

# Reguleringsplan for Bjergin næringsområde

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering

PlanID NO1567 20170001

Vedtatt sendt ut på høring og offentlig ettersyn i formannskapet sak 036/19 den 24.04.2019

## 1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av eksisterende og etablering av ny næringsvirksomhet, samt gi rammer for eksisterende boliger, motor- og travsplanlegg.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Miljøkvalitet

Ved planlegging og søknad om tiltak skal støy løses tilfredsstillende. Retningslinje T1442/2012 Støy i arealplanlegging eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv, samt Retningslinje T 1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, skal legges til grunn for behandling av byggesaker innenfor planområdet. Følgende grenseverdier for støy legges til grunn for etablering av ny virksomhet eller bebyggelse:

| Støykilde                          | Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål                | Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07 | Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23 | Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager | Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Vei                                | Lden 55 dB                                                                                        | L5AF 70 dB                                 | -                                                                                               |                                                                                  |                                                                                        |
| Industri med helkontinuerlig drift | Uten impulslyd:<br>Lden 55 dB<br>Med impulslyd:<br>Lden 50 dB                                     | Lnight 45 dB<br>LAFmax 60 dB               |                                                                                                 |                                                                                  |                                                                                        |
| Øvrig industri                     | Uten impulslyd:<br>Lden 55 dB og Levening 50 dB<br>Med impulslyd:<br>Lden 50 dB og Levening 45 dB | Lnight 45 dB<br>LAFmax 60 dB               | -                                                                                               | Uten impulslyd:<br>Lden 50 dB<br>Med impulslyd:<br>Lden 45 dB                    | Uten impulslyd:<br>Lden 45 dB<br>Med impulslyd:<br>Lden 40 dB                          |
| Motorsport                         | Lden 45 dB                                                                                        | Aktivitet bør ikke foregå                  | L5AF 60 dB                                                                                      |                                                                                  |                                                                                        |

## 2.2 Vegetasjon og terreng

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Arealer med terrenginngrep skal revegeteres og tilpasses omgivelsene. Dette skal utføres innen ett år etter at byggearbeidene ferdigstilles.

## 2.3 Avkjørsler og kryss

Avkjørsler og kryss skal bygges i henhold til kravene i Håndbok N100, Veg og gateutforming.

## 2.4 Universell utforming

Offentlige bygninger og utearealer skal opparbeides med god tilgjengelighet til alle opparbeidede arealer for hele befolkningen, uavhengig av funksjonsgrad. Areal ved forretnings- og publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal dessuten tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre- og parkeringsareal. Med gående menes alle grupper fotgjengere inklusive orienterings- og bevegelseshemmede.

## 2.5 Byggegrenser mot offentlige veger

Der byggegrense mot offentlig veg er angitt, skal bebyggelse plasseres innenfor denne. Dersom bebyggelse som står nærmere vegen enn angitt byggegrense skal gjenoppbygges etter brann, må den flyttes bak byggegrense.

## 2.6 Kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget/ fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

## 2.7 Estetisk utforming

Bygninger skal utformes slik at området fremstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volum, materialbruk og farger. Utelager skal skjermes med vegetasjon, gjerder eller være innebygd.

# 3. Bestemmelser til arealformål

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

### 3.1.2 Parkering

I bygge- og delesaker skal det som minimum avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med følgende norm:

| Formål            | Grunnlag pr.           | Bil | Sykkel |
|-------------------|------------------------|-----|--------|
| Bolig             | Boenhet                | 2   | 2      |
| Forretning        | 100 m <sup>2</sup> BRA | 2   | 1      |
| Næringsbebyggelse | 100 m <sup>2</sup> BRA | 1   | 0,5    |

### 3.1.3 Boligformål (B1 – B3)

Maksimal utnyttingsgrad settes til 30 % BYA.

Maksimal gesimshøyde settes til 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde 9 meter.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak på hver enkelt tomt skal det utarbeides situasjonsplan som viser plassering av tiltak, avkjørsel og disponering av den ubebygde delen av tomta.

Plass for parkering og eventuell garasje skal gå fram av situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til tiltak for hvert enkelt tiltak. Nye garasjer tillates oppført i inntil 60m<sup>2</sup> BTA, og med en gesims- og mønehøyde som gjør at garasjen tydelig underordner seg det tilhørende bolighuset.

### 3.1.3 Forretning (BF1)

Maksimal utnyttingsgrad settes til 30 % BYA.

Maksimal gesimshøyde settes til 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde 12 meter.

Innenfor området tillates det etablert bebyggelse og tilhørende utomhusarealer for forretninger.

Det tillates kun handel med plasskrevende varegrupper, avgrenset til biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskoler/hagesenter.

### 3.1.4 Næringsbebyggelse (BN1 – BN8)

Maksimal utnyttingsgrad settes til 35 %

Maksimal gesimshøyde settes til 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde 13 meter.

BN4 og BN5 som er nye næringsområder må sikres adkomstveg. Plassering av avkjørsel og sikring av at siktkrav innfris må dokumenteres i situasjonsplan ved byggesaksbehandling.

### 3.1.5 Motorsportanlegg (BMA)

Området skal brukes til motorsportbane for trening og konkurranse, med tilhørende depot, oppstillingsplasser, sikringssoner og publikumsareal.

Det kan oppføres 1 verkstedbygg med tilhørende sanitæranlegg i område BMA. Bygningen skal ha maks 2 etasjer, gesimshøyde 7,5 meter og ikke overskride 300 m<sup>2</sup> i grunnflate.,

Bruken av motorsportsanlegget skal til enhver tid være i samsvar med gjeldende støykrav og godkjent bruksreglement.

Bruk av høytaleranlegg skal begrenses til kun å gjelde nødvendig informasjon og speakerkommentering under løpskjøring.

Ordinær treningsaktivitet for motorsport kan bare skje mellom 17 og 21 mandag til fredag, og mellom 1000 og 1600 lørdag.

Ved ordinær treningsaktivitet kan det benyttes maks 8 motorcrosskjøretøy, 5 gokart 2 supermotard, 3 trail, 3 atv og 4 snøscooter.

Større arrangement skal ikke gjennomføres mer enn 5 gangen i året, og kjøring kan kun forekomme i tidsrommene 1100 – 2100 mandag til fredag, 0800 – 2000 lørdag og 0800 – 2000 med pause mellom 1100 og 1300 søndag. Det skal ikke være mer en ett løp pr. måned.

Det skal ikke arrangeres stevner i juli. Det skal ikke arrangeres stevner to helger etter hverandre.

Naboer skal varsles i god tid i forkant av løp og stevner.

### 3.1.6 Andre idrettsanlegg (BIA)

Området skal brukes til idrettsanlegg for travsport.

Det kan oppføres 1 klubbhus/redskapshus med tilhørende sanitæranlegg i område BIA. Bygningen skal ha maks 2 etasjer, gesimshøyde 7,5 meter og ikke overskride 300 m<sup>2</sup> i grunnflate. Det kan i tillegg bygges anlegg for gjødsellagring.

### 3.1.7 Energianlegg (BE)

Det skal ikke bygges boligbygg nærmere enn 5 m fra nettstasjonen. Mindre viktige bygninger som f.eks garasje kan ikke bygges nærmere enn 1 m fra nettstasjonen. BYA maks 30%. Vedlikehold og eventuell utskifting eksisterende trafostasjon tillates innenfor arealformålet.

### 3.1.8 Vann- og avløpsanlegg (BVA)

Bebyggelse skal påkobles kommunalt vann- og avløpsnett før det gis brukstillatelse. I området tillates det vann og avløpsanlegg ihht forurensingsforskriften. BYA maks 60%.

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

### 3.2.1 Kjøreveg

Alle eksisterende veger i planområdet foreslås regulert til kjøreveg. Nye avkjørsler til BN4 og BN5 skal avklares i situasjonsplan i forbindelse med byggesak se 7.2.

### 3.2.2 Gang- og sykkelveg

Eksisterende gang- og sykkelveg på nordsida av Rindalsvegen i Bjergin er regulert til gang- og sykkelveg. Det legges ikke opp til endring av denne gang- og sykkelvegen eller etablering av nye gang- og sykkelveger.

### 3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal

Det skal ikke plantes eller settes opp installasjoner innenfor arealet som hindrer friskt til avkjørslene.

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

---

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### 4.1.1 Frisiktsone

I frisiktsonene skal det være fri sikt langs veg og kryss over 0,5 m over terreng. Busker, trær, støyskerm og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt.

Oppstammede tre, stolper og lignende kan stå i sikttekanten, men krav til sikkerhetssoner i håndbok 231 Rekkverk må være tilfredsstillt.

#### 4.1.2 Faresone høyspent

Innenfor faresonen under/langs høyspentlinjen tillates kun bebyggelse som er en del av høyspenningsanlegget.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

---

### 5.1 Før rammetillatelse (felt BN4,BN5)

Sammen med byggesøknad skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:500/1:200. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangarealer, parkering, avfall og vegetasjon. Planen skal også redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i hht godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

### 5.2 Rekkefølge i tid (felt B1, B2, BN3, BN4, BN5, BN6, BN7, BN8, BF1, BVA OG BE)

Før nye tiltak i områder som ligger under marin grense tillates skal det foreligge geoteknisk utredning av byggegrunnen.