

Detaljregulering for Einset Nord industriområde med høydebasseng, i Tingvoll kommune

Plan ID: 156020130001

Planområdet omfatter totalt 165,6 daa.

Detaljreguleringen fremmes av Tingvoll kommune.

Dato: 02.06.2017, revidert 08.03.2018, oppdatert etter kommunestyrets vedtak 12.04.2018.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor området som er vist med reguleringsgrense. I tillegg til disse bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven med gjeldene forskrifter og vedtekter.

Reguleringsformål:

- §12-5, nr. 1 Bebyggelse og anlegg:
- Næringsbebyggelse (BN1-3)
 - Vann- og avløpsanlegg (BVA1)
 - Vannforsyningsanlegg – Høydebasseng (BVF1)
 - Forretning/industri (BKB1-3)
- §12-5, nr. 2 Samferdsel og infrastruktur
- Kjøreveg offentlig (o_SKV1-3)
 - Gang-/sykkelveg offentlig (o_SGS1)
 - Annen veggrunn – grøntareal
- §12-5, nr. 3 Grønnstruktur
- Vegetasjonsskjerm (GV1-4)
- §12-6 Hensynssoner
- a)1 Sikringssone -Frisikt (H140_1-6)
 - a)2 Støysone – Rød støysone (H210_1)
 - a)2 Støysone – Gul støysone (H220_1)
 - a)3 Faresone – høyspenningsanlegg (H370_1-3)
 - d)Båndlegging – etter lov om kulturminner (H730_1)
 - e)Vernesone - etter lov om kulturminner (H530_1)
- §12-7 Områdebestemmelser
- Bestemmelse område (#1)

§ 1 Fellesbestemmelser

§ 1.1 Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn ved byggeprosjekter og utforming av trafikkanlegg for alle trafikantergrupper. Tilgjengelighet for alle skal gjelde for fysiske løsninger, knyttet til bygninger og utearealer, og sikres gjennom universell utforming, jf. Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK 10).

§ 1.2 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med

denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes Møre og Romsdal fylkeskommune, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50, (Kulturminneloven) § 8.

§ 1.3 Geoteknikk

Ved byggesøknad skal det foreligge en geoteknisk vurdering av byggegrunnen innenfor planområdet. Vurderingen skal foretas av fagkyndig. Utbygging og fundamentering skal skje i henhold til anbefalinger i disse vurderingene. Det skal vurderes om stabiliteten i nærliggende områder kan påvirkes negativt.

§ 1.4 Radon

Jfr. TEK-10 skal bygninger for varig opphold sikres mot radonkonsentrasjon i inneluft over 100 Bq/m³. Dersom radonfaren for den enkelte tomt ikke er avkreftet, skal det gjøres tiltak mot radonstråling ved bygging.

§ 1.5 Byggegrense

Byggegrense langs E39 er 30 meter vest for Fv296 og 40 meter øst for Fv296, målt fra vegens midtlinje.

Byggegrense langs Fv296 er 15 m på hver side av vegens.

§ 1.6 Byggesøknad

I forbindelse med byggesøknad, skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller bedre). Situasjonsplanen skal vise eventuell eksisterende bebyggelse, samt planlagt bebyggelse, plassering og utforming av adkomst, stigningsforhold, parkerings- og biloppstillingsplasser, nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner. Planen skal videre vise terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, forstøtningsmurer, tomtegrenser og bevaring/planting av vegetasjon. Kommunen skal ved sin behandling av byggetillatelse påse at bygninger og anlegg får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, takvinkel, møneretning, materialvalg og fargesetting. Det skal anlegges parkeringsplasser på egen grunn (jf. § 1.10). Ved alle avkjørsler skal det være tilfredsstillende friskt.

Overflatevann fra den enkelte tomta, skal ledes til grunnen og fordrøyes innen tomta, før dette ledes ut til overordnet dreneringssystem. Ved etablering av nye, og utskifting av eksisterende stikkrenner, skal disse dimensjoneres for 200-årsflom, pluss sikkerhetsmargin.

§ 1.7 Bebyggelse

Gesimshøyde og % –BYA måles og beregnes i henhold til Byggeteknisk forskrift (TEK10).

Biloppstillingsplasser inngår i % –BYA.

Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det tillates ikke blanke takflater. Det kan benyttes valgfri takform med takvinkel mellom 0 og 22 grader.

Farge på utvendig kledning skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

Store bygningskropper bør deles opp visuelt for ikke å virke for dominerende i landskapet.

§ 1.8 Reklame

Bruk av frittstående eller fastmontert reklame skal fremgå av byggesøknad, og godkjennes av kommunen. Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at disse tilfredsstiller samme krav til estetisk utforming, som for bebyggelsen for øvrig. Skilt og reklame i form av lyskasser skal ikke benyttes. Det tillates ikke blinkende eller bevegelige skilt.

§ 1.9 Miljøvennlig oppvarming

Det skal legges til rette for miljøvennlige løsninger med tanke på energitutnyttning og oppvarming av bygg (vannbåren varme) ved bruk av fornybare energikilder.

§ 1.10 Adkomst

Adkomst til de enkelte tomtene, fra regulerte adkomstveger, skal endelig avklares ved byggesøknad. Ved fradeling av tomter skal kommunen påse at alle tomter får godkjent adkomst fra regulert veg.

§ 1.11 Parkering

Det skal anlegges parkeringsplasser på egen grunn. Hver bedrift skal ha minst 0,5 oppstillingsplass for bil per. 50 m² BRA, og minst 1 oppstillingsplass for bil per. 50 m² BRA for forretning/industri.

§ 1.12 Kabler

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv- /datakommunikasjon og lignende, skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

Trafostasjoner og fordelingsskap skal ha materialbruk og farge som harmonerer med tilliggende bebyggelse.

§ 1.13 Terrenginngrep

Terrenginngrep og vegfremføring til den enkelte tomt skal foregå skånsomt, uten store og skjemmende terrenginngrep. Skjæringer og fyllinger skal arronderes og revegeteres så raskt som mulig etter inngrepet. Graving av grøfter over de ulike tomtene, i forbindelse med framføring av nødvendig ledningsnett, tillates. All graving skal foregå etter en helhetlig, og på forhånd godkjent plan.

§ 1.14 Støy

Ny næringsvirksomhet i planområdet skal ikke generere støy ut over Lden 55dB for eksisterende boliger i nærliggende boligområde. Grenseverdiene for støy, gitt i retningslinje T-1442-2016 eller retningslinje som erstatter denne, skal ikke overskrides. Dersom denne grensa overskrides må det med grunnlag i ein støyfagleg utredning gjennomføres støytiltak slik at eksisterende boliger ikke har støynivå ut over Lden 55dB. Støyrapporten skal legges fram for kommunen i forbindelse med rammesøknad.

Dette gjelder også i forbindelse med sprengning/knusing/uttak av masser ved klargjøring av næringsarealene.

Det skal foretas rystelsesmålinger for sprenginger. Målingene skal tas ved nærmeste relevante bygg.

§ 2 Rekkefølgebestemmelser

§ 2.1 Utbygging av byggeområder

Utbygging kan ikke finne sted før utbyggingsområdet har etablert veg, vann- og avløpsanlegg, samt elektrisitetsforsyning. Avkjørsler skal være forskriftsmessig opparbeidet før nye områder kan tas i bruk, jf. Statens vegvesens håndbok N100. Det er ikke tillatt med andre avkjørsler fra Fv296 enn de som er vist i plankartet. Midlertidige avkjørsler fra Fv296 skal være fjernet før byggetillatelse på tomtene kan gis.

§ 2.2 Grønnstruktur

Opparbeidelse av vegetasjonsskjerm mellom eiendommer (jf. § 5.3) skal være gjennomført før det gis brukstillatelse på tilhørende byggeområde.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Næringsbebyggelse (BN1-3)

I områder regulert til næringsbebyggelse kan det oppføres bygninger for industri, service eller håndverksbedrifter, lager og logistikk-virksomhet. I tillegg kan det tillates etablering av kontor og tjenesteyting tilknyttet hovedformålet.

Nettstasjoner tillates etablert innenfor byggeområdene.

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overskride %BYA=60% av regulert byggeareal på den enkelte tomt. Det tillates etablert bebyggelse med maksimum gesimshøyde 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3.2 Vann- og avløpsanlegg (BVA1)

Innen området (BVA1) tillates oppsett av nødvendig bygg for vann- og avløp med tilhørende installasjoner. Bebyggelsen skal ha en dempet farge innen jordfargeskalaen eller den mørkere delen av rødfargeskalaen, og skal være matt i overflaten.

§ 3.3 Vannforsyningsanlegg – høydebasseng (BVF1)

Innen området (BVF1) tillates oppsett av høydebasseng med tilhørende installasjoner. Bebyggelsen skal ha en dempet farge innen jordfargeskalaen eller den mørkere delen av rødfargeskalaen, og skal være matt i overflaten.

§ 3.4 Blandet formål (BKB1-3)

I områder regulert til forretning/industri kan det oppføres bygninger for industri, service eller håndverksbedrifter, lager, logistikk-virksomhet, og plasskrevende varehandel. I tillegg kan det tillates etablering av kontor og tjenesteyting. Etablering av detaljhandel er ikke tillatt, jf. Rikspolitiske retningslinjer (RPR) om kjøpesenter, og fylkesdelplan for attraktive byar og tettsteder. Netstasjoner tillates etablert innenfor byggeområdene.

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overskride %BYA=60% av regulert byggeareal på den enkelte tomt. Det tillates etablert bebyggelse med maksimum gesimshøyde 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 4 Samferdsel og infrastruktur

§ 4.1 Kjøreveg – offentlig (o_SKV1 og o_SKV-3)

Reguleringen stadfester eksisterende o_SKV1 og o_SKV3.

§ 4.2 Kjøreveg – offentlig (o_SKV2)

Kjørevegen (o_SKV3) reguleres med 6,0 m bredde, inkludert vegskulder. Ved behov kan vegbredden økes til inntil 7,5 m, inkludert skulder.

§ 4.3 Gang-/sykkelveg – offentlig (o_SGS1)

Gang-/Sykkelveg (o_SGS1) reguleres med 3,0 m bredde. Gang-/sykkelvegen skal, når den er ferdig opparbeidet, ha fast dekke.

§ 4.4 Annen veggrunn – grøntareal

Områder regulert til annen veggrunn grøntareal skal sikre areal til grøft, snøopplag, terrengutslag og murer. Områdene skal ha et grønt uttrykk, men det skal ikke være sikhindrende elementer høyere enn 0,5 m innenfor frisishtslinjene for de ulike avkjørslene fra kjørevegen.

§ 5 Grønnstruktur

§ 5.1 Vegetasjonsskjerm (GV1-3)

Områdene GV1-3 reguleres til vegetasjonsskjerm. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares innenfor områdene. Suppleringsplanting skal foregå med stedegen vegetasjon. Områdene kan ikke flatehogges, men tynning kan forekomme, dersom dette ikke ødelegger skjermingseffekten betydelig. GV2, mot Einsetmyra naturreservat, skal ha minste bredde 10 m.

Det tillates nødvendig etablering av grøfter for bortledning av overflatevann i områdene regulert til vegetasjonsskjerm.

§ 5.2 Vegetasjonsskjerm (GV4)

Innen området GV4 skal nødvendig VA-ledninger legges. Det skal bevares eller etableres vegetasjon, av stedegen karakter. I ledningstraseen (mellom øvre og nedre nivå) når ledningsarbeidet er sluttført. Vegetasjonsskjermen skal minimum ha en bredde på 5 meter.

§ 5.3 Vegetasjonsskjerm i tomtegrense

Det skal opparbeides vegetasjonsskjerm langs tomtegrense mot tilstøtende eiendom på hver enkelt tomt (jf. § 2.2). Bredde på vegetasjonsskjermen langs eiendomsgrensen skal for tomter på 10 000 kvm og over være på minimum 4 meter. For øvrige tomter skal bredde være minimum 2 meter. Vegetasjonsskjerm skal opparbeides med stedegen vegetasjon (trær og busker).

§ 6 Hensynssoner

§ 6.1 Frisikt (H140_1-6)

Frisiktsonene er knyttet til avkjøringene fra Fv296, samt o_SKV2. Frisiktsonene reguleres med frisikt på 10 x 115 meter. Det tillates ikke sikhindrende elementer høyere enn 0,5 m i frisiktsonene.

§ 6.2 Støysone - Rød sone (H210_1)

Ved byggesøknad skal det tas hensyn til og dokumenteres at nybygg tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift, NS8175/2012 og T-1442/16. Ved eventuell overskridelse av anbefalte grenseverdier, skal støydempende tiltak kreves.

§ 6.3 Støysone - Gul sone (H220_1)

Ved byggesøknad skal det tas hensyn til og dokumenteres at endringer av eksisterende bygg og nybygg som omfattes av H220_1, får tilfredsstillende støyforhold i samsvar med grenseverdiene i T-1442/16.

§ 6.4 Faresone høyspent (H370_1-3)

6.4.1 Område H370_1-2, omfatter eksisterende høyspentlinje, og reguleres til faresone. Innen faresonen tillates ikke etablert bebyggelse.

Innen område for faresone høyspent skal det være minst 10 m fra ytterfase ledning til nærmeste bygningsdel. Ved kryssing av linjen skal det være minimum syv meter til faselinje og seks meter til jordlinje over ferdig planert terreng. Ved omlegging av høyspentlinje skal omfanget av faresone fastsettes av netteier.

6.4.2 Område H370_3, omfatter eksisterende høyspent jordkabel, og reguleres til faresone. Innen faresonen, målt 3 meter fra hver side av jordkabelen, tillates ikke etablert bebyggelse.

§ 6.5 Båndlegging etter lov om kulturminne (H730_1)

Bosetnings-aktivitetsområde (ID 178657), fra eldre jernalder, er et automatisk fredet kulturminne som er båndlagt etter kulturminneloven. Området inneholder et automatisk freda kulturminne. Den naturlige vegetasjonen skal tas vare på. Det er ikke tillatt til å sette i gang gravearbeid eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de freda kulturminna eller framkalle fare for at dette kan skje, jfr.

Kulturminnelova § 3. Eventuell dispensasjon fra bestemmelsene må godkjennes av rette antikvariske myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune. Det er ikke tillatt å etablere VA-anlegg eller grøfter innenfor sona.

§ 6.6 Vernesone rundt automatisk freda kulturminne (H530_1)

Innenfor området skal kulturlandskapet med sin naturlege vegetasjon tas vare på og holdes i hevd slik området ligger i dag. Det er ikke tillatt å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, endre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det freda kulturminnet og dets verneområde eller framkalle fare for at det kan skje, jfr. kulturminnelova § 3. Eventuelle tiltak må godkjennes av rette antikvariske myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

§ 7 Områdebestemmelser

§ 7.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det ikke oppføres bygg eller andre faste konstruksjoner før ny vegatkomst fra E 39 er avklart.