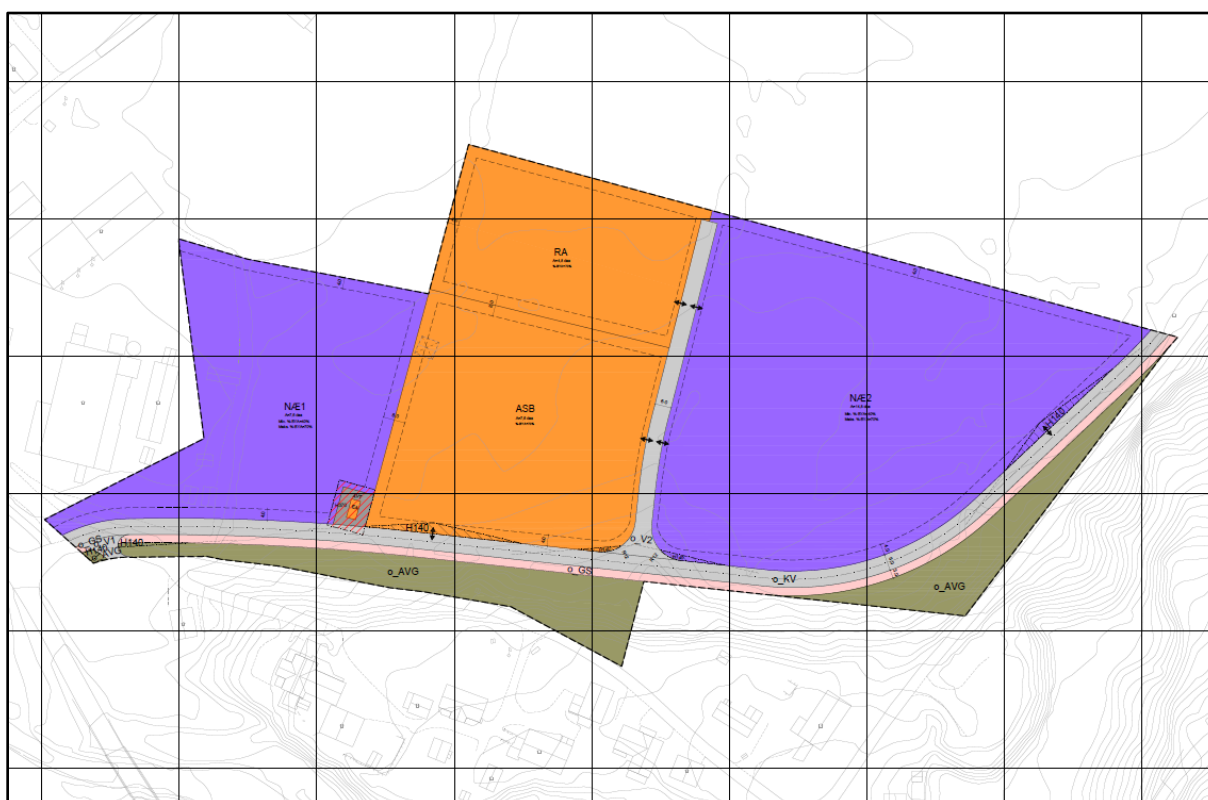


PLANBESTEMMELSER

Detaljreguleringsplan for Brøndbo industriområde III

Dato: 07.09.2023 - Vedtatt av Kommunestyret i møte 07.09.2023 – sak 50/2023 – ark.sak 2022/1111

Revisjon/dato:



Rapporttype: Planbestemmelser
Plannavn: Brøndbo industriområde III
Kommune: Høylandet kommune
Planident.: 2023001
Nasjonal arealplan-ID: 5046-2023001

Oppdragsgiver: Høylandet kommune
Plankonsulent: Arcon Prosjekt AS

§ 1 Planens hensikt og avgrensning

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for næringsbebyggelse, renovasjonsanlegg og kombinert bebyggelse for brannstasjon og vann- og avløpsanlegg. Planområdet er inndelt i reguleringsområder vist med formålsgrenser, og med følgende hoved- og underformål:

Bebyggelse og anlegg

(Pbl. § 12-5. Nr. 1)

Næringsbebyggelse (1300)
Energianlegg (1510)
Renovasjonsanlegg (1550)
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (1590)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Pbl. § 12-5. Nr. 2)

Veg (2010)
Kjøreveg (2011)
Gang-/sykkelveg (2015)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Hensynssoner

(Pbl. § 12-6)

Frisikt (H140)
Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (H370)

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Belysning

Det skal tilrettelegges for etablering av gatebelysning langs offentlige fortau.

§ 2.2 Universell utforming

Opparbeidet uteområder skal være universelt utformet i den grad det er hensiktsmessig og gjennomførbart. Dersom det anlegges trapp i uteareal skal det i umiddelbar nærhet anlegges trinnfri adkomst. I opparbeidet uteanlegg skal det ved nyplanting av anlegg tas hensyn til allergivennlige planter.

§ 2.3 Utomhusplan

For søknadsplichtige tiltak innenfor planen, etter plan- og bygningslovens § 20-1, skal det ved søknad om tillatelse til tiltak medfølge utomhusplan som i tilstrekkelig grad belyser det planlagte tiltakets omfang og planmessige løsninger, herunder terrengbehandling og støttemurer.

2.4 Støy

For støyfølsom bebyggelse og uteoppholdsareal skal det sikres et øvre støy nivå på $L_{den} \leq 55$ dB jf. kap. 6, tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).

2.5 Byggegrenser

Der bebyggelsesområder er uten angitt byggegrenser i plankartet gjelder formålsgrensen som byggegrense.

2.6 Kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller sametinget omgående, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og eventuelt utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.

2.7 Fremmede arter

Før tiltak igangsettes skal det sannsynliggjøres at tiltaket ikke medfører spredning av fremmede arter. For masser med påvist eller antatt innhold av fremmede arter skal det utarbeides en behandlingsplan for å unngå spredning.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Næringsbebyggelse – NÆ1

Arealbruk

Bebyggelsesområdet skal benyttes til næringsbebyggelse.

Grad av utnytting

Samlet bebygd areal innenfor arealformålet skal ikke understige 40%-BYA, og ikke overstige 70%-BYA.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsens hovedvolum skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige 12 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal utformes etter prinsipper om universell utforming.

Parkering

Innenfor formålet skal det etableres minimum 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal. Antall parkeringsplasser skal ikke overskride 75.

Renovasjon

Renovasjonsløsninger avklares med gjeldende renovasjonsmyndighet, herunder plassering og kapasitet.

3.2 Næringsbebyggelse – NÆ2

Arealbruk

Bebyggelsesområdet skal benyttes til næringsbebyggelse.

Grad av utnytting

Samlet bebygd areal innenfor arealformålet skal ikke understige 40%-BYA, og ikke overstige 70%-BYA.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsens hovedvolum skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige 12 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal utformes etter prinsipper om universell utforming.

Parkering

Innenfor formålet skal det etableres minimum 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal. Antall parkeringsplasser på bakkeplan skal ikke overskride 150.

Renovasjon

Renovasjonsløsninger avklares med gjeldende renovasjonsmyndighet, herunder plassering og kapasitet.

3.3 Renovasjonsanlegg – RA**Arealbruk**

Formålet skal benyttes til oppføring av kommunalt renovasjonsanlegg. Løsninger skal avklares med Høylandet kommune eller gjeldende renovasjonsmyndighet med delegert myndighet etter renovasjonsforskriften.

Grad av utnytting

Samlet bebygd areal innenfor bebyggelsesområdet skal ikke overstige 70%-BYA.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsens hovedvolum skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige 12 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Parkering

Innenfor formålet skal det etableres minimum 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal. Antall parkeringsplasser skal ikke overskride 15.

3.4 Næringsbebyggelse – ASB**Arealbruk**

Bebyggelsesområdet skal benyttes til bebyggelse for vann- og avløpsbehandling og brannstasjon.

Grad av utnytting

Samlet bebygd areal innenfor arealformålet skal ikke overstige 70%-BYA.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsens hovedvolum skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige 12 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal utformes etter prinsipper om universell utforming.

Parkering

Innenfor formålet skal det etableres minimum 16 parkeringsplasser.

Renovasjon

Renovasjonsløsninger avklares med gjeldende renovasjonsmyndighet, herunder plassering og kapasitet.

3.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.5.1 Fast dekke

Formålene kjøreveg (KV), veg (V), gang- og sykkelveg (GS) og parkeringsplasser skal utformes i henhold til plankartet, og opparbeides med sklisikkert og fast dekke. Med fast dekke menes dekke som gjør det mulig å kjøre med rullestol og rullator uten at hjulene synker ned i dekket og uten at det blir tungt å kjøre. Med sklisikkert dekke menes dekke som ved regn og i våt tilstand ikke blir uforholdsmessig glatt og dermed kan utgjøre en fare for fall. Kravet til sklisikkert dekke innebærer ikke krav om varmekabler som holder det fritt for snø og is.

3.5.2 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Formålene skal benyttes som veggroft eller fylling etter behov. Gjenværende arealer som ikke benyttes til slikt formål videreføres som naturlig vegetasjon.

3.5.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Formålet skal benyttes ved vedlikehold av energianlegget, herunder midlertidig parkering. Utover vedlikeholdsarbeid skal området til enhver tid holdes fritt for hinder. Det tillates ikke permanente eller midlertidige innretninger.

§ 4 Hensynssoner

4.1 Frisikt

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegdekket på tilstøtende veg.

§ 5 Rekkefølgekrav

5.1 Krav om utbyggingstrinn og rekkefølger

Bebyggelsesområdene RA og ASB skal utbygges før andre bebyggelsesformål. Område NÆ1 skal utnyttes før område NÆ2. Såfremt det kan sannsynliggjøres at område NÆ1 vil bli benyttet som utvidelse av tilgrensende næringsvirksomhet kan næringsområde NÆ2 utnyttes før NÆ1.

5.2 Parkering

Minimum antall parkeringsplasser tilsvarende antall arbeidsplasser skal være opparbeidet innomhus, eller utomhus med fast dekke, før tiltaket kan tas i bruk.

5.3 Matjord

Søknadsppliktige tiltak skal følge kommunens matjordplan. Løsninger skal godkjennes av Høylandet kommune.

5.4 Høyspent

Før etablering av bebyggelse nærmere enn 4 meter fra høyspenningsanlegg skal høyspenningstrasé legges i grunnen.

§ 6 Vilkår for gjennomføring

6.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om byggetillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet og tiltak mot støy og støv. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal terskelverdier som angitt i kap. 6 i gjeldende utgave av Miljøverndepartementets retningslinjer i T-1442 og T-1520 følges.

6.2 Geoteknikk

Før igangsetting av tiltak skal det redegjøres for grunnforholdene. Ved fundamentering for setningsømfintlige eller tunge bygg i tiltakskategori K4, jf. TEK17 § 7-3 og NVEs veileder 1/2019, skal geoteknisk prosjektering være utført før byggetillatelse kan gis. I dokumentasjonen skal det også framgå om det er behov for tiltak mot steinsprang, ras og oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

6.3 Vann- og avløp

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge plan for vann- og avløp, herunder overvannshåndtering. Planen skal godkjennes av Høylandet kommune. Virksomheter som slipper ut oljeholdig avløpsvann skal installere oljeutskiller. Virksomheten har ansvar for at olje, sand og slam samles opp, tømmes og leveres til godkjent avfallsmottak.

6.4 Terrengbehandling

Planlagt terrengbehandling skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak. Dokumentasjonen skal vise både eksisterende og nytt terreng.