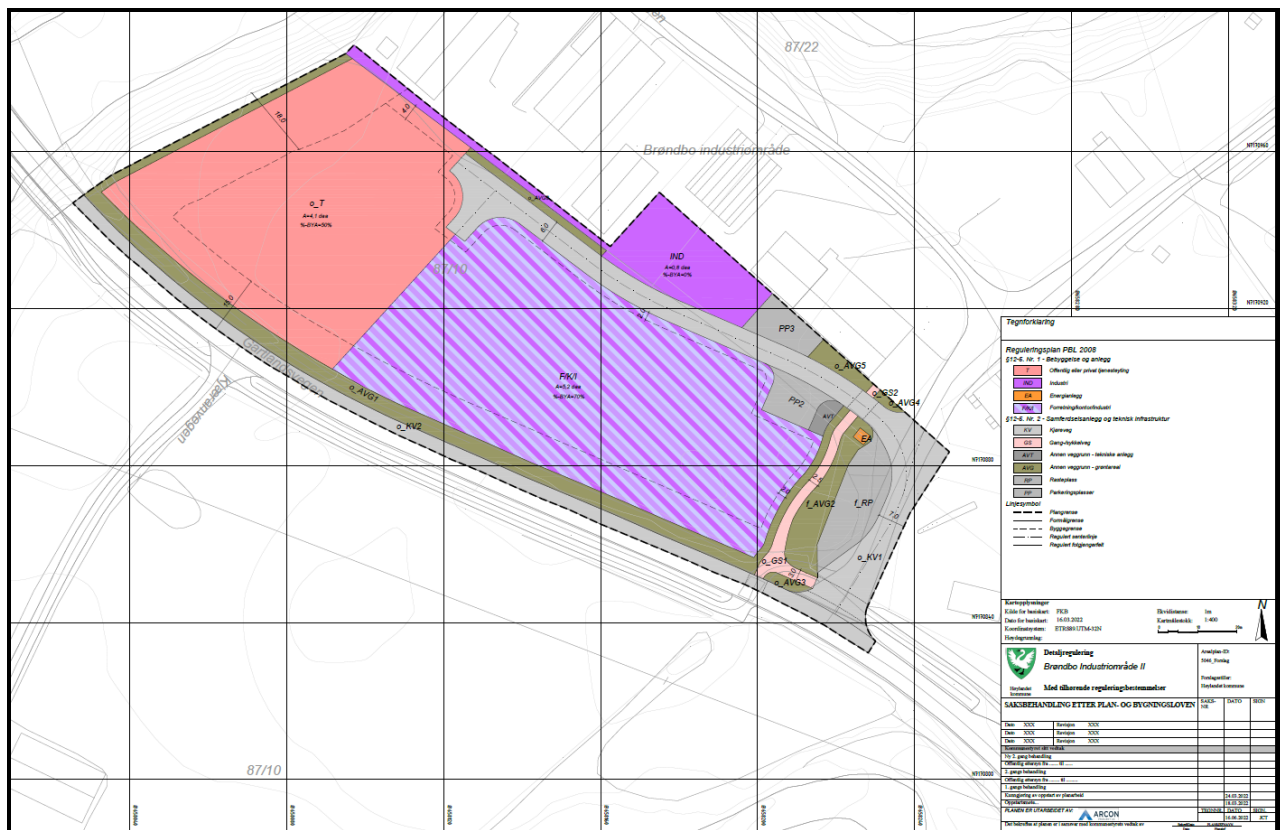


DETALJREGULERING BRØNDBO INDUSTRIOMRÅDE II

REGULERINGSBESTEMMELSER



Reguleringsplankart dateret: 16.06.2022

Reguleringsbestemmelser dateret: 16.06.2022

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR BRØNDBO
INDUSTRIOMRÅDE II
PLAN NR. 5046_202201**

Dato: 16.06.2022

Dato for siste revisjon:

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)
- 1.2 Industri (IND)
- 1.3 Energianlegg (EA)
- 1.4 Forretning/Kontor/Industri (FKI)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1 Kjøreveg (KV)
- 2.2 Gang- /sykkelvei (GS)
- 2.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)
- 2.4 Annen veggrunn - grøntareal (AVG)
- 2.5 Rasteplass (RP)
- 2.6 Parkeringsplasser (PP)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

3. FELLESBESTEMMELSER:

a) Støy

Ved etablering av ny industrivirksomhet eller øvrig virksomhet som kan medføre fare for støy, vil det være krav om at tiltakshaver legger frem en støyfaglig utredning. Utredningen skal utarbeides i henhold til godkjente metoder fastsatt av ansvarlig sektormyndighet og i samsvar med siste gjeldende versjon av retningslinje T-1442.

Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og uteareal for berørte bygninger og omgivelser, slik at kravene i siste gjeldende versjon av T-1442 blir tilfredsstilt.

- b) *Sikring av beboerne i anleggsperioden*
Under bygge- og anleggsarbeidet må eksisterende omkringliggende bebyggelse, og de delene av området som er ferdigstilt, sikres mot ulykker og eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i retningslinjene for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanlegging T-1442 og T-1520.
- Driftstider skal være i perioden 06.00- 22.00 på hverdager, og 07.00-16.00 på lørdager. Det skal ikke foregå anleggsarbeid på søndag, helligdager eller offentlige fridager.
- c) *Geoteknikk*
Influensområdet av skråningen mot elva Søråa skal ikke påvirkes negativt. Alle tiltak og aktiviteter som kan påvirke stabiliteten i influensområdet skal redegjøres med hensyn til grunnforhold. (Byggegrense er satt i henhold til konklusjon i Geoteknisk rapport fra Norconsult (Dokumentnr.: RIG-R01, 2021.03.11).
- d) *Tiltak i grunnen*
Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages automatisk fredete, eller samiske kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanse i den utstrekning det berører kulturminnene.
De som utfører arbeidet i grunnen skal straks melde fra til Trøndelag Fylkeskommune og/eller Sametinget, jfr. Lov om kulturminner §8, annet ledd, ut ifra type kulturminne.
- e) *Universell utforming*
Alle bygninger skal ha adkomst som er universelt utformet.
- f) *Byggetillatelse*
Sammen med søknad om byggetillatelse skal det følge en plan for alle etasjer, fasadetegning og snitt. Det skal også leveres en detaljert situasjonsplan. Planen skal vise bebyggelse med markering av innganger, adkomst og interne veier, parkering, gangforbindelser, behandling av overflater inkl. fargebruk, areal for eventuell lagring, øvrig uteopphold, areal for renovasjon, eventuelle skilt og/eller flaggstang, eventuelle støttemurer samt andre arealavgrensende tiltak.
- g) *Bebyggelse og estetikk*
Bebyggelsen skal gis en attraktiv og estetisk tiltalende utforming.
Ubebygde arealer skal gis en tiltalende behandling.
- Fargebruk skal illustreres ved søknad om byggetillatelse.
- h) *Energi*
Ved oppføring av ny bebyggelse skal det redegjøres for valgte energikilder. Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Offentlig og privat tjenesteyting (o_T)

Innenfor formålet kan det føres opp bygg for brannstasjon og kommunaltekniske tjenester for offentlig tjenesteyting med tilhørende areal for nødvendig utomhus lagring, parkering og øvrig arealkrevende behov som vaskeplass og øvingsområde.

a) *Utnyttingsgrad*

Formål o_T har en maksimal utnyttelsesgrad som angitt i plankartet. Utnyttelsesgraden er angitt som maks % bebygd areal (%BYA).

b) *Høyde*

Maks tillatt gesimshøyde er 10 meter over ferdig planert terreng.

c) *Bebyggelsens plassering.*

Formålets byggegrense avgrensner bebyggelsens plassering. Se plankart.

d) *Parkering*

Det skal settes av minimum 1 parkering per ansatt. Antall parkeringsplasser må kunne tilpasses etter behov. Tilstrekkelig antall parkeringsplasser for ansatte skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bygg/offentlige tjenester

e) *Avløp*

Det skal etableres oljeutskiller til avløpet fra bygning og opparbeidet vaskeplass/øvingsområde.

f) *Støy*

I tidsrommet 22.00 til 08.00 kan det ikke utøves støyende øvingsaktivitet på området.

g) *Utomhusareal*

Utvendige, ikke utbygde areal skal holdes ryddige, og frie for tilfeldig lagring.

4.2 Forretning/kontor/industri (F/K/I)

Formålet tillater å oppføre bygg inkludert tilhørende installasjoner for forretning-, kontor- og industrivirksomhet.

a) *Utnyttingsgrad*

Formål F/K/I har en maksimal utnyttelsesgrad som angitt i plankartet. Utnyttelsesgraden er angitt som maks % bebygd areal (%BYA).

b) *Høyde*

Maks tillatt gesimshøyde er 12 meter over ferdig planert terreng.

c) *Bebyggelsens plassering.*

Formålets byggegrense avgrensner bebyggelsens plassering. Se plankart.

d) Tomt

Innenfor formålet kan det deles opp tomter etter den enkelte virksomhets arealbehov. Tomtene skal ha regelmessig form og ha vegadkomst. Ved søknad om tomt skal arealbehovet legges frem i form av en situasjonsplan som viser utnytting av tomt. Eventuell stegvis utbygging skal fremgå av søknaden.

e) Samfunnssikkerhet

Det skal ikke etableres industri som medfører større fare for forurensing, mye støy og spesielt stor fare for brann- eller eksplosjonsfare i området. (Se fellesbestemmelser pkt. a).

f) Avløp

Det skal etableres oljeutskiller til avløpet fra bygning og opparbeidet vaskeplass/øvingsområde.

g) Parkering

Det skal være minimum 1 parkeringsplass per 100 m² bruksareal.

i) Sikring

Høylandet kommune kan sette krav til inngjerding av tomt når behovet vurderes å være nødvendig sett fra kommunens side.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg (o_KV1)

Offentlig veg o_KV1 er ny adkomst til planområdet. Eksisterende kjørebane i Lonbakkvegen er planlagt endret for å kunne etablere rasteplass. Vegens bredde er vist i plankartet og har fri sikt. Skille mellom veg og rasteplass (f_RP) skal oppmerkes.

Veg (o_KV2)

Offentlig veg o_KV2 er eksisterende fylkesveg 775 - Gartlandsvegen.

Veg (o_KV3)

Offentlig veg o_KV3 skal opparbeides med fast dekke.

5.2 Gang-/sykkelvei (o_SF)

Gang-/sykkelvei skal ha fast dekke med bredde på minimum 2,5 m. Gang-/sykkelvei skal kunne vedlikeholdes og brøytes med hensiktsmessig utstyr.

5.3 Annen veggrunn - grøntareal (f_AVG1-5)

Annen veggrunn-grøntareal skal i hovedsak bevares som naturlig grøntareal eller beplantes og fungere som areal til snølagring og fordrøyning av overflatevann.

5.4 Annen veggrunn - grøntareal (f_AVG6)

Formålet skal bestå av gressplen. Det er tillatt å etablere bord, benker og øvrige hensiktsmessige installasjoner i tilknytning til rasteplass (f_RP)

5.5 Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)

Formålet er tiltenkt areal til overvannshåndtering/grøft og mindre tekniske installasjoner.

5.6 Parkering (f_PP1-2)

Formålet skal opparbeides med fast dekke. Det skal settes av 4 plasser for f_PP1 og 7 plasser for f_PP2

5.7 Raste plass (f_RP)

Formålet skal asfalteres og det skal anlegges kantstein mot f_AVG6.

5.6 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering skal detaljprosjekteres med utgangspunkt i eksisterende situasjon, og sikre avbøtende tiltak mot overvann.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 10 er det gitt følgende rekkefølgebestemmelser og vilkår om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING AV BESTEMTE TILTAK

6.1 Veier

Før tiltaket tas i bruk skal det opparbeides/sikres tilstrekkelig tilgjengelighet. Det kan aksepteres komprimert grus.

6.2 Parkering og adkomst for o_T og F/K/I

Før det gis brukstillatelse for o_T skal det være opparbeidet hensiktsmessig ant. parkeringsplasser.

Før det gis brukstillatelse for F/K/I skal det være etablert parkeringsplasser i henhold til 4.2 g)

7.3 Matjord

Før iverksetting av tiltak skal matjorda på området omdisponeres i henhold til Høylandet kommunes matjordplan for Brøndbo industriområde II.