

Planbestemmelser

Mindre endring av Plassen industriområde

Plan-ID R33a

Arkivsak: 17/492
Arkivkode: R33a
Sakstittel: Mindre endring av reguleringsplan for Plassen industriområde

Dato for siste revisjon av plankartet: 11.08.17
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 11.08.17
Dato for godkjenning: 31.08.17

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense. I tillegg til disse bestemmelsene gjelder plan – og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet R33a og datert 07.06.17. Det regulerte området har total størrelse på ca. 52 dekar.

2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planarbeidet:

- Endre grensene for formålet Forretning/Kontor/Industri (F/K/I), samt adkomst og interne veger i R33 slik at næringstomta gnr /bnr 24/73 kan utnyttes i tråd med formålet.

3. REGULERINGSFORMÅL

PBL §12 -5 ledd nr 1. Bebyggelse og anlegg
Forretning/Kontor/Industri (F/K/I)
Industri (I 1-2)

PBL §12-5 ledd nr.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur
Kjøreveg (o_KV1), offentlig
Kjøreveg (KV2-5), privat
Gang- og sykkelveg (o_GS5- 6), offentlig
Annen veggrunn (teknisk anlegg)

PBL § 12-5 ledd nr 3. Grønnstruktur
Vegetasjonsskjerm (GV1-2)

PBL §12-6 Hensynssoner
Sikringsone – frisikt (H140_1–8)
Faresone - høyspent (H370_1)

4. FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Universell utforming

Tilgjengelighet for alle skal gjelde for fysiske løsninger, knyttet til bygninger og utearealer, og sikres gjennom universell utforming, jf. TEK 10 kap. 8 og 12.

§ 4.2 Kulturminner:

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene etter deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes til Hedmark Fylkeskommune v/ kulturvernseksjonen, jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

§ 4.3 Byggesøknad

- a) I forbindelse med byggesøknad, skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller bedre). Situasjonsplanen skal foruten å vise bygningers plassering vise opparbeidelse av utearealene, vegetasjon som skal tas vare på, terrengbearbeiding, evt. forstøtningsmurer, avkjørsel til eiendommen og parkeringsløsninger. Det skal anlegges parkeringsplasser på egen grunn.
- b) Det må foreligge en støyfaglig vurdering fra tiltakshaver ved etablering av industri som kan medføre støy. Støyskjermede tiltak skal avklares i byggesøknaden.
- c) For områdene F/K/I, I1 og I2 skal det vises løsning for skjerming av virksomheten mot boligområder og fylkesveg.
- d) For F/K/I, I1 og I2 skal det vises løsning for internveger i byggesøknaden.
- e) I1 og I2 skal vise eksisterende og nye tomtegrenser i situasjonsplan som følger første byggesøknad.

§ 4.4 Bebyggelse

a) Gesimshøyde og %-BYA måles og beregnes i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK 10). Bygningene skal normalt ha saltak med takvinkel minimum 22 grader, Som hovedregel skal møneretning følge terrenget. Kommunen kan godkjenne annen takform etter søknad.

b) Taket skal ha matt overflate og farge. Bygningenes kledning skal i hovedsak være av tre, og være matt i overflaten. Fargesetting skal angis i søknad om tiltak. Utvendige farger skal godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.

c) 1. etasjes bygning def. med maksimum gesimshøyde 3,3 m og mønehøyde 5,3 m.
1,5 etasjes bygning def. med maksimum gesimshøyde 5,8 m og mønehøyde 7,8 m.
2. etasjes bygning def. med maksimum gesimshøyde 7 m og mønehøyde 9,5 m.
Maksimal høyde på grunnmur eller pilar fra ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,5 m.

4.5 Byggegrense

For områdene F/K/I, I1 og I2 er det en byggegrense på 10 meter til GV1–2 og KV2.

4.6 Miljøvennlig oppvarming

Det skal legges til rette for miljøvennlige løsninger med tanke på energiutnytting og oppvarming av bygg (vannbåren varme) ved bruk av fornybare energikilder.

- 4.7 Parkering
Parkering skal løses på egen tomt.
- 4.8 Kabler
Fremføring av elektrisitet, telefon m.m. skal skje med jordkabel. Ved opprusting av luftlinjenett, skal dette legges i jord. Trafostasjoner og fordelingsskap skal ha materialbruk og farge som harmonerer med tilliggende bebyggelse.
- 4.9 Terrenginngrep
Graving av grøfter over de ulike tomtene, i forbindelse med framføring av nødvendig ledningsnett, tillates. All graving skal være basert på en helhetlig plan for denne typen inngrep.

§ 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 5.1 Industri (I 1-2)
Innenfor områdene tillates etablert industribebyggelse med inntil 2 etasjer. Minimum utnyttelsesgrad BYA 40 %, maksimal BYA 70 %. For områdene I1 og I2 skal internveger løses ved byggesøknad.

Sjenerende støy unngås på virkedager mellom 22.00 – 06.00, og lørdag fra 18.00 – mandag kl.06.00. Samme begrensninger gjelder helligdager.

Støy fra industriområdene I1 og I2 skal tilfredsstillende kravene nedfelt i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442.

- 5.2 Forretning/kontor /Industri (F/K/I)
Innen området tillates etablert bygninger med inntil 2 etasjer. Minimum BYA er 40 % maksimum BYA er 70 %. Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse i materialbruk og farger.

Salg av dagligvarer og andre detaljvarer som ikke har tilknytning til næringsvirksomheten i området er ikke tillatt.

§ 6. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 6.1 o_KV1 stadfester eksisterende fylkesveg 686. Plangrensa går i midt veg.
- 6.2 KV2 stadfester eksisterende, privat veg til industriområdet. Vegen reguleres med varierende bredde, med annen veggrunn på begge sider på 3 m. Nye avkjøringer fra KV2 avklares ved byggesøknad.
- 6.3 KV3 er ny, privat veg til næringstomter nord i området. Legges på Alvdal kommunes eiendom. Vegen reguleres med bredde 5 m, med 1,5 m annet vegareal på begge sider.
- 6.4 KV4 er adkomstveg fra Fv. 686 inn til industriområdet. Vegen reguleres med bredde 5 m, med 1,5 m annet vegareal på begge sider.
- 6.5 KV5 er eksisterende veg sørover i planområdet. Vegen reguleres med bredde 5 m, med 1,5 m annet vegareal på begge sider.

6.6 Gang- og sykkelveg (o GS5- 6)
Innen området tillates etablert offentlig gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelvegen er regulert med 5 m bredde langs fylkesveg 686 og KV2. Gangvegen skal være fysisk adskilt fra kjørevegen, med rabatt eller grøft.
Gangvegen skal etableres med belysning, i belysningsklasse S4.

6.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg.
Disse arealene skal ikke bebygges, beplantning må ikke komme i konflikt med krav til frisikt ved vegkryss og avkjørsler.

Retningslinje til bestemmelse § 6:

Utformingen skal skje med grunnlag i Statens vegvesen sin håndbok N100 Veg – og gateutforming.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Vegetasjonsskjerm (GV1-2)

Vegetasjonsskjermen skal skjerme for innsyn til industriområde. Naturlig vegetasjon skal beholdes, der denne ødelegges ved tiltak skal det beplantes.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Frisikt (H140_1-8)

H140_1-8: Frisiktlinje er 6 x 80 meter.

I forbindelse med avkjøringer og kryss skal det sørges for tilstrekkelig frisikt. Det tillates ikke sikthindrende element høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegs nivå.

8.2 Faresone høyspent (H370_1)

Området i tilknytning til eksisterende høyspentlinje reguleres til faresone. Innen faresonen tillates ikke etablert bebyggelse for boligformål og dyrehold, samt permanent lager.

Innen område for faresone høyspentlinje skal det være minst seks meter fra ytterfase ledning til nærmeste bygningsdel. Ved kryssing av linjen skal det være minimum syv meter til faselinje og seks meter til jordlinje over ferdig planert terreng.

Ved omlegging av høyspentlinje skal omfanget av faresone fastsettes av netteier.

9.1 Rekkefølgebestemmelser

- a) Før ny bebyggelse anlegges på industriområdet må ny adkomst og kryssløsning fra Fv. 686 være opparbeidet.
- b) Vann- og avløpsanlegg, samt elektrisitetsforsyning må være på plass.
- c) Eksisterende kryss stenges når ny kryssløsning etableres.

11.08.17