

Reguleringsbestemmelser for Syltøran - Brattørskogen. PlanId 20180001

§ 1 Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsane gjeld for området innafor plangrense på plankart datert 29.10.2019. Reguleringsplanen erstatter delar av Bøvrasmoen - Syltøran (plan-id: 20060014-014).

§ 2 Hensikten med reguleringsplanen

Reguleringsplanen legg til rette for utvikling av eksisterande og nye næringsareal, grøntareal/friområde, gang- og sykkelveg/fortau og landbruksareal. Plana omfattar også eksisterande bolig.

§ 3 Reguleringsformål

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

- Boligformål
- Industri/forretning
- Industri/lager

Samferdsel og infrastruktur (PBL § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntarealer
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Naturområde
- Friområde / idrettsanlegg

LNFR områder (PBL § 12-5, nr. 5)

- Landbruk

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

- Friluftsområde

§ 10 Henynssoner (§ 12-6)

- Nedlagt avfallsdeponi
- Sikringssoner
 - Sikttrikant
 - Støysone

§ 4 Fellesbestemmelser

a) Støy

Retningsliner for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal leggjast til grunn for planlegging og drift i planområdet.

b) ROS

c) Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider oppdages automatisk freda kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978

d) Overvann og flom

Overvann/takvann/drensvann skal fordrøyes internt og behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering på en slik måte at det ikke medfører ulemper for naboeiendommer. Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres slik at avrenningstopp etter utbygging ikke overstiger kapasitet i eksisterende godkjent løsning for å avvanne området.

Forurenset overvann skal ikke tilføres offentlig avløpsnett uten gyldig vedtak om påslippskrav fra forureningsmyndigheten. Overvann som ledes til vassdraget skal ha god vannkvalitet. Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet etter treleddsstrategien. Dette betyr at overvann skal håndteres i åpne løsninger ved infiltrasjon, fordrøyning og flomveger.

Overflatevann skal ivaretas innenfor planområdet.

Det skal tilrettelegges for overflathåndtering hvor overvann er en integrert del av utomhusanlegg, som grønne tak el.lign., permeable uteflatearealer og åpne grøfter/kanaler for kontrollert avrenning til overordnet nett.

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

Boligbebyggelse

Maksimal gesimshøgde 6,5 m. Grad av utnyttning 20 %.

Ny bebyggelse skal tilordne seg eksisterende bebyggelse.

Industri / forretning

I/F 1. Det er ikkje tillatt med verksemd som gir auka støybelastning til eksisterende boligar nord for I/F 1. Støynivåa skal ikkje overskride:

<i>Støynivå på uteoppholdsareal og utanfor vindu til rom med støyfølsom bruksformål</i>	<i>Støynivå utanfor soverom, natt kl 23-07</i>
Uten impulslyd: L _{den} 55 dB Med impulslyd: L _{den} 59 dB	L _{night} 45 dB L _{Afmax} 60dB

I / F1-5: – 80 % BYA – 12 meter gesims

Kvar enkelt virksomhet skal ha tilstrekkelig antal parkeringsplassar på eiga tomt.

Industri / lager

I/L: Maksimal gesimshøgde 16 m. Grad av utnyttning er 40 % BYA.

§ 6 samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

Veg

Adkomstvegar i industriområdet skal byggast som vist i plankart i inntil 6,5 meters bredde.

Kjøreveg

V1 - Skal nyttast som tilkomstveg for I/F1, I/F2 og I/L

V2 og V3 - Skal nyttast som tilkomstveg for I/F3 og I/F4

V4 – kan nyttast som tilkomstveg til I/F4

Fortau

Fortau kan oppførast i tråd med planen og oppfylle krav i den til enhver tid gjeldande vegnorm.

Gang- sykkelveg

Gang-sykkelveg kan oppførast i tråd med planen og oppfylle krav i den til enhver tid gjeldande vegnorm. Gang- sykkelveg skal oppførast med ein minimum bredde på 2,5 meter.

Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn – grøntarealer

Arealet skal fungere som grøft og sideareal. Området skal opparbeides med vegetasjonsdekke.

Tekniske bygg/konstruksjoner

Innafor område for tekniske bygg/konstruksjonar kan det oppføres kommunalteknisk anlegg

Parkeringsplasser

Området kan nyttast til parkeringsplass for nærliggande bedrifter. Parkeringsplassen skal vere allment tilgjengelig.

Minimum 5 % av alle parkeringsplasser skal reserveres, skiltes og være tilrettelagt for bevegelsehemmede.

Frisikt

Innenfor frisktsoner skal sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende, ikkje ha høgde over 50 cm over vegens plan.

§ 7 Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

Naturområde

Området skal nyttast til naturområde

Friområde / idrettsanlegg

Innenfor område avsatt til friområde/idrettsanlegg kan det oppføres anlegg tilknyttet idrettsaktivitet. Det er ikkje tillatt med utandørs kunstgras. Det skal sikres turveg gjennom området.

§ 8 LNFR områder (PBL § 12-5, nr. 5)

Landbruk

Området skal nyttast til landbruksformål

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

Friluftsområde

Området skal nyttast til friluftsområde

§ 10 Hensynssoner (§ 12-6)

Hensynssone støy H140

Raud støysone

Nye bygningar til støyfølsomt bruksformål må ikkje lokaliserast i raud sone. Eksisterande slike bygningar innanfor denne sonen kan gjenoppbyggast, utvidast og påbyggast forutsatt at det ikkje fører til fleire boeiningar. Dersom man ved skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiane for raud sone, gjeld bestemmelsar for gul sone.

Gul sone

Etablering av kontor kan berre gjerast dersom krav til innendørs støynivå i byggtknisk forskrift er tilfredsstilt.