



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR DEL AV GBNR. 97/1. – HOLMENGA NORD

- Planen er datert: 13.3.2019,
- Bestemmelsene er datert: 13.3.2019, sist rev.: 3.7.2019
- Vedtatt av kommunestyret: 3.9.2019

Plan ID 023730800

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å videreføre og detaljere bebyggelsesformål som vedtatt i områdeplan for Holmenga. Planen legger hovedsakelig til rette for lager-, industri- og håndverksvirksomhet med evt. tilhørende kontorarbeidsplasser. Planen legger også til rette for at en mindre andel av planområdet kan benyttes til plasskrevende varehandel.

I planen er det regulert områder for følgende formål: (SOSI-kode)

- Bebyggelse og anlegg - (PBL § 12-5, nr.1)
 - Kombinert formål - forretning/kontor/industri/lager – F/K/I/L3-5 (1811/1350)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - (PBL § 12-5, nr.2)
 - Kjøreveg – SKV1-2 (2011)
 - Gang- og sykkelveg – SGS1-3 (2015)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg – SVT1-9 (2018)
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr.3)
 - Vegetasjonsskjerm – GV1-3 (3060)
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Sikringssone frisikt – H140_1

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Områdereguleringsplan for Holmenga, vedtatt 09.12.14

Følgende bestemmelser i områdereguleringen avvikes og er ikke lenger gjeldende for denne planen: 2.01, 2.04, 2.10, 2.11, 2.12, 2.14, 3.01, 3.02, 4.01, 4.02, 5.01, 5.02, 5.03, 6.02, 6.03, 6.04, 6.05, 8.1, 8.2.

2.2 Illustrasjonsplan

Vedlagt detaljreguleringsplanen følger en illustrasjonsplan, hvor det er vist terreng mellom kote 203 og 205. Høydeforskjell mellom delområder og mot tilgrensende områder, kan ta høydene mellom delområdene i en skråning med fall ca. 1:2. Mot nord tillates fjellskjæring.

Skråningene kan opparbeides med steinmasser, men skal ha et øvre lag/ behandling slik at de kan tilsås med gress. Bredden på sonene og således skråningens fall kan justeres ved den helhetlige situasjonsplanen i byggesaken.

2.3. Ras og erosjon

Fjellskjæring mot f_GV1 i nord skal sikres mot rasfare. Øvrige skråninger i planområdet skal stå sikkert og skal ikke utsettes for erosjon. Der skråningene helt eller delvis kan bestå av dagens terreng er dette å foretrekke og er således tillatt.

2.4 Situasjonsplan/utomhusplan

Situasjonsplan/utomhusplan skal følge søknad om tillatelse og skal inneholde:

- Kotehøyder ferdig planert terreng
- Bebyggelsens plassering, høyder, takform, takvinkel, møneretning, materialvalg.
- Endelig inndeling i eventuelle tomteparseller.
- Overvannshåndtering og grønne soner for dette.
- Atkomst til bebyggelsen og internt vegnett med snuplasser.
- Utforming av uteområder, inkludert grønn skråning i utkant av området, med høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåte, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder/skjermvegger, beplantning og vegetasjon. Universell utforming skal dokumenteres så langt det lar seg gjøre.
- Parkeringsplass og manøvreringsareal for kjøretøy som personbiler, modulvogntog, sykler o.l.
- Perspektivtegning eller fotodokumentasjon.
- Ved eventuelle behov for utendørs lagring, skal det fremkomme hvordan slike områder kan skjermes slik at dette ikke er skjemmende for omgivelsene.
- Ved søknad om tiltak skal det minimum medfølge fasadeoppriss og evt. snitt av nybygget sammen med nærliggende eksisterende/planlagt bebyggelse i målestokk 1:100 eller 1:200. Dette kan gjerne suppleres med digitale illustrasjoner og skisser.

2.5 Atkomst

Plassering og antall atkomster til områdene fastsettes i forbindelse med søknad om tiltak.

2.6 Støy og støv

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Følgende støyverdier skal overholdes:

| Støykilde | Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål | Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07 | Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager | Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søndag/helligdag |
|------------------------------------|---|--|--|--|
| Vei | Lden 55 dB | L5AF 70 dB | | |
| Industri med helkontinuerlig drift | Uten impulslyd: Lden 55 dB Med impulslyd: Lden 50 dB | Lnight 45 dB LAFmax 60 dB | | |
| Øvrig industri | Uten impulslyd: Lden 55 dB og Levening 50 dB Med impulslyd: Lden 50 dB og Levening 45 dB | Lnight 45 dB LAFmax 60 dB | Uten impulslyd: Lden 50 dB Med impulslyd: Lden 45 dB | Uten impulslyd: Lden 45 dB Med impulslyd: Lden 40 dB |

For bygge- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støyverdier:

| Bygningstype | Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19) | Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn-/ helligdag (LpAeq16h 07-23) | Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07) |
|--|---|--|-------------------------------------|
| Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleie- institusjoner | 65 | 60 | 45 |

For bygge- og anleggsvirksomhet over 6 uker skal støyverdier skjerpes med:

| | |
|----------------------|-----|
| 7 uker til 6 måneder | 3dB |
| Mer enn 6 måneder | 5dB |

I bygge- og anleggsperioden skal tiltakshaver sørge for lavest mulig støynivå og mest mulig skånsom gjennomføring for omgivelsene. Det skal utarbeides rutiner for varsling av naboer. Ved overskridelse av støygrenser iht. T-1442/2016 skal det søkes dispensasjon fra kommuneoverlegen.

Ved behov skal det gjøres støvdempende tiltak og fylkesvegen skal feies og holdes ren for løsmasser i anleggsperioden.

2.7 Gjerder/ferist

Det skal settes opp gjerde mellom F/K/I/L3-5 og GV1, og mot FV 180. Gjerdet skal være av en slik kvalitet at det holder alle typer vilt og beitedyr ute, samt hindre mennesker fra å falle ned fjellskjæringer og bratte skrenter. Langs fv. 180 avsluttes gjerdet mot ferist.

2.8 Nettstasjon

For å sikre strøm til ny bebyggelse, skal det avsettes areal (-er) for etablering av nye nettstasjoner ved etablering av ny bebyggelse. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og skal ha byggegrense på 5 meter. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

2.9 Overvann

Treleddstrategien legges til grunn for utforming av plan for overvannshåndteringen. Takvann og overflatevann skal som hovedregel håndteres på eget areal ved infiltrasjon og fordrøyning, og skal ikke ledes i rørledning/kum. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. GV1-3 kan brukes til overvann.

Overvannsanlegg skal dimensjoneres med 30-års regn og klimafaktor 1,2. Uteområdet skal tilrettelegges slik at overskudd av overvann ved store nedbørsmengder ledes i flomveger, bort fra bebyggelsen. Alle flomveier skal dimensjoneres for vannføring tilsvarende 200 års nedbørsintensitet med tillegg for klimafaktor 1,2. Flomveger skal prosjekteres og vises ved søknad om tiltak.

2.10 Eierform

Arealer regulert til offentlig areal:

Kjøreveg SKV1-2 med tilhørende gang- og sykkelveg SGS1-3 og annen veggrunn – tekniske anlegg SVT1-9.

Arealer regulert til privat/fellesareal:

F/K/I/L3-5 og Vegetasjonsskjerm GV1-3.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Forretning/kontor/industri/lager – F/K/I/L3-5

I F/K/I/L3-5 tillates forretninger, kontorer, industri-, lager- og håndverksvirksomheter.

Kontorer skal være tilknyttet næringsvirksomhetene i planområdet. Rene kontorbygg tillates ikke.

Det tillates kun forretninger for salg av plasskrevende varer. Med dette menes salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskole/hagesenter iht. begrepsdefinisjon i fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service- og senterstruktur av 2001.

Grad av utnytting

Maks grad av utnytting er %-BYA=50%. Parkering og manøvreringsareal regnes ikke med i utnyttelsesgraden.

Maks tillatt areal for forretning for plasskrevende varer innenfor planområdet er 30.000 kvm bebygd areal(BYA).

Byggehøyder

F/K/I/L3 - 10 meter og maks byggehøyde kote +215.

F/K/I/L4 - 15 meter og maks byggehøyde kote +225.

F/K/I/L5 - 20 meter og maks byggehøyde kote +230.

Byggehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Parkering

Det skal avsettes:

1 p-plass pr. 80 m² for industri, håndverk og kontor

1 p-plass pr. 100 m² for forretning med salg av plasskrevende varer

1 p-plass pr 200 m² for lager.

Kommunen kan redusere totalkravet dersom maksimalt parkeringsbehov opptrer til forskjellige tider på døgnet innen samme delområde. Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig plass for lasting/lossing og manøvrering. Parkeringstilbudet skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk. Min. 5 % av felles utendørs oppstillingsplasser for personbiler skal være tilpasset bevegelseshemmede.

3.1.2 Uttak av stein og midlertidig deponering av steinmasser

Det tillates uttak av stein i området. Før uttak av stein igangsettes skal det avklares med direktoratet for mineralforvaltning om uttaket krever søknad om driftskonsesjon i henhold til mineralloven

Innenfor områdene F/K/I/L3-5, tillates midlertidig deponering av steinmasser fra planområdet eller fra EVNS, næringsområdet på sydsiden, nord for E6. Det tillates ingen deponering av masser som kommer utenfra (med tilkjøring fra fv.-180). Deponeringen skal foregå på en slik måte at den ikke fremstår som farlig eller skjemmende for omgivelsene.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjørveg – SKV1-2

Kjørveg SKV1-2 og gang- og sykkelveg SGS1-3 skal opparbeides i henhold til plankart.

Det skal etableres belysning langs kjørveg og gang- og sykkelveg.

3.2.2 Vann og avløp

Kommunens til enhver tids gjeldende normer for VA-anlegg og veger skal legges til grunn for prosjektering og utførelse av anleggene. Plan for vann og avløp skal legge til rette for sikker vannforsyning og brannvannsdekning.

Av overordnet rammeplanen skal det framgå hvilket dimensjoneringskriterium som er lagt til grunn for vannforsyning til området, og hvilke tiltak som må iverksettes for eventuelle vannkrevende installasjoner som sprinkling og lignende.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Vegetasjonsskjerm – GV1-3

Vegetasjonsskjermen GV1 skal sikre en buffersone/et grøntbelte mot omkringliggende hovedveg og omgivelser. Vegetasjonsskjermen skal være et grøntdrag for vilt og vilttrekk. Den kan også opparbeides med sti. Eksisterende vegetasjon skal skjøttes på en slik måte at det til enhver tid er vegetasjon i området som reduserer innsikten til næringsområdet. Det tillates terrengendringer i GV1 med unntak av 20 meters sone mot nord.

GV2-3 skal beplantes med trær og sås til med gress.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringssoner – frisikt H140_1-2

I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde mer enn 50 cm over tilstøtende vegers planum.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Veg- og trafikkanlegg

Det skal utarbeides byggeplaner for kjøreveg SKV1-2 og gang- og sykkelveg SGS1-3 iht. kommunal vegnorm. Byggeplanene skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Kjøreveg og gang- og sykkelveg skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til det bygget vegene er ment å betjene, med unntak av slitelaget som kan legges når anleggsarbeidet er ferdig.

5.2 Fortau utenfor planområdet

Fortau SF1-5 som er regulert i gjeldende plan for Eidsvoll Verk næringsssenter og vegserviceanlegg (EVNS) skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planen. Dette av hensyn til trafikksikkerheten til fotgjengere og syklistene.

5.3 Vann, avløp og overvann

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge rammeplan for overvannshåndtering og for vann og avløp for hele planområdet iht. kommunens VA-norm. Rammeplanen skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse.

Ved søknad om igangsetting av tiltak skal det foreligge detaljplaner for vann, avløp og overvann iht. kommunens VA-norm for bebyggelsen anlegget er ment å betjene. Detaljplanene skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

Vann-, avløp- og overvannsanlegg skal være driftsklart før det gis brukstillatelse til næringsbygget det er ment å betjene.

5.4 Gjerder

Før anleggsarbeid påbegynnes skal området være gjerdet inn i henhold til punkt 2.6.

5.5 Vegetasjonsskjerm

Beplantning og vegetasjon i felt f_GV1-3, som anvist i illustrasjon- og situasjonsplan, skal være etablert senest 1 år etter at det er gitt brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor tilgrensende delområde.

5.6 Miljøoppfølgingsplan

For tiltak hvor det kan være fare for forurensning av nærliggende vassdrag, skal det ved søknad om tiltak foreligge en miljøoppfølgingsplan som beskriver hvordan forurensning av vassdrag skal forhindres/avbøtes i detalj, jf. kapitel 5.8 i planbeskrivelsen.

5.7 Grunnforhold

Fundamentering av bygg på løsmasser skal dokumenteres av geotekniker før det gis igangsettingstillatelse.