



Planident :5014_201813

Arkivsak :

Reguleringsplan for Uttian næringsområde

Reguleringsbestemmelser

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 28.08.19

Dato for godkjenning i kommunestyret :

§1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 5014_201813, datert 28.08.2019.

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål, hensynssoner og områdebestemmelser.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)

- Forretning/kontor/industri - BKB

Samferdselsanlegg og annen teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr 2)

- Kjøreveg – o_SKV1 og o_SKV2
- Gang-/sykkelveg – o_SGS1 og o_SGS2
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr 6)

- Havneområde i sjø - VHS

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Terreng og Vegetasjon

- a) Terrenget skal arronderes på en slik måte at inngrepet i størst mulig grad harmoniserer med tilstøtende terreng og landskapet for øvrig. Det skal settes opp midlertidig

anleggsgjerde for å beskytte eksisterende vegetasjon i byggefasen.

- b) Det skal utarbeides en plan for beskyttelse av tilliggende bebyggelse mot støy og andre ulemper i anleggsfasen. Planen skal redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, støyreducerende tiltak og driftstider. Gjeldende retningslinjer og bestemmelser ved byggestart skal ligge til grunn for planen. Avbøtende tiltak for å tilfredsstille bestemmelsene skal beskrives. Eventuelle avvik vil utløse krav om søknad om dispensasjon. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.

§ 3.2 Støy

Støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012), tabell 3, i T-1442/2012- kap.3, eller senere vedtatte endringer av regelverket.

§ 3.3 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner over eller under vann iht. kml. §4 eller kml. §14, skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten.

§ 3.4 Estetikk

Bebyggelse skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Tilbygg, o.l. skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen med hensyn på de nevnte faktorer.

§ 3.5 Uteområder

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming. Opparbeidede områder skal holdes ryddet.

§ 3.6 Universell utforming

Det skal sikres at området er universelt utformet jf. TEK 17.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Forretning/kontor/Industri

- a) Det tillates utsprenging av masser, fylling i sjø og planering for etablering av næringsareal.
- b) Området kan planeres ned til kote +3.
- c) Innenfor området avsatt til Forretning/kontor/Industri tillates oppført bygg med inntill 14 meters mønehøyde.
- d) Utnyttelsesgrad BYA: maksimalt 50% av netto tomteareal.
- e) Det skal etableres tilfredsstillende parkering for ansatte og besøkende innenfor næringsarealet.
- f) Det skal ikke etableres virksomhet i planområdet som kan medføre ulempe eller skade for allerede etablerte virksomheter innenfor området (for eksempel smittehensyn).
- g) Det faste utvalget for plansaker gis rett til å avvise bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper som støy, lukt eller annen forurensing. Avgjørelser i slike saker skal følge det faste utvalget for plansaker sitt skjønn. Alle søknadspålitlige tiltak skal dokumentere utslippstillatelser for støy, lukt og annen forurensing før byggetillatelse gis.

§ 5 SAMFERDELSANLEGG OG ANNEN TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg og gang- og sykkelveg

For o_SKV, o_SGS, o_SVG og o_SVT skal utforming av veier, fortau og sideareal følge Statens vegvesens håndbok N100.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 6.1 Havneområde i sjø

- Innenfor området kan det etableres småbåtanlegg med plass til et mindre antall båtplasser.
- Anlegges skal bestå av flytende konstruksjoner med landfeste

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Sikringssoner

Sikringssone – frisikt (H140)

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre synshindre med en høyde på over 0,5 meter eller tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær, stolper eller lignende kan tillates.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal utomhusplan være godkjent. Behandlingen av planen skal være som for vanlig byggesaksbehandling. Utomhusplan skal leveres i målestokk 1:200 eller 1:100 og inneholde følgende:

- Bygningers plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet
- Utforming av uteområder med høydeangivelser og materialbruk. Herunder kommer utearealer for opphold og beplantning
- Eventuelle gjerder/sikring mot skrånende terreng
- Utvendig opplegg for renovasjon
- Frisiktsoner mot offentlige trafikkområder

Øvrig dokumentasjon som skal følge byggesøknaden:

- 3D - visualisering, som fotomontasje og/eller perspektivtegninger
- Utendørs og innendørs støy ivaretagelse av støykrav og aktuelle støytiltak
- Identifisering av all eksisterende teknisk infrastruktur
- Geoteknisk vurdering og evt. tiltak som skal følges opp i byggefasen

§ 7.2 Byggetillatelse for tekniske anlegg

Det skal foreligge byggetillatelse for tekniske anlegg (vei, vann, avløp og veilys) før arbeidene kan igangsettes. Tekniske anlegg skal bygges etter den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge:

- Løsning for lokal overvannshåndtering og eventuell fordrøyning.
- Lengde- og tverrprofiler som dokumenterer skjæringer og fyllinger.
- Løsning for tilstrekkelig brannvann for alle bygningene i området.

§ 7.3 Før brukstillatelse

Før brukstillatelse gis skal følgende være opparbeidet:

- Renovasjonsløsning for hver eiendom

§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§8.1 Tiltak i sjø

Før tiltak i sjø kan gjennomføres skal det foreligge egen tillatelse etter Havne- og farvannsloven og godkjenning fra kulturminnemyndighetene.