

DETALJREGULERING AV REITAN NÆRINGS-PARK, REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 12.02.2024

Dato for godkjenning i kommunestyret :18.04.2024

§ 1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart merket Voll Arkitekter AS, datert 01.04.2020, senest endret 12.02.2024.

§ 2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Næringsbebyggelse (N1 – N4)
- Renovasjonsanlegg (R1 og R2)
- Kombinert bebyggelse og anlegg
Kontor/Hotell/overnatting/Industri/Lager
- Vann- og avløp (VA)

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o_KV, f_KV1, f_KV2 og KV)
- Annen Veggrunn (o_AVG og f_AVG)
- Parkering (P)

Grønnstruktur:

- Blå/grønnstruktur (BG1, BG2_1, BG2_2 og BG3)

Hensynssoner

- Sikringssoner; frisikt (H140)
- Faresone; høyspentlinje (H370)
- Hensynssone; naturmiljø (H560)

Bestemmelsesområder

- #1 Oppmerkede trafikkøyer for venstresvingefelt.
- #2 Tilkomst

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1. Felles bestemmelser

3.1.1. Plassering av bebyggelse og anlegg

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense mot Bjugnvegen og ellers i en avstand av minimum 4 m fra formålsgrenser for kjøreveg f_KV1 på plankartet og minimum 1 m fra formålsgrenser for kjøreveger f_KV2 og KV på plankartet.

Hegn og gjerder skal plasseres i en avstand på minimum 1 meter fra formålsgrenser

for kjøreveg f_KV1, f_KV2 og KV på plankartet.

For den enkelte, fradelte tomten skal bebyggelse og andre konstruksjoner plasseres slik at de ikke er til hinder for frisikt for avkjørsel iht. krav i Statens Vegvesen håndbok N100.

Avstand fra bebyggelse og til fellesledninger for vann og avløp skal ikke være mindre enn 3 meter.

3.1.2. Høyde på bebyggelse

Maksimum tillatt gesims-/mønehøyde er 12 meter. Nødvendige konstruksjoner for ventilasjon, heis etc. kan bryte regulert gesims- og mønehøyde, men ikke med mer enn 10% av takflaten. Høyder måles fra gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

3.1.3. Terrengbearbeiding

Det tillates terrengarbeider for opparbeidelse av byggetomter, interne vegger, etablering av åpne overvannsløsninger, m.m. Tiltak må vises på situasjonsplan, og eksisterende og nye koter vises på relevante snitt. Terrengarbeider som medfører fallfare må sikres med merking eller gjerder.

3.1.4. Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal utformes uten bruk av sterke farger.

3.1.5. Atkomst

Alle byggefelter innen planområdet skal ha atkomst fra kjøreveg f_KV1 på plankartet.

3.1.6. Parkering

Parkering skal løses på egen tomt. Krav til biloppstillingsplasser/parkering:

Kategori	Grunnlag per	Bil
Forretning/kontor	50 m ² bruksareal	Min. 1,0 plass
Industri/lager/verksted	100 m ² bruksareal	Min. 1,0 plass
Overnatting	Pr. overnattingsplass	Min. 0,5 plass
Renovasjon	200 m ² bruksareal	Min. 1,0 plass

3.1.7. Skilting og lys mot offentlig veg

Lyssetting skal ikke medføre uønsket lysspredning mot tilstøtende fylkesvei. Skilt, lys og reklameinnretninger avklares med veimyndighet, og må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, for omgivelsene eller for trafikken. Det tillates ikke blinkende eller bevegelige skilt.

3.1.8. Nettstasjoner

Nettstasjoner tillates etablert innenfor områder for bebyggelse og anlegg. Plassering skal godkjennes av netteier.

3.1.9. Overvannshåndtering

Etablering av ny bebyggelse og anlegg innenfor felt N1 eller N2 som øker avrenning

ved fortetning av flater, eksempelvis bygninger eller endring fra grus til asfalt skal ha samme avrenning som dagens situasjon. Det skal etableres fordrøyings- eller infiltrasjonsanlegg som sikrer at området tilfører resipient mindre eller like mye vann som i dagens situasjon.

Det skal etableres fordrøyning av overvann fra felt N4, K/HO/I/L og BG3, før det ledes til overføringsledning under fv .710, som har utløp til Røstadkanalen.

Overvann fra felt R1 og R2 skal ledes på tette flater til renseanlegg før det kan ledes til Reitbekken og slippes på kontrollert. (J.f. §§ 3.1.11 og 3.3.3).

3.1.10. Brannvann

Tilstrekkelig kapasitet for brannvann skal sikres etter gjeldende forskrift. Brannvann løses ved å etablere en alternativ brannvannskilde, som for eksempel en lukket tank, som ivaretar krav iht. gjeldende krav og forskrifter. Det tillates ikke med samtidig uttak til sprinkelanlegg og slukkevann.

3.1.11. Renseanlegg

Det skal etableres renseanlegg for ny bebyggelse og anlegg innenfor hver enkelt tomt. Avløpsvann fra ny bebyggelse skal tilfredsstille kravene i forurensingsforskriften og ivareta mål i gjeldende vannforvaltningsplan for Trøndelag vannregion. Behov for ytterligere rensing/separasjon skal være iht. gjeldende krav og forskrifter.

3.2. Næringsbebyggelse (N1 – N4)

3.2.1. Arealbruk

Innenfor felter N1 – N4 på plankartet tillates næringsvirksomhet som lettere industri, produksjon, håndverk, verksted, lager, kontor, entreprenør- og transport-virksomhet.

3.2.2. Grad av utnyttning

Minimum bebygd areal (BYA) skal være 50 % for den enkelte eiendommen.
Maksimalt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 70 % for den enkelte eiendommen.
For rom med stor innvendig høyde (4,9 m eller mer) skal tenkte plan ikke regnes med i BRA utnyttelse.

3.2.3. Grøntareal

Minimum 3 % av tomtearealet for den enkelte eiendommen skal opparbeides som grøntareal for å sikre pene uteområder.

3.3. RENOVASJONSANLEGG (R1 OG R2)

3.3.1 Arealbruk

Innenfor felter R1 og R2 på plankartet tillates renovasjonsanlegg i form av miljøstasjon, renovasjonssentral o.l.

3.3.2 Grad av utnyttning

Minimum bebygd areal (BYA) skal være 20 % for den enkelte eiendommen.

Maksimalt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 30 % for den enkelte eiendommen. Tenkte plan skal ikke regnes med i BRA utnyttelse.

3.3.3. Miljøhensyn

Flater innenfor felt R1 og R2 skal være tette for å hindre infiltrasjon og tilpasses terreng så avrenning av vann ledes til et renseanlegg med mulighet for prøvetakning. Renseanlegget må oppfylle rensekrav for type avfall som behandles innenfor R1 og R2. Renset vann som ikke utgjør fare for miljøhensyn tillates ført til Reitbekken. Påslipp av vannmengder til Reitbekken skal skje kontrollert.

Det skal opparbeides barrierer som hindrer spredning av mulig løst avfall ut av området.

3.4. Kombinert bebyggelse og anlegg: Kontor/Hotell/overnatting/Industri/Lager

3.4.1 Arealbruk

Innenfor felt K/HO/I/L tillates det næringsformål med kontor, hotell/overnatting, lettere industri og lagervirksomhet.

Formålene tillates i samme grad som formål for Næring (N1-4), i den grad de kan sameksistere med eller nært hverandre. For Hotell/overnatting (HO) tillates det overnatting/innkvartering for arbeidere og andre tilknyttet bedrifter i næringsparken. Det tillates overnatting for inntil 10 personer samtidig. Kapasitet på drikke- og slokkevann, forhold til støy og luftkvalitet skal avklares og evt. utbedres før det gis tillatelse til overnatting. Arbeidstilsynets krav til innkvartering skal være oppfylt før innkvartering kan skje.

3.4.2 Grad av utnytting

Minimum bebygd areal (BYA) skal være 50 % for den enkelte eiendommen. Maksimalt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 70 % for den enkelte eiendommen. For rom med stor innvendig høyde (4,9 m eller mer) skal tenkte plan ikke regnes med i BRA utnyttelse.

Enkeltformål skal samlet ikke gi høyere utnyttelse enn totalt utnyttelse per eiendom.

3.4.3 Grøntareal

Minimum 3 % av tomtearealet for den enkelte eiendommen skal opparbeides som grøntareal for å sikre pene uteområder.

3.5. VANN- OG AVLØSPANLEGG (VA)

I felt merket VA i plankartet skal det etableres brannvannstank for felt R1 og R2. Øvrige felt i Næringsparken kan knyttes til brannvannstanken. Det skal sikres kapasitet for fremtidig utbygging av øvrige felt.

§ 4. SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

4.1. Kjøreveg (o_KV, f_KV1, f_KV2 og KV)

4.1.1. o_KV

Kjøreveg merket o_KV på plankartet skal være offentlig.

4.1.2. Kjøreveg f_KV1

Kjøreveger merket f_KV1 på plankartet skal være felles for alle eiendommer og parkering innenfor plankartet. Veien skal sikre atkomst for brukere av Parkering (P) og tilkomst for eiendom øst for planområdet.

4.1.3. Kjøreveg f_KV2

Vegen skal være felles for Reitan Næringspark AS og allmenheten. Allmenheten skal, via kjøreveg merket f_KV2 på plankartet, sikres tilkomst til parkering (P) på plankartet.

4.1.4. KV

Kjøreveg merket KV på plankartet skal opparbeides som traktorvei og må opparbeides med grusdekke.

Kjøreveg (KV) må ikke brukes til aktiviteter som er i konflikt med Miljøhensyn (§ 3.3.3), Blå/grønnstruktur (BG2_1 - BG2_2) (§ 5.1.1) eller Hensynssone naturmiljø (H560) (§ 6.3).

4.2. Annen Veggrunn (o_AVG og f_AVG)

4.2.1. o_AVG

Annen veggrunn – grøntareal merket o_AVG på plankartet skal være sideareal for Bjugnvegen, o_KV.

4.2.2. f_AVG

Annen veggrunn – grøntareal merket f_AVG på plankartet skal være sideareal for kjøreveg (f_KV) i plankartet.

4.3. Parkering (P)

Parkering merket P på plankartet kan benyttes av allmenheten for utfart til nærliggende naturområder. Det skal opparbeides minimum 12 oppstillingsplasser for personbil innenfor felt P.

§ 5. GRØNNSTRUKTUR

5.1. Blå/grønnstruktur (BG1, BG2_1, BG2_2 og BG3)

5.1.1. BG2_1 og BG2_2

Blå/grønnstruktur, felter BG1, BG2_1 og BG2_2, skal naturlig revegeteres med stedegen vegetasjon.

Gjennom felt BG1 på plankartet tillates det opparbeidet sti eller turveg.

Felter BG2_1 og BG2_2 på plankartet skal fungerer som buffersone mot Reitbekken.

Innenfor tomt med gnr/bnr 31/11 som overlapper felt BG2_1 tillates eksisterende drift tilknyttet felt N2 å fortsette. Nye søknadspliktige tiltak for bebyggelse og anlegg

innenfor felt BG2_1 tillates ikke.

5.1.2. BG3

Blå/grønnstruktur, felt BG3, skal tilsåes eller beplantes og brukes til overvannshåndtering i åpne, blå/grønne løsninger med naturlig arronderte skråninger.

Felt BG3 skal brukes som sideareal for snøopplag o.l. for fylkesveg 710 (felt o_KV på plankartet) og skal etableres helhetlig.

§ 6. HENSYNSSONER

6.1. Sikringszone; frisikt (H140)

Området omfatter frisiktsoner ved veg. I frisiktsonene skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende kjørebanes plan. Enkelte oppstammede trær, lysmaster, trafikkskilt og lignende kan tillates.

6.2. Hensynssone; høyspent (H370)

Det tillates ikke å etablere arealer for varig opphold innenfor hensynssone H370 på plankartet. Beplanting skal holdes i en slik høyde at den ikke kommer i konflikt med høyspentlinje.

6.3. Hensynssone; naturmiljø (H560)

Hensynssone H560 Naturmiljø skal ivareta naturhensyn til Reitbekken etter naturmangfoldloven.

Det tillates nødvendige terrenginngrep for å sikre naturmangfold og revegetering av stedeagne arter, og opparbeidelse av Kjøreveg (KV).

Drift innenfor BG2_1 som er godkjent og etablert før denne reguleringsplanen gjøres gjeldende tillates fortsatt, jf. § 5.1.1.

§ 7. BESTEMMELSESONRÅDE

7.1 #1 Oppmerket trafikkøy for venstresvingefelt

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det merkes opp trafikkøy for å ivareta venstresvingefelt for o_KV, Bjugnvegen og felles kjøreveg f_KV.

7.2 #2 Tilkomst

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates det opparbeidet tilkomst ut av planområdet. Tilkomsten skal sikre tilgang til eiendom øst for planområdet.

Det tillates terrengbearbeidelse for å sikre tilkomsten til samme terrenghøyde som utenfor næringsparken.

Bestemmelsesområde #2 skal opphøre å eksistere når atkomst ut av planområdet via felt P i plankartet er formelt sikret av eiere av Næringsparken og Ervik sameie.

§ 8. KULTURMINNER OG AKTSOMHETSPLIKTEN

Om noen under arbeid skulle mistenke funn av kulturminner, må en umiddelbart stanse arbeidet og gi beskjed til Sametinget og fylkeskommunen. Dette må videreformidles til alle som skal delta i gjennomføring av tiltaket.

§ 9. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1. N4 og VA, geotekniske undersøkelser

Det må være utført undersøkelse av grunnforholdene innen hele felt N4 før enkelttomter innen feltet kan fradeles, og før det kan gis rammetillatelse for bebyggelsen innen feltet. Innenfor felt VA skal grunnforhold undersøkes i fotavtrykket til brannvannstank(er).

9.2. Anleggsperiode

Med søknad om igangsetting eller 1-trinns-søknad skal det følge tiltaksplan for anleggsperioden. Planen skal redegjøre for massetransport, mellomagring og sluttdisponering av jord- og steinmasser, samt nødvendig rengjøring av vegnett.

9.3. R1 og R2, kø-lengde

Før det kan gis igangsettingstillatelse for publikumsrettede funksjoner innen felter R1 og R2 på plankartet må det foreligge en uttegnet løsning for avvikling av kø. Kø må avvikles internt i feltene R1 og R2.

9.4. Utomhusplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye bygg med tilhørende infrastruktur og grønnstruktur, må det foreligge utomhusplan for de søkte tiltakene. Utomhusplaner skal være kotesatte og vise avkjørsel fra felles kjøreveg, angi fri sikt for avkjørsel, plassering av bygg og opplagringsplass og plassering av gjerder. Utomhusplaner må vise grøntareal og evt. rabatter, angivelse av vegetasjon og type/art, samt redegjøre for fordrøyning og avrenning av overvann på tomta, belysning og skilting.

Utomhusplan for R1 og R2 som berører BG2_1, BG2_2 og hensynssone; naturmiljø H560 skal ivareta miljøhensyn til Reitbekken i samsvar med VAO-plan og barrierer for å hindre spredning av løst avfall.

Terrengarbeider som medfører fallfare må sikres med merking eller gjerder, og eksisterende og nye koter vises på relevante snitt.

9.5. VAO-Plan

Teknisk godkjent vann-, avløps- og overvannsplan for den enkelte tomt skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Planen skal avklare avrenning av overvann, fordrøyning og brannvann for hver enkelt tomt, samt rensing av spill- og overvann.

Det skal være samsvar mellom godkjente utomhusplan (§ 9.4) og VAO-plan til søknad

om tiltak for felles løsninger for å hindre forurensning til sårbar natur.

§ 10. REKKEFØLGEKRAV

10.1. Stenging av avkjørsel

Stenging av avkjørsel fra FV 710 som markert på plankartet, skal være gjennomført før ny bebyggelse innen planområdet kan gis rammetillatelse.

10.2. VAO-plan

Håndtering av overvann, inkludert rensing av forurenset vann, brannvann, og øvrige tiltak i teknisk godkjent VAO-plan skal være etablert før brukstillatelse kan gis for det enkelte tiltak.

10.3. Brannvanntank R1, R2 og VA

Det skal være etablert og godkjent brannvanntank i felt VA før brukstillatelse kan gis for felt R1 og R2.

Før igangsettingstillatelse kan gis for brannvanntank i felt VA skal nødvendige undersøkelser av grunnforhold dokumenteres og avklare tiltak for fundamentering. Dersom undersøkelser viser behov for ytterligere geoteknisk vurdering skal disse vedlegges søknad.

10.4. Venstresvingefelt

Før søknad om tiltak kan godkjennes for venstresvingefelt i fylkesveg 710 skal teknisk plan være godkjent av vegmyndighet.

Venstresvingefelt i fylkesvei 710 skal være opparbeidet og godkjent av vegmyndighet før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor ett eller flere av feltene N3, N4, K/HO/I/L, R1 og R2.

10.5. Felles kjøreveg til parkering (f_KV2)

Ny veg f_KV2 til parkering skal være opparbeidet før eksisterende vegtilkomst fra f_KV1 til parkering (P) stenges.

10.6. Blå/grønnstruktur (BG2_1 og BG 2_2 og BG3)

Blå/grønnstruktur skal opparbeides samtidig med tilgrensende byggefelt:

- BG2_1 og BG2_2 med ny bebyggelse innenfor R1 og R2.
- BG3 med ny tilgrensende bebyggelse innenfor felt N4.

Før arbeid med ny grønnstruktur som skal sikre overvannshåndtering kan igangsettes skal det utarbeides utomhusplan som ivaretar nødvendige avklaringer i teknisk godkjent VAO-plan.

10.7. Enebolig innen felt K/HO/I/L på plankartet

Før det kan gis igangsettingstillatelse for feltene N3, N4, R1, R2 og K/HO/I/L på plankartet skal eksisterende enebolig innen felt K/HO/I/L på plankartet være godkjent bruksendret til næringsformål (minimum ett av regulerte formål).