



Reguleringsbestemmelser for Agderparken Nord

Detaljreguleringsplan

Dato: 11.02.2021

PlanID: 09062018-13

Saksnummer: 21/22

1 Planens hensikt

Reguleringsplanen tilrettelegger for næringsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, datert 15.01.2021.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Planeringshøyder (PBL § 12-7 nr. 1)

Planeringshøyder og høyder på vei er angitt på plankartet. Fallretning skal være i tråd med VA-rammeplan (datert 2019.12.16)

2.2 Forstøtningsmurer (PBL § 12-7 nr. 1)

Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

2.3 Overvannshåndtering (PBL § 12-7 nr. 1)

Prinsipp for fordrøyning av overvann skal skje i henhold til VA-rammeplan for Agderparken Nord (datert 2019.12.16). Følgende krav gjelder for håndtering av overvann:

- Avløp fra typer virksomheter og anlegg som eksempelvis verksted, vaskehall, service- og karosserihall, samt tankfyllplass for diesel skal ledes til oljeutskiller. Avløp fra oljeutskiller skal videre kobles til spillvann.
- Overvann fra tette flater ledes til overvannssystem og nedsenket fordrøyningsareal (inkludert grøfter for fordrøyning).
- Sandfanger utstyres med dykket utløp. Dette medvirker til å redusere spredning av olje og tilsvarende væsker med overvannet.

Det er tillatt å etablere fordrøyningsbasseng for overflatevann innenfor alle arealformålene innenfor planavgrensningen, bortsett fra i LNF-område og område regulert til vegetasjonsskjerm.



2.4 Teknisk infrastruktur (PBL § 12-7 nr. 1)

Vann- og avløpsledninger, kabler for tilførsel av strøm, mv. skal i størst mulig grad legges i tilknytning til atkomstvei og fellesgrøfter. Det tillates ikke luftstrekk.

2.5 Avfallshåndtering (PBL § 12-7 nr. 1)

Alt avfall skal oppbevares i innelukkede containere/avfallsdunker eller særskilte bygninger. Avfall som pga. volum eller av andre årsaker må lagres ute, skal skjules med tett og tilstrekkelig høyt gjerde.

2.6 Byggegrenser (PBL § 12-7 nr. 2)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke fremkommer av plankart, ligger byggegrensen i formåls grensen.

2.7 Støy (PBL § 12-7 nr. 3)

Der det planlegges støyende virksomhet har disse ansvar for at grenseverdiene i NS8175 og T-1442 overholdes mot støyfølsom bebyggelse i nærheten.

Støy fra drift av masseuttak i BAA, samt eventuelle støyreducerende tiltak, skal redegjøres for i drifts- og miljøoppfølgingsplan for masseuttaket, se bestemmelse 3.1.3.

2.8 Geometrisk utforming av inn- og utkjørsler (PBL § 12-7 nr. 7)

For inn- og utkjørsler med liten trafikk (ÅDT < 50) skal hjørneavrunding utføres som en enkel sirkel med radius $R = 4$ m. For inn- og utkjørsler med ÅDT > 50, eller med en stor andel lastebiler og vogntog, og ÅDT på primærvegen < 2 000, skal hjørneavrunding utføres som en enkel sirkelkurve med radius $R = 9$ m.

Bredde på inn- og utkjørsler skal tilpasses bruken og ikke være smalere enn 4 meter i tomtegrensen.

Avkjørsler skal ha frisikt på 6 m (L2) x 45 m (L1).

Avkjørsler fra kommunal veg skal ha fall på 2.5% de første 2m, og maks 6% stigning etter det.

2.9 Parkeringskrav (PBL § 12-7 nr. 7)

2.9.1 Biloppstillingsplasser

Det skal etableres minimum 0,2 og maks 0,6 parkeringsplass pr. 100 m² BRA. 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser med min størrelse 4,5 x 6 meter. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier. Det settes krav til minst 30 % av plassene skal ha lademuligheter.

2.9.2 Sykkelparkering

Det skal for hver virksomhet etableres en sykkelparkering med tak og/eller innebygget rom for å sikre mot tyveri. Ladepunkter for el-sykler må innpasses.



3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for næringsbebyggelse, samt kombinert midlertidig masseuttak og næringsbebyggelse (felt BN1-11 og BAA)

a. Type bebyggelse

Områdene kan nyttes til lagervirksomhet, engros og transport, industri, produksjons- og håndverksbedrifter, entreprenørforretninger, verksteder og salg av tyngre vareslag. Det er ikke tillatt å etablere forretning eller kontor innenfor planområdet.

b. Utnyttelsesgrad

Tillatt utnyttelsesgrad per tomt fremgår av plankartet.

c. Byggehøyder

Høyeste tillatte gesims- og mønekoter framgår av plankartet. Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2 m over tillatt maksimal gesims-/mønekote. Takoppbygg kan utgjøre 10% av takflaten. Takoppbygg skal være inntrukket minimum 2 m fra vegglinje.

d. Terrenginngrep

Fyllinger skal jordkles slik at minste jordsmonndybde blir 1 meter. Fyllingene skal anlegges og utformes for å sikre naturlig revegetering. Stedlige masser brukes.

For område BN1, BN2, BN3 og BN4 gjelder det fyllinger og skråninger mot øst.

For område BN5 gjelder det fyllinger og skråninger mot øst og sør.

For område BN6 gjelder det fyllinger og skråninger mot sør og vest.

For område BN7, BN8 og BAA gjelder det fyllinger og skråninger mot vest.

For fyllinger med høyde over 10 meter, skal fyllingens helningsgrad differensieres slik at en unngår en ensartet og unaturlig jevn skråning.

e.

Mot interne veier inne på tomteområdene skal det avsettes et areal på minimum 2.5 m som skal opparbeides med gode veksbetingelser (god jordkvalitet/passe fuktighet) og beplantes. Dette kan være gras, buskvekster og/eller trær. Frisiktsoner skal ivaretas.

f.

Ved oppføring av næringsbebyggelse må det sikres et minimum av grøntareal som kan brukes som uteplass av de ansatte ved virksomhetene.



3.1.2 Næringsbebyggelse (felt BN1-11)

Innenfor bestemmelsesområdene som fremgår av tabellen under skal det etableres 2,5m høy støyskjerming mot nærliggende bebyggelse. Støyskjermen kan utformes som gjerde eller voll.

OMRÅDE	Bestemmelsesområde
BN1	#1
BN2	#2
BN5	#3
BN6	#4

Innenfor bestemmelsesområde #5 i BN4 og BN5 kan det etableres VA-ledninger. Faste installasjoner tillates ikke innenfor området. Gjenstander skal kunne flyttes på kort varsel.

3.1.3 Kombinert formål, midlertidig masseuttak og næringsbebyggelse (felt BAA)

Området kan benyttes til uttak av faste masser samt videre bearbeiding og midlertidig lagring av disse. I drifts- og uttaksområdet kan det etableres utstyr og midlertidige vegger og anlegg som tjener dette formålet. Alle inngrep i forbindelse med masseuttak og drift av masseuttak skal ligge innenfor formåls grensene for BAA. Innenfor områdene BAA kan det tillates uttak av sprengstein for knusing i mobilt knuseverk på stedet. Det tillates også mellomlagring av knuste masser.

Inngrep i terrenget tillates inntil 2 meter under det kotenivået som er angitt på plankartet. Når den regulerte virksomheten i masseuttaket er avsluttet, skal området brukes til næringsområde.

All nødvendig sikring av bruddet er tiltakshavers ansvar. Midlertidige skreenter skal sikres med gjerde. Eventuelle bruddvegger i dagbruddet skal avsluttes med stabil veggvinkel og grustak skal ha en maksimal helning på 1:2.

Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt i vilkår i tillatelser etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter loven. Det skal utarbeides driftsplan etter mineralloven som godkjennes av Direktoratet for mineralforvaltning. Driftsplanen skal inneholde rammevilkår, uttaksplan og avslutningsplan i henhold til «Driftsplanveileder, rev. 1.1 2016» utarbeidet av Direktoratet for mineralforvaltning med bergmesteren på Svalbard.

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan for masseuttaket som redegjør for støy, støv, lukt og hensynet til landskap og friluftsliv rundt masseuttaket, samt eventuelle tiltak som iverksettes for å begrense ulemper for omgivelsene. Miljøoppfølgingsplanen skal følge søknad om tiltak.

Forurensningsnivåene av støy, støv (herunder støvflukt) og lukt i forbindelse med masseuttak, knusing, betong- og/eller asfaltverk skal til enhver tid holdes så lav som mulig, og være i tråd med gjeldene regelverk. Dette gjelder også potensiell forurensning for maskiner og utstyr, både under drift og arbeid i anleggene samt under lagring og etterfylling av drivstoff.

Tillatt driftstid for masseuttaket er fra 0700-1700, mandag til fredag.

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

3.2.1 Kjøreveg (felt o_SKV1-5)

Det tillates høydejustering på inntil +/- 0,5 meter på regulert vei høyde i plankart.



3.2.2 Fortau (o_SF1-3)

Fortau skal etableres med asfaltert bredde på 2,5 meter.

3.2.3 Gang- og sykkelsti, (o_SGS1-4)

Innenfor området skal det etableres gang- og sykkelsti med asfaltert bredde på 3 meter.

3.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT1-3)

I områdene inngår skjærings- og fyllingsskråninger. Terrengebearbeiding i form av etablering av støyvoll, samt oppfylling og planering for tilpasning til tilgrensende arealer tillates.

3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1-20)

Området kan benyttes til fyllinger, skjæringer, grøfter, stabiliserende tiltak og andre sidearealer.

Fyllinger og planert areal skal jordkles med stedlige masser for å sikre naturlig revegetasjon.

3.2.6 Teknisk infrastruktur (o_Teknisk infrastruktur)

Innenfor området kan det etableres kommunaltekniske anlegg og nettstasjon/trafo.

3.2.7 Parkering (o_SPA)

Innenfor området skal det etableres parkering som kan benyttes i forbindelse med bruk av friområdene rundt næringsområdene.

3.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Vegetasjonsskjerm (felt o_GV1-4)

Det tillates ikke fyllinger og skjæringer i områdene. Områdene skal beholdes med sitt naturlige terreng og vegetasjon.

VA-ledninger tillates etablert innenfor formålet. Arealene hvor VA-anlegg etableres skal tilsås og beplantes.

Områdene tillates skjøttet.

3.3.2 Kombinert grønnstrukturformål (felt o_GKG1-4)

Området avsettes til bygging av anlegg for fordrøyning og rensing av overvann iht rammeplan VA (datert 2019.12.16). Innenfor området skal det etableres tursti på 2,5 meter bredde. Bearbeidet terreng og anlegg skal utformes og tilpasses omkringliggende terreng, samt jordkles med stedlige masser for naturlig revegetering, slik at det ved ferdigstilling fremstår som grøntareal.

3.3.3 Blågrønnstruktur (o_G)

Arealene skal fungere som fordrøyningsarealer for overvann iht rammeplan VA (datert 2019.12.16). Det tillates tiltak som legger til rette for dette. Arealene kan sås til og beplantes.

3.3.4 Turveg, (o_GT)

Innenfor området skal det etableres tursti med maks bredde på 1,5 m. Denne skal kobles til eksisterende stinett. Det tillates etablert rør for kryssing av bekker.



3.3.5 Grønnstruktur – naturområde (GN)

Områdene regulert til Naturområdeformål skal være buffersone mot næringsområdene. Vegetasjon og terreng skal beholdes inntatt for å gi best mulig skjerming og tilpasning mot omgivelsene. Ved sprengning i næringsområdene skal områdene ikke belastes med sprengstein/blokker.

Sikringsgjerdet for å sikre mot stup tillates oppført innenfor området

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

4.1 Frisiktsoner (sone H140)

Innen frisiktsonen skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanelivå for primærvegen. Primærvegens kjørebane, sett fra avkjørselen, skal være synlig i hele sikttrekanten.

4.2 Bevaring naturmiljø (sone H560)

Innenfor sonene skal det ikke foretas inngrep som forringer lokalitetene. Vegetasjonen bør bevares i størst mulig grad.

5 Bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde #1-4 Støyskjerm

Det tillates etablert støyskjerm innenfor områdene. Se også rekkefølgebestemmelse 6.4.

5.2 Bestemmelsesområde #5 VA ledninger

Innenfor området kan det etableres VA-ledninger.

5.3 Bestemmelsesområde #6 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Det tillates oppført midlertidige bygninger eller anlegg i området i tilknytning til drift av masseuttak i felt BAA.

Innenfor området skal det etableres støyskjerming som skjermer omkringliggende støyfølsom bebyggelse for støy fra masseuttaket i felt BAA. Støyskjermen skal være 4m høy, målt fra gjennomsnittlig terrenghøyde i produksjonsområdet i masseuttaket. Skjermen kan utformes som bruddvegg eller voll.

Området tillates ikke brukt som oppbevaringsplass for maskiner, utstyr etc. som ikke har direkte tilknytning til driften.

Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører når den regulerte virksomheten i masseuttaket er avsluttet.

6 Rekkefølgebestemmelser



6.1 Før rammetillatelse

6.1.1 Brannvann

Før tillatelse til oppføring av næringsbebyggelse kan innvilges skal det dokumenteres tilstrekkelig vannforsyning, herunder brannvann.

6.1.2 Miljøfarlig avrenning

Før det gis tillatelse til tiltak skal tiltakshaver dokumenterer tilstrekkelig sikring mot miljøfarlig avrenning til resipient eller kommunale anlegg.

6.2 Før igangsettingstillatelse

6.2.1 Samferdselsanlegg

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal følgende oppgraderinger være ferdigstilt:

- **Krysset mellom fv 3542 og fv 42**
- Fylkesvei 3542 skal oppgraderes med gang-/og sykkelveg inn til o_SKV3. Kjøreveien skal oppgraderes minst 150m fra o_SKV3 videre mot sør for å sikre god tilpasning til dagens geometri.

6.3 Før brukstillatelse

6.3.1 Grønne korridorer

Grønne korridorer skal være ferdigstilt før de planerte tilgrensede næringstomtene tas i bruk.

Dette gjelder for o_GKG1 til o_GKG4 og o_G.

6.3.2 Frisiktsoner

Før det gis brukstillatelse skal frisiktsoner være opparbeidet. Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

6.4 Bestemmelsesområde #1 -#4

Før det gis brukstillatelse på BN1 skal det være etablert støyskjerm innenfor bestemmelsesområde #1.

Før det gis brukstillatelse på BN2 skal det være etablert støyskjerm innenfor bestemmelsesområde #2.

Før det gis brukstillatelse på BN5 skal det være etablert støyskjerm innenfor bestemmelsesområde #3.

Før det gis brukstillatelse på BN6 skal det være etablert støyskjerm innenfor bestemmelsesområde #4.

6.5 Støy

For å sikre at støy fra o_SKV4 ivaretas, skal det gjennomføres tiltaksvurdering for støy av boliger listet under med forslag til eventuelle støyreducerende tiltak når 50% og 100% av arealene BN3-BN11 og BAA er bygget ut. Støyfolsom bebyggelse som går fra hvit til gul sone eller som får merkbar endring i støynivå (>3dB) og samtidig overskrider grenseverdiene for gul sone skal skjermes.



Gnr/bnr	Adresse
443/16	Frolandsveien 432
443/43	Frolandsveien 327
443/57	Frolandsveien 382
443/147	Frolandsveien 307
443/150	Frolandsveien 323
445/20	Slotteveien 9

6.6 Område BAA

Før etablering av uttaksområdet skal det innenfor arealformålet BAA etableres sedimentasjonsbasseng og om behov våtmarksfilter som renser overflatevann. Sedimentasjonsbasseng skal dimensjoneres slik at de fungerer som fordrøyningsbasseng i flomperioder.