

NARVIK KOMMUNE



KOMMUNEDELPLAN FOR BJERKVIK, NÆRINGSOMRÅDET ENRUM - BRATTDALLEN

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Dato: 07. april 2015

1. GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Rettsvirkning

Planen fastsetter rammer for utbygging i medhold av planen, og utarbeidelse av områdeplaner og detaljreguleringsplaner.

Reguleringsplan som skal gjelde foran kommunedelplanen, er markert i plankartet med egen hensynssone. Øvrige reguleringsplaner vedtatt før kommunedelplanen vil gi utdypende føringer til kommunedelplanen, så langt de ikke er i strid med denne. Ved motstrid går kommunedelplanen foran.

1.2 Plankrav

For alle områder for bebyggelse og anlegg er det krav om reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven.

Plankravet gjelder for hvert enkelt felt innenfor plangrensen med nødvendig tilgrensende offentlig infrastruktur. Kommunen avgjør til enhver tid hvilke deler av den offentlige infrastrukturen rundt feltet som skal inngå i reguleringsplan.

Tiltak i eksisterende byggeområder kan unntas fra det generelle plankravet dersom:

- a. Det foreligger reguleringsplan og tiltaket er i samsvar med denne og kommunedelplanen.
- b. Bruksarealet ikke overstiger 300 m² tillatt bruksareal (BRA).
- c. Det har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur.
- d. Det er tilstrekkelig sikret mot fare.
- e. Det ikke berører fredede kulturminner.
- f. Det gjelder installasjoner og bygg som er en del av kommunalteknisk anlegg, riving av bygg, konstruksjoner eller anlegg.
- g. Det gjelder gjerde, plassering av skilt, reklameinnretninger og lignende.
- h. Det gjelder veg og parkeringsplass for bruk av eiendommen.

Retningslinjer

Med hjemmel i PBL § 12-1 kan kommunen kreve utarbeidet reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av kommunedelplanens bestemmelser. Dette kan bli aktuelt i tilfeller hvor fortetting/ utnyttingsgrad bør vurderes nærmere, eller hvor tiltaket antas å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, herunder trafikkavvikling, atkomst og lekeplasser/ uteoppholdsareal og annen teknisk infrastruktur. Konsekvensutredningen med beskrevne avbøtende tiltak skal være retningsgivende for planlegging av byggeområder og tiltak.

Når forslag til detalj- eller områdereguleringsplaner fremmes for behandling skal det redegjøres for hvordan det regulerte området inngår i en større sammenheng i forhold til omgivelsene. Kommunen kan sette spesielle krav til hva som skal dokumenteres.

1.3 Utbyggingsavtaler

Dersom kommunen finner det hensiktsmessig skal det inngås utbyggingsavtaler med utbyggere av de enkelte delfelter. Utbyggingsavtaler kan inneholde avtale om opparbeiding

av teknisk infrastruktur og grønnstruktur, rekkefølge på utbygging, kvalitet på tiltak, fordeling av kostnader, refusjon, gjennomføring mm. Innholdet i utbyggingsavtalene følger til enhver tid gjeldende vedtak i Bystyret om utbyggingsavtaler.

1.4 Krav om rekkefølge

For arealer avsatt til byggeområder må følgende forhold være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse:

- a. Kommunaltekniske anlegg for vei, vann og avløp og renovasjon skal være i samsvar med vedtatte lover, vedtekter og normer.
- b. Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke bygges ut før det er etablert tilfredsstillende system for vannforsyning, avløpshåndtering og overvannshåndtering.
- c. Opparbeidet fortau mot offentlig gate i samsvar med kommunens gatenorm og belysning i samsvar med kommunens lysnorm – se kommunens estetiske veileder og veileder for universell utforming for ytterligere informasjon.
- d. Statens vegvesens normer skal følges når det gjelder fortau eller gang- sykkelveg mot riks- eller fylkesveg. I avsatte hensynssoner, med særlig hensyn landbruk, kan andre og begrunnede løsninger vurderes.
- e. Opparbeidede parkeringsplasser i samsvar med krav i gjeldende vedtekt, samt kommunens parkeringsvedtekter.
- f. Opparbeidede uteoppholdsarealer og arealer til lek og opphold for alle aldersgrupper, i samsvar med krav i gjeldende vedtekt.
- g. Tilfredsstillende støyforhold, jf. krav gitt i medhold av bestemmelsenes pkt.1.5.9
- h. Trafikksikker og funksjonell atkomst for kjørende, syklister og fotgjengere, herunder også bevegelsehemmede.
- i. Dersom grønnstruktur (friområde, lek, snarveger med mer) omdisponeres til annet formål skal det skaffes fullverdig erstatning i nærområdet, jfr. RPR for barn og unge.
- j. Trafikksikker skolevei

Retningslinjer:

Ved trinnvis utbygging kan det være aktuelt å dele opp rekkefølgekravet i takt med utbyggingen.

1.5 Miljø og samfunnsikkerhet

Bestemmelser og Retningslinjer knyttet til utredning av risiko og fare i nye planer gjelder også skal også for ny bebyggelse i områder som omfattes av tidligere vedtatte reguleringsplaner, og skal legges til grunn ved realisering av tiltak som unntas fra plankrav.

1.5.1 Flomsikring

Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal 200- årsflommen legges til grunn som dimensjonerende.

1.5.2 Havnivåstigning/stormflo

Nye bygge- og anleggstiltak for beboelse og opphold tillates ikke under kote +4.34 moh uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare/skade ved havnivåstigning og stormflo.

1.5.3 Radon og annen strålefare

Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal fare for radonstråling vurderes særskilt. Det samme gjelder fare knyttet til høyspente kraftlinjer

1.5.4 Skred

Det tillates ikke utbygging i områder innenfor hensynssone faresone ras og skred angitt på plankartet, uten at nødvendig skredsikring/ geoteknisk friskmelding er foretatt.

1.5.5 Skred/ grunnforhold

Før reguleringsplan vedtas, eventuelt igangsettingstillatelse gis ved dispensasjon eller i henhold til eksisterende reguleringsplan, skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/ utglidning i byggeområder og/ eller andre områder.

Retningslinjer

NGI-rapport "Program for økt sikkerhet mot leirskred" skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak. I områder hvor det er fare for kvikkleire skal det utføres geotekniske undersøkelser før tiltaket iverksettes. Tiltakshaver må fremlegge dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området er tilstrekkelig.

1.5.6 Forurenset grunn

Grave- og byggetiltak kan ikke igangsettes før forurenset grunn er sikret eller fjernet.

1.5.7 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved regulering, detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal ved innsending av søknad om rammetillatelse redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drens vann, og valg av løsning skal begrunnes. Nedbørsvann skal håndteres lokalt med fordrøyning, fordamping og infiltrasjon innenfor aktuelt planområde så langt det er mulig.

Retningslinjer for vann, avløp, overvann:

Før søknad om byggetillatelse for større byggetiltak og reguleringsplaner tas til behandling, skal det utarbeides analyser som viser behovet for alminnelig vannforsyning, hvilket behov for slokkevann/vann til sprinkelanlegg som er tilstede, samt hvordan behovet planlegges dekket. Videre skal det redegjøres for mengde sanitært avløpsvann, og hvilke konsekvenser påslippet får for kommunalt ledningsnett.

1.5.8 Avfallshåndtering

Lokalisering av felles miljøstasjoner avklares i områdeplaner eller detaljplaner.

Retningslinjer:

- *Det skal redegjøres for avfallsbehandling i en hver plan- og byggesak*
- *Ved regulering av store områder må det avsettes areal til fremtidige returpunkt. Også mindre boligområder kan utløse behov for etablering av returpunkter i nærområdet. Plassering og behov for areal til returpunkt må ses i sammenheng med eksisterende bebyggelse og infrastruktur.*
- *For å unngå at trafikk med større kjøretøyer (avfallsbiler) skaper farlige situasjoner i boligfelt skal areal til felles avfallsløsning for det enkelte grend/tun/kvartal/gate være hensiktsmessig lokalisert.*
- *Anlegg for renovasjon skal plasseres slik at det ikke medfører ulemper i form av lukt og støy for egen bebyggelse og nabobebyggelse. Anlegg skal ikke plasseres slik at de blir til hinder for*

ferdende, men samtidig lett tilgjengelig for renovasjonsbiler. Det skal redegjøres for hvordan disse forholdene løses.

1.5.9 Støy

- a. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 gjelder for behandling av støy.
- b. Minst 50 % av uteoppholdsarealet som kreves iht gjeldende vedtekt skal tilfredsstillende støygrenser i T-1442/2012. På det øvrige uteoppholdsareal som kreves, tillates inntil 5 dB høyere støynivå. Alt lekeareal skal tilfredsstillende grenseverdier for utendørs støy i T-1442/2012.
- c. For nye boliger i området for Sentrumsformål skal det dokumenteres at det i stue og soverom kan oppnås tilfredsstillende nattestøynivå samtidig med drift av serveringssteder i området.
- d. Disse bestemmelsene om støy gjelder også for ny bebyggelse i områder som omfattes av tidligere vedtatte reguleringsplaner.
- e. For støyende og mulig støyende tiltak, og støyfølsomt bruksformål, skal støyforholdene og nødvendige støyreducerende tiltak dokumenteres før igangsettingstillatelse gis.
- f. Før støyømfintlig bebyggelse (boliger, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager) tillates langs riksvei E6 og E10 kreves det støyfaglig rapport som dokumenterer at støykrav jf MD retningslinje T-1442/2012 er oppfylt.

Retningslinjer

I reguleringsplaner og søknader om ny støyfølsom arealbruk skal det stilles krav om støydokumentasjon i områder som er utsatt for støy fra vegtrafikk eller andre støykilder. Det skal også stilles krav om støydokumentasjon ved planlegging av ny støyende virksomhet.

1.5.10 Energiløsninger

Samtlige byggeprosjekter skal vurderes opp mot energibesparende løsninger, og løsninger som minsker utslipp til luft og vann.

1.6 Utforming og omgivelseskvalitet

1.6.1 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle bygg for servering, overnatting og alle allmenntilgjengelige formål. Alle gaterom (plasser, torg, gater og parker) skal gis universell utforming med vekt på tilgjengelighet for alle. Det skal redegjøres for hvordan disse hensyn er ivare tatt.

Alle fellesarealer og trafikkarealer i boligområder skal for øvrig planlegges og utformes etter prinsippene om universell utforming.

Retningslinjer:

Narvik kommunes "Veileder for universell utforming" skal fungere som retningsgivende i alle plan- og byggesaker

1.6.2 Kulturminner

Ved planlegging av nye tiltak i områder med eldre bygninger og miljøer skal det tas hensyn til kulturminner og kulturmiljøer. Dersom det under anleggsarbeidet fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles, jf Kulturminneloven § 8.2.

1.6.3 Estetikk, formspråk og materialvalg

- a. Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet innenfor hele planområdet.

- b. Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsens karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene.
- c. Utforming av nye utbyggingsområder skal være tilpasset lokale klimaforhold og skje på en slik måte at solforhold er best mulig ivaretatt.
- d. Skilt, reklameinnretninger og lignende kan ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse etter søknad etter PBL § 20-1 i). Det vises til bestemmelser i punkt 1.8 og veileder for skilt- og reklame for detaljkrav til videre prosjektering.
- e. I alle større plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for, og vurdering av, tiltakets estetiske sider i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkning. Der tiltaket vil få fjernvirkning eller lokaliseres som landemerke, skal dette omtales særskilt i redegjørelsen.

Retningslinjer:

Ved ny bebyggelse skal eksisterende terreng mest mulig bevares og vegetasjon skal tas hensyn til så langt det er hensiktsmessig.

1.6.4 Naturmangfold

- a. Biologisk mangfold skal ivaretas med grunnlag i prinsippene i Naturmangfoldsloven (NML).
- b. I arealsaker der kunnskap om det biologiske mangfoldet ikke er tilfredsstillende, gjelder føre var prinsippet.
- c. Dersom kommunen krever det, skal tiltakshaver gjennomføre undersøkelser med sikte på å forbedre kunnskapsgrunnlaget (jf NML §§).
- d. Kunnskapskravet skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risikoen for at det planlagte tiltaket kan skade naturmangfoldet.

1.7 Parkering

1.7.1 Soneinndeling

Kommunen er delt inn i følgende soner:

- **Sone A:** Bykjernen. Det sentrale Frydenlund, Kongens gate og deler av Dronningens gate. Sentrumskerne med kvartalsstruktur med bygårder langs fortauet, og der man ønsker en slik Utvikling

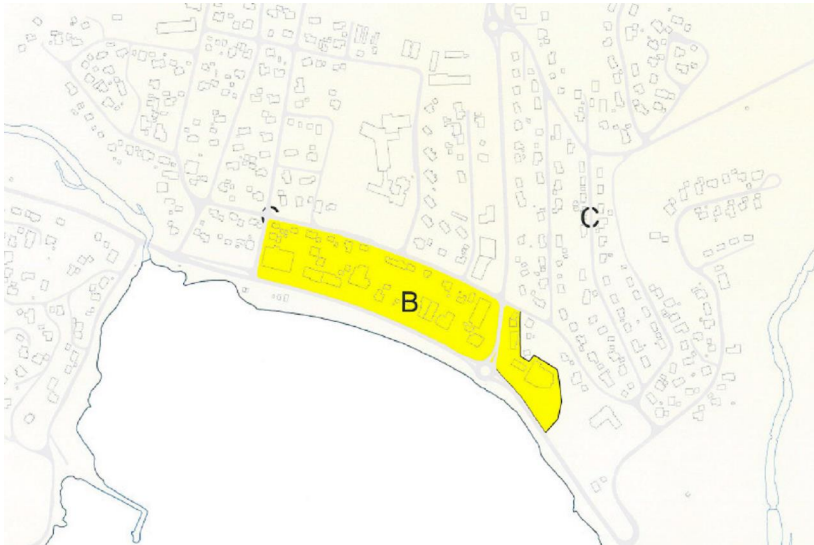
- **Sone B:** Mindre sentrale sentrumsområder med tett utnyttelse, inkl. Bjerkvik sentrum, delvis med sammenhengende bebyggelse ut mot fortauet, hvor man for å minske transportbehovet primært stimulerer til fortetting med konsentrert bebyggelse (blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse).

- **Sone C:** Resten av kommunen.

Soneinndeling Bjerkvik

Parkeringssoner

	Parkeringszone A
	Parkeringszone B
	Parkeringszone C



1.7.2 Parkeringsplasser for servicefunksjoner

For servicefunksjoner (institusjoner, idrettsanlegg, forsamlingslokaler, hotell, bevertning osv.) stilles ingen generelle krav om opparbeidelse av parkeringsplasser. Krav til parkering må avgjøres ved skjønn av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Ved slik skjønnsmessig vurdering skal man vektlegge aktuelle brukergrupper, tidspunkt for aktuell bruk, nærhet til kollektivnett og gang- og sykkelvegnett, nærhet til offentlige og private parkeringsanlegg, avstand fra brukergruppe til den aktuelle servicefunksjon samt hvilken sone servicefunksjonen ligger i.

1.7.3 Biloppstillingsplasser

En biloppstillingsplass for personbiler skal utformes i henhold til Håndbok N 100, vegnormal i medhold av Vegloven, og skal minimum ha følgende dimensjon: l x b = 5 x 2,5 meter. Plassen skal ha et tilstrekkelig manøvreringsareal som sikrer at kjøretøyet ubesværlig kommer seg inn og ut av plassen.

1.7.4 Krav til antall biloppstillingsplasser

Følgende krav til minste antall biloppstillingsplasser skal tilfredsstilles på egen tomt eller på fellesareal avsatt til parkering:

Krav til antall biloppstillingsplasser	Sone C
Kontor og arbeidskraftintensiv næring	1 pr 60 m ²
Industri og lager	1 pr 100 m ²

Følgende skal avklares særskilt med kommunen på et tidligst mulig tidspunkt:

- Etablering av varemottak
- Etablering av ny avkjørsel
- Endret bruk av eksisterende avkjørsel

1.8 Skilt og reklame

Skilt og reklame skal utformes slik at bidrar til et estetisk godt, funksjonelt og trafiksikkert utemiljø. Skilt og reklame skal tilpasses bygningens arkitektur og ikke dekke over fasadeelement som gesimsbånd, vindu, søyle, dekorelement el. Lysende skilt- eller reklameinnretninger skal ikke være til sjenanse for boliger.

Skilt og reklameinnretninger må tilfredsstillere kravene til mekaniske påkjenninger, og de må vedlikeholdes. Løse plakatrester skal snartest mulig overklistres eller fjernes. Belysningsarrangement som ikke fungerer fullt ut, skal slukkes inntil vedlikehold er utført. Tavler som ikke er i bruk skal rengjøres eller fjernes. Stativer som ikke er i bruk skal fjernes.

1.8.1 Skiltplan

Kommunen kan kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område. Dette gjelder spesielt:

- Når omfanget og typen av eksisterende skilt og reklame på bygningen/ eiendommen tilsier en opprydding.
- Ved nybygging.
- Ved oppføring av frittstående skilt- eller reklameinnretninger.

1.8.2 Løsfotskilt, flagg, vimpler m.m

Løsfotskilt eller -reklame tillates ikke med mindre det begrenses til ett skilt i moderat størrelse pr virksomhet som plasseres i virksomhetens umiddelbare nærhet og ikke er til hinder for alminnelig ferdsel.

Flagg, vimpler og bannere med kommersielt innhold tillates ikke med mindre det kan knyttes til en tidsbegrenset begivenhet. Vimpler med firmalogo kan i spesielle tilfeller tillates for å profilere enkeltbedrifter.

1.8.3 Utforming av tiltaket

a. Skilt skal ha en utforming som er god i seg selv og tilpasset bygningens arkitektur og områdets egenart.

- Transparente løsninger, dvs. frittstående eller påmalte bokstaver, konturskårne logoer o.l., anbefales.
- Sammenhengende horisontale bånd av plateskilt eller lyskasser tillates ikke.
- Bakgrunnsfargen på plateskilt og lyskasser skal være nøytral og neddempet.
- Blinkende og/eller skiftende skilt eller reklame tillates ikke.
- Det skal tilstrebes en ensartet belysning og utførelse på skiltene på samme bygning eller bygningsrekke.

b. Folie på vinduer tillates ved transparente løsninger eller ved løsninger der mindre enn 1/3 av vindusflaten blir overdekket. Der avblending av vindu er nødvendig, skal en slik avblending ikke brukes til reklame eller profilering av virksomhet.

c. Skilt og reklame skal underordne seg rammene som bygningen og området gir og ikke virke dominerende.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Bestemmelser for alle byggeområder

- a. Ved fortetting og utbygging av nye områder må kapasiteten for eksisterende veg/ gatenett beregnes
- b. Ved større boligprosjekter skal det foretas en vurdering av skoleveien

- c. Barnetråkk skal ivaretas slik at etablerte snarveier/ barnetråkk ikke blir gjenbygget og ledes til trafiksikkert område.
- d. Innenfor reguleringsplaner kan friområder ikke tas i bruk til annet formål før annen regulering er vedtatt.
- e. I utbyggingsområder må forholdet til automatisk fredete kulturminner avklares med kulturmyndigheten.
- f. Statens vegvesens "Handbok N 100 – Veg og gateutforming" skal legges til grunn for all planlegging og prosjektering.
- g. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal det utredes og tilrettelegges for kollektivtrafikk.
- h. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal det utredes og tilrettelegges for gående og syklende.
- i. Vegetasjonsbelter mellom boligområder og veg eller industriområder skal som utgangspunkt bevares.

Retningslinjer:

Eksisterende grønnstruktur skal i størst mulig grad søkes bevart, eventuelt ved nyplantning. Krav til grønnstruktur har til hensikt å sikre eksisterende grøntdrag og -strukturer. Ved ny beplantning skal trær inngå som viktige landskapskomponenter og tilpasses forhold som lokalklima, naturlig vegetasjon på stedet. I planlegging av nye byggeområder skal vurdering av etablering av ny vegetasjon foretas og innarbeides. Beplantning av trær og busker skal sikre estetiske landskapsrom og kan inngå som skjerming av støydempende tiltak.

I områder for bebyggelse og anlegg inngår disse formålene:

2.2 Forretninger

2.2.1 Eksisterende forretningsbebyggelse FO 04

- a) Innenfor området tillates forretning.
- b) Forretningsvirksomhet i FO 04 og FO/ N2 kan ikke drives som en enhet med større bruksareal enn 3000m².
- c) Det tillates ikke nye boenheter.
- d) Gjeldende reguleringsplaner gjelder for utbygging så langt de ikke er i strid med kommunedelplanens bestemmelser.
- e) Før nye tiltak i FO 04 skal avkjørselsforholdene mot E6 og sekundærvegløsninger i området sees i sammenheng med N02, FO/N2, FO/N1 N03, N 04, N 06 og N12. Eksisterende avkjørsler stenges der dette er mulig.

2.3 Næringsbebyggelse

2.3.1 Generelle bestemmelser til næringsområdene

Næringsformål omfatter blant annet industri-, håndverks- og lagervirksomhet, og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. Det tillates ikke etablering av varehandel. Mindre forretningsvirksomhet tilknyttet produksjon eller lignende kan tillates.

Ved søknader om utbygging skal situasjonsplan tydelig vise skjermingsarealer og skjermingstiltak mot andre typer bebyggelse og mot veg. Det skal redegjøres for estetiske hensyn, universell utforming, arealbruk, trafikkareal, utelagringsplass med eventuell skjerming, beplantning, uteoppholdsarealer, natur og miljø m.v.

Retningslinjer:

Kommunen kan kreve opprydding i utvendige forhold før byggetillatelse gis. Eksisterende grønnstruktur på ervervsarealer bør i størst mulig grad bevares, særlig i randsoner mot annet formål. Det bør etableres grønnstruktur på nye næringsarealer, særlig i randsoner mot annet formål.

2.3.2 Eksisterende næringsområder N 04

Eksisterende næringsområde. Gjeldende reguleringsplaner gjelder så langt de ikke er i strid med kommunedelplanen. Deler av områdene omfattes av hensynsoner med egne bestemmelser.

Før nye tiltak i N 02, N 04 og FO 04 skal avkjørselsforholdene mot E6 og sekundærvegløsninger internt i området sees i sammenheng med N 12, FO/ N1 og FO/N 2, N03 og N06. Eksisterende avkjørsler stenges der dette er mulig.

2.3.3 Eksisterende næringsområder med fortettingspotensial N 02 og N 06

Delvis utbygde områder. Det stilles krav om ny reguleringsplan før ytterligere utbygging. Når det gjelder avkjørselsforholdene mot E6, skal området N 06 sees i sammenheng med områdene FO/ N1 og FO/ N2. Det skal også etableres gode sekundærløsninger internt for områdene.

Det skal for området N06 utarbeides rekkefølgebestemmelser som sier noe om følgende forhold:

- Muligheten for sammenkopling til sekundært vegnett ved N06 skal vurderes
- Krav til infrastruktur, heri gang/ sykkelvei
- Eksisterende avkjørsler stenges der dette er mulig

2.3.4 Næringsområdet N 03

Nytt næringsområde tilknyttet næringsområdet N 04. Deler av området omfattes av hensynsoner med egne bestemmelser. Før nye tiltak i N 03 skal ny avkjørsel fra E6 være etablert. Denne skal sees i sammenheng med resterende nærings- og forretningsarealer i planområdet, N 02, N 04, N 06, N 12, FO/ N1 og FO/N 2 og FO 04.

2.3.5 Næringsområdet N 12

Det stilles krav til detaljert reguleringsplan for området. Det tillates etablert Døgnhvileplass. Avkjørselsforholdene mot E6 skal sees i sammenheng med områdene FO/N 1 og FO/N 2. Avbøtende tiltak mot omgivelsene skal fremgå av planen med krav om rekkefølge for gjennomføring. Det kreves støyfaglig rapport som dokumenterer at støykrav jf. MD s retningslinjer T – 1442/2012 er oppfylt.

2.4 Idrettsformål ID

2.4.1 Idrettsanlegg ID 2

ID 2 tilknyttes Bjerkvik idrettsanlegg ID 1. I området tillates oppført bygninger og anlegg tilknyttet idrett.

2.5 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål

2.5.1 Ny kombinert forretnings- og næringsbebyggelse FO/N 1 og FO/N 2

Generelle bestemmelser:

- a. Etablering av kjøpesenter med større bruksareal enn 3000m² og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3000m² er ikke tillatt.

Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang. Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel, faghandel, inklusive salg av plasskrevende varer.

- b. Arealer til varemottak, lager, personalrom, administrasjon og kafe omfattes ikke av arealbegrensningen på inntil 3000m² for FO/N 2
- c. Det skal etableres vegetasjonsbelte som del av nærings- og forretningsområdet mot tilstøtende adkomst-/samleveg, gang-/sykkelveg, boliger og idrettsanlegg. Vegetasjonsbeltet skal ferdigstilles samtidig med anlegget for øvrig. Grøntområdet kan ikke bebygges eller brukes til lagring eller parkering.
- d. Ny bebyggelse og endring av eksisterende skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området framstår med et godt helhetlig preg.
- e. Når det gjelder avkjørselsforholdene mot E6, skal området NO6 sees i sammenheng med områdene N 12, FO/N 1 og FO/N 2, N02, N03, N04 og F04. Det skal også etableres gode sekundærløsninger internt for områdene.

Forretning- og næringsområdet FO/ N1 og FO/N 2

Det tillates etablert detaljhandel, kontor, handel med plasskrevende varer og næring med tilhørende lager. Plasskrevende varer forstås som biler/ motorkjøretøyer/ bilrekvisita, landbruksmaskiner, trelast/ andre større byggevarer, salg fra planteskoler/ hagesentre, elektrovarer, møbler og engrosvarer. Det stilles krav til detaljert reguleringsplan for området.

Forretningsvirksomhet i FO/N2 og FO 04 kan ikke drives som en enhet med større bruksareal enn 3000m².

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Parkering

3.1.1 Parkering P 1

Området tillates benyttet til parkering.

3.2 Gang- og sykkelveier

Framtidige gang- og sykkelveier er vist med juridiske linjer i kartet. Det skal utarbeides reguleringsplan for gang- og sykkelveier. Endelig og eksakt plassering av gang- og sykkelveier skal fastlegges i reguleringsplan.

3.3 Veg – V

3.3.1 V1

Storfjellvegen. Ny felles avkjørsel for næringsområdet Enrum – Brattdalen.

3.3.2 V2

V2 er en utvidelse og justering av eksisterende avsatt vegareal.

3.3.3 V3

V3 åpner for framtidig sekundært vegnett og sammenkopling mellom N 06 og FO/N2. Ny avkjørsel i området kan vurderes.

4 GRØNNSTRUKTUR

I områder avsatt til grønnstruktur kan det ikke oppføres bygg eller anlegg eller gjøres terrenginngrep som reduserer området grønnstrukturverdi eller sammenhengen mellom slike områder. I områdene som er vurdert som verdifulle landskap i kommunens landskapsanalyse, skal utforming av veier og anlegg for teletjeneste og energioverføring følge kommunens estetiske krav.

Retningslinjer

- *Eksisterende vegetasjon, bekker og sammenhengende grønndrag skal søkes bevart. Unødig sår og skader på naturmiljø og landskap skal unngås.*

4.1 Vegetasjonsskjerm GV1

Formålet omfatter vegetasjonsskjerm som buffersone mellom Storfjellvegen, næringsområdet N 02 og boligbebyggelse.

4.2 Friområde G 11

Grønnstruktur skal være offentlig tilgjengelig.

Det kan tillates enkel tilrettelegging som styrker bruken av området så fremt dette ikke kommer i konflikt med friluftinteressene.

5. HENSYNSSONER

Bestemmelser og Retningslinjer for hensynssonene. I hensynssoner gjelder hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Det kan være angitt flere soner for samme areal. Ved planarbeider som kan berøre hensynssonene skal landskapskvaliteter og viktige sammenhenger i grønnstruktur for fauna og flora være en viktig premisse for planarbeidet og konsekvensene for naturmiljø utredes ved planlegging.

9.5.1 Hensynssone for viktige områder for friluftsliv H530

Hensynssone H 530 – 4 Prestjordelva friluftsområde

- a. Hensynssonene omfatter viktige nærfriluftsområder. Tiltak som bryter opp området, hindrer tilgang eller bruk til friluftsmål eller på annen måte medfører at naturverdier i området forringes, skal unngås.
- b. Ved eventuell utbedring av eksisterende eller opprettelse av ny trase for tursti eller løype skal det tas særlig hensyn til landskapet.

9.5.2 Sikrings- og støysone – støysone H 220

H220 gul støysone. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 skal legges til grunn for all plan- og byggesaksbehandling etter loven, jf. bestemmelser § 1.5.9.