

REGULERINGSPLAN FOR ULSETMYRAN NÆRINGSOMRÅDE

REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID:

Arkivsak: 14/473

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 03.06.14, 28.10.14

Dato for godkjenning av kommunestyret : 28.01.15

AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 16.05.14, senest endret 28.10.14

FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er tilrettelegging for nytt næringsområde.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - næringsområde
- Samferdselsanlegg – kjørevei
- LNRF-område – særskilte landskapshensyn (SL)
- LNRF-område – jordbruksvei.

FELLESBESTEMMELSER

Vannhåndtering.

Før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent VA-plan, herunder for håndtering av overvann. Planen skal godkjennes av Ørland kommune. Avrenning fra området mot jordbruksarealet aksepteres ikke.

Eventuelt behov for fordrøyning av overvann fra eiendom skal skje på eiendommen eller felles for eiendommer, og dimensjoneres slik at avrenningstopp etter utbygging ikke overstiger kapasitet i godkjent løsning for å avvanne området.

Hvis overvann skal gå åpent må erosjonssikring vurderes.

Før det gis igangsettingstillatelse skal utomhusplan være godkjent.

Håndtering av matjord

Ved utbygging av tomt som berører matjord skal matjordlaget tas av og deponeres. I forbindelse med byggesøknad skal det være redegjort for håndtering/deponering, samt for kontrollrutine for sikring mot uønskede forekomster i jorda, slik at disse ikke fraktes ut av området.

Retningslinje: Uttrauet matjord skal fortrinnsvis brukes som produksjonsjord, og fortrinnsvis i sammenheng med nydyrking eller oppgradering av areal fra gras- til kornproduksjon. Plan for håndtering, deponering og ny bruk bør utarbeides i nært samråd med kommunal og/eller regional landbruksadministrasjon.

Automatisk freda kulturminne

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn blir oppdaget ved arbeid i grunnen (gravearbeid), skal arbeidet stanses øyeblikkelig og kulturvernmyndighetene varsles, jf. Lov om kulturminner § 8,2. ledd.

Tilgjengelighet

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i planområdet i den utstrekning det er naturlig i forhold til funksjon og formål.

BYA

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 70m². For personalparkering inngår 2 p-plasser pr 100 m² BRA kontor og 1 p-plass pr 100 m² BRA for industri/lager/engros.

Når deler av det økonomisk aktive lager/salgsareal er utendørs tas disse arealene med i beregningsgrunnlaget for BYA.

Vei og adkomstforhold

Adkomst til næringstomtene T2, T3, T7, T9, T11, T12/18 skal være fra intern vei V1.

Adkomst til næringstomtene T8, T10, T13, T14 skal være fra intern vei V2.

Adkomst til næringstomtene (T4), T6/17, T15/16 skal være fra intern vei V3.

Adkomst til næringstomtene T1, T4, T5, skal være fra intern vei V4.

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Næringsområde

Rekkefølgebestemmelser

Før byggetillatelse gis til oppføring av bygninger og anlegg skal nødvendig del av interne veier V1-4 være opparbeidet etter plan fram til tomte.

Regulert venstresvingefelt på fv. 241 skal være opparbeidet før utbygd areal innen næringsområdet overstiger 50 %.

Det må senest i forbindelse med byggesak gjennomføres grunnundersøkelser for å avklare skredfaren i området og oppfylle kravet om sikker byggegrunn mot naturfare.

Eventuelle skjermingstiltak skal bygges samtidig med støy- eller støvkilde.

Tilplanting i grøntområdet SL, jfr. punkt 6.1, skal være utført før igangsettingstillatelse kan gis til bygninger og anlegg på tomtene T18, T10, T12, T14.

Permanent gjerde eller anleggs-avsperring mot grøntområdet SL skal være satt opp samtidig med utbygging av tomter som helt eller delvis grenser til SL.

Kommunen kan stille krav om detaljplan.

Formål

Næringsområdet kan benyttes til industri/verksted, ut- og innendørs lager, engrossalg, detaljsalg av plasskrevende varetyper.

Det tillates ikke butikker innen dagligvare o.a. småhandel.

Det tillates ikke varehus eller kjøpesentre.

Det tillates ikke virksomheter der kontor utgjør mer enn 10% av aktuelt bruksareal (BRA).
Areal under bakkenivå skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget.

Næringsområde N

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

Viste parsellgrenser er veiledende.

Min. utnyttning: BYA= 30 %.

Maks gesimshøyde 12 m over gjennomsnittlig planert terreng.

På en liten del av bygning med 12m gesimshøyde kan det aksepteres oppstikk på 3,5 m i tillegg.

T16 kan være tillegg til og ha adkomst gjennom T15.

T17 kan være tillegg til og ha adkomst gjennom T6.

T18 kan være tillegg til og ha adkomst gjennom T12.

Belysning og farge

I byggesak skal dokumentasjon vise at tomta får en type belysning som ikke er innrettet slik at kraftig lys også kastes ut av planområdet.

Deler av byggverk over 7m over terreng skal ha nøytral fargebruk og være uten reklame/logo i farger.

Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan for den del av planområdet det søkes om tillatelse for. Planen skal redegjøre for plassering av bygg (kote overkant gulv), eksisterende og framtidig terreng, fyllinger, utgravinger, beplantning, vegetasjon som skal bevares/fjernes, murer, interne veier og plasser, lokalisering av avkjørsel, gangareal, varelevering, renovasjon, parkering, og arealavgrensende tiltak, som gjerder og porter. Planen skal vise gjerde mot grøntområdet SL, og skjerm mot mulig forurensning, som støv og flygeavfall.

Skilt, reklame, flaggstenger og belysning skal være en del av planen.

Utendørs lagerareal bør avklares gjennom utomhusplan.

Utomhusplan skal være godkjent før byggetillatelse kan gis.

Masseuttak

Det skal ved søknad om byggetillatelse redegjøres for utskifting av eksisterende masser og deponering av disse.

Avfall

I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for valgt avfallsbehandling, etter avfallstype. Redegjørelsen skal omfatte adkomstforhold for renovasjonsbil. Valgt avfallsløsning skal godkjennes i forbindelse med igangsettingstillatelsen.

Forurensning

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

Det vises til PBL 12-7 nr. 12.

For virksomhetstype som kan gi forurensningsrisiko (gass, eksplosjonsfare, overflateavrenning, støv, støv, lukt, forsøpling) for de tilstøtende jordbruksarealer eller grøntområde, utover det annet regelverk regulerer, kan kommunen kreve at det utarbeides detaljregulering med planprogram.

Støy

Gjeldende retningslinjer/bestemmelser for støy skal legges til grunn for planen (T-1442 eller senere vedtatte planretningslinjer). Lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C. Enkeltkilder for støy skal rettes bort fra boligområder.

Gjeldende retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet legges til grunn for anleggsfasen. Støyende aktivitet som lasting/lossing skal kun skje på dagtid (kl. 07-19)
Det er tillatt å opparbeide nødvendig støyskjerming innenfor planområdet.

Bygge- og anleggsfase

For større anlegg skal plan for eventuell beskyttelse av omgivelsene mot støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikksikkerhet for gående og syklende, støvdemping og støyforhold på fv. 241. Eventuelle nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablerte før bygge- og anleggsarbeider igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støyverdier angitt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen legges til grunn. Støy fra bygge- og anleggsdriften skal tilfredsstille grenseverdiene i T - 1442. Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør.

Nødvendig riggområde skal løses innenfor område avsatt til bebyggelse og anlegg.

Samferdselsanlegg

Vei V1-4

V1-4 er offentlige.

LNFR-OMRÅDE

Særskilte landskapshensyn

LNFR-område SL skal etableres som vegetasjonsskjerm og visuelt skille.

I området tillates ikke parkering, lagring eller oppføring bygg eller anlegg.

Det skal settes opp gjerde mellom næringsareal og LNFR-området.

Eksisterende vegetasjon skal bevares og ha god tetthet. Den sørøstre halvdelen av området, som ikke har skog/kratt skal tilføres gjødsel/vekstjord og tilplantes med stedegen vegetasjon.

Det tillates ikke massedeponi.

I søndre kant av området kan det opparbeides offentlig tilgjengelig tursti uten fast dekke, med bredde maks 2 m.

HENSYNSSONE

Turtrasé

Driftsveien skal være allment tilgjengelig som del av turveitrasé, når dette ikke er til hinder for daglig drift av landbruksområdet.

Egengodkjent av kommunestyret 28.01.15

Hallgeir Grøntvedt
Ordfører