

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Områderegulering for Linddalen industriområde

PlanID: 4207_201504

Saksnummer: 21/02890

Vedtatt dato: 28.09.2023

Justert etter planvedtak: 18.10.2023

.....

Ordførers underskrift

GENERELLE BESTEMMELSER

Planen inneholder følgende formål (Pbl. § 12-5):

- 1 Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr.1)
 - 1.1. Industri / lager BKB1-4
- 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)
 - 2.1. Kjøreveg, SKV
 - 2.2. Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 3 Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr.3)
 - 3.1. Vegetasjonsskjerm
 - 3.2. Overvannstiltak
- 4 Landbruks-, natur- og friluftsområder LNFR (PBL § 12-5, nr.5)
 - 4.1. LNFR-areal
- 5 Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - 5.1. Ras- og skredfare, H310
 - 5.2. Flom og erosjonsfare H320
 - 5.3. Høyspenningsanlegg, H370
 - 5.4. Bevaring naturmiljø, H560

PLANENS HENSIKT

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av et nærings- og industriområde i Linddalen innenfor rammer som gir en god utnyttelse og tar hensyn til omgivelsene.

FELLESBESTEMMELSER

Overvann fra de enkelte tomter skal håndteres på en slik måte at avrenningen til enhver tid blir tilnærmet lik avrenning fra naturlig terreng. Det kan avvikes fra dette prinsippet i detaljreguleringsplaner dersom det dokumenteres at miljøtilstanden i Selura ikke forringes.

KRAV OM DETALJREGULERING

Det er krav om detaljregulering for områdene BKB2-4. De kan reguleres hver for seg eller samlet. Ved detaljregulering skal det gjøres en vurdering av behovet for massehåndteringsplan, om masseuttaket er konsesjonspliktige, samt om det er andre prosjekter i nærheten der massene kan benyttes.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

1.1. Industri / lager BKB1-4

- a) Den planerte flaten skal ligge innenfor byggegrensen. Tomter kan trappes i ulike nivåer innenfor tillatt intervall. Det tillates skjæringer og fyllinger utenfor byggegrensen. Skjæringer og fyllinger skal i sin helhet ligge innenfor formålsgrensen.
- b) Dersom utviklingen av BKB 2-4 utløser behov for tiltak i kommunal veg, skal dette inngå som et rekkefølgekrav i detaljreguleringen. Det skal medfølge en plan som viser hvordan vann, avløp og overvann (VAO) skal løses i den enkelte reguleringsplan. Det skal tas hensyn til helheten i arealer knyttet til områdereguleringsplanen.
- c) For BKB 4 skal fare for jord- og flomskred utredes i forbindelse med detaljregulering.

- d) Det tillates lagerbygg for seksjonering til privat bruk.
- e) Det tillates bygningsmessige eller fasademessige tiltak i forbindelse med etablering av anlegg for alternative energikilder - solceller, solfangere mm
- f) Bebyggelsen skal ha en dempet fargebruk, med mørke farger og matt overflate som harmonerer med omgivelsene.
- g) Planeringshøyder:
 - a) BKB1: Kote 105 (+/- 2m)
 - b) BKB2: Kote 100 (+/- 1,5m)
 - c) BKB3: Minimum kote 115 (+ 4m)
 - d) BKB4: Østre tomt: kote 110 (+/- 1,5 m) Vestre tomt: kote 105 (+/- 1,5m)
- h) BKB1 - særskilte krav
 - a) Utnyttelsesgrad: Maks BYA= 5000 m²
 - b) Det skal etableres 1 P-plass pr. 100 m² BRA (bygninger)
 - c) Det skal avsettes egnet område for nettstasjon. Plassering skal komme frem av situasjonsplan. Kapasitet og plassering avklares med nettselskapet.
 - d) Bebyggelse må plasseres innenfor bestemmelsesområder #3 og #4.
 - e) Byggehøyder: Høyder er angitt for bestemmelsesområdene #3 og #4.
 - f) Teknisk plan for vann, avløp og overvann (VAO) skal følge med byggesøknad for tomta. VA-anlegg frem til BKB1 skal dimensjoneres for å håndtere hele planområdet. Planen skal godkjennes av kommunen. Overvann fra området vest for Djupvikveien (gnr.102 bnr.59) skal håndteres gjennom BKB1.
- i) Byggeområde BKB3 skal planeres med helling mot nordøst.

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

2.1. Kjøreveg, SKV

Veibredde, vertikalgeometri og horisontalgeometri tillates endret. Jf. pkt. 2.2.

2.2. Annen veggrunn - tekniske anlegg

Det tillates veiutvidelser og forskyvninger som fører til forbedringer i bredde, møtemuligheter, stigning og kurvatur for veien innenfor arealet jf. pkt. 2.1.

3 Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr.3)

3.1. Vegetasjonsskjerm

Innenfor naturområder tillates ingen tiltak som er synlig over bakken, ut over det som tillates i angitte bestemmelsesområder.

3.2. Overvannstiltak

Avrenning fra området skal tilsvare situasjon før utbygging. Alt overvann skal styres inn i et overvann-system. Vannmengder som overstiger mengder fra naturlig terreng, må fordrøyes eller infiltreres.

Bekkeløp tillates å legges om og rettes ut, gjennomført på en slik måte at det ikke medføre uheldige partikkelutslipp i anleggsfasen. Omlagt bekkeløp skal stein-settes og erosjonssikres, og anlegges åpent.

4 Landbruks-, natur- og friluftsområder LNFR (PBL § 12-5, nr.5)

4.1. LNFR-areal

Tradisjonell landbruksdrift tillates.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

5 Hensynssoner (PBL § 12-6)

5.1. Ras- og skredfare, H310

- a) H310_1 - Ras-sonen har byggeforbud.
- b) H310_2 - Fare for jord- og flomskred skal utredes i forbindelse med detaljregulering av BKB4.

5.2. Flom og erosjonsfare H320

Innenfor område angitt som hensynssone H320 - Flom og erosjonsfare, skal det i forbindelse med detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av flom- og

erosjonsfare. Det skal også utredes om byggeområde BKB4 kan medføre økt flom- og erosjonsfare nedstrøms, og spesielt for bebyggelsen ved Djupvik.

5.3. Høyspenningsanlegg, H370

H370-1: Faresonen har byggeforbud.

H370-2: Faresonen har forbud mot utendørs bruk av redskap med lang rekkevidde eller lignende (kran).

5.4. Bevaring naturmiljø, H560

Tiltak innenfor hensynssonen som kan svekke det naturlige mangfoldet er ikke tillatt.

BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

a) #1 Deponiområde

- Innenfor området tillates fylling av masser i forbindelse med etablering av massedeponi.
- Innenfor arealet tillates ingen andre tiltak enn deponering av rene masser.
- Fylling skal ikke etableres brattere enn 1:3.
- Maksimal høyde på deponiet skal ikke overskride kote +105.
- Fyllingen skal jordkles med masser egnet for reetablering av vegetasjonsskjerm.
- Utførelsen skal være i hht. Skrid Aktsomhet rapport 4207-101-01-2022.
- Eksisterende bekk tillates ikke lagt i rør.

b) #2 innenfor området tillates fylling av masser i forbindelse med etablering av tomt BKB2. Fyllingen skal jordkles med masser egnet for reetablering av vegetasjonsskjerm.

c) #3 i området tillates bebyggelse på inntil 6 m gesimshøyde

d) #4 i området tillates bebyggelse på inntil 12 m gesimshøyde

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Før bebyggelse på tomter i planområdet kan tas i bruk skal de tilknyttes offentlig vann og kloakk
- b) Gjennom detaljregulering av de enkelte delområdene skal det vurderes om fremtidige virksomheter kan utløse krav om vestresvingefelt for trafikk fra øst på E39, jf. håndbok N100. Utløser planlagt virksomhet krav om etablering av venstresvingefelt skal dette innarbeides som rekkefølgekrav i detaljreguleringen. I rekkefølgekravet skal det også tas med et punkt om trafikksikkerhetsvurdering av forbindelsen mellom Djupvikvegen og bussholdeplassen på vestsiden av E39 Nulandsvika.
- c) Før deponiområdet tas i bruk, skal eksisterende bekk legges om og ledes ut i regulert område for overvannstiltak GVT.