

**Plannummer 0210.03****REGULERINGSPLAN FOR REE NÆRINGS-PARK**

---

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING

PlanID 1121.0210.03

Saksnummer 23/2375

**1. PLANENS HENSIKT**

---

Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette areal for avfallshandtering og arealkrevande industri og kontor. Parkbeltet skal fungere som ei randsone mellom industri- og landbruksområdet og er tenkt som eit område som kan skape tilhald for fuglar og insekt som lever av skadedyr i landbruket, eller som på anna måte er viktige for økologisk balanse. Området bør utviklast med tanke på optimal utnytting av energi.

**2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET**

---

**2.1 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)****2.1.1 Luftforureining og støy**

- 2.1.1.1 På byggeområda kan det ikkje etablerast verksemder som ved støy eller på grunn av andre forureiningar ved produksjon og trafikk, vil vere til vesentleg ulempe for busette i kringliggjande bustadområde.
- 2.1.1.2 For utomhus luftforureining gjeld tilrådde grenseverdier fastsett i tabell 1 i veileder T-1520 «Retningslinje for behandling av luft i arealplanleggingen».
- 2.1.1.3 For støy frå industri gjeld veileder T-1442 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging». "Retningslinjer for grenser for støy i industri osv." frå Statens forureiningstilsyn, mars 1985, T-506

**3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**

---

**3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)****3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, (felt N1, N2, N3 og N4, N5, N6)**

- 3.1.1.1 Det skal ikkje etablerast forretning innafør desse områda.
- 3.1.1.2 Ved utbygging av N2, N4 og N5 skal utbyggjar ta spesielt omsyn til tilpassing av terreng og fornminneområdet i vest.
- 3.1.1.3 Det skal etablerast maks 0,5 parkeringsplassar for bil per 100 m<sup>2</sup> BRA næring.
- 3.1.1.4 Det skal etablerast minst 0,5 parkeringsplassar for sykkel per 100 m<sup>2</sup> BRA næring.

**3.1.2 Delfelt N1**

- 3.1.2.1 BYA kan vere inntil 50 %.
- 3.1.2.2 Mønehøgda kan vere inntil 15 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

**3.1.3 Delfelt N2 og N3**

- 3.1.3.1 BYA kan vere inntil 50 %.
- 3.1.3.2 Mønehøgda kan vere inntil 12 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

### **3.1.4 Delfelt N5**

- 3.1.4.1 Det tillatast mellom 60-140 %BRA. Bruksarealet skal reknast utan tillegg for tenkte plan.
- 3.1.4.2 Mønehøgde kan vere inntil 15 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.1.4.3 Det skal sikrast tilstrekkeleg brannvannsdekning ved utbygging av felt N5.
- 3.1.4.4 Visuelle fjernvirkningar skal søkast begrensa i den arkitektoniske og estetiske utforminga av bygg og anlegg.
- 3.1.4.5 For å oppnå gjeldande energikrav skal:
  - a) Bygningsmaterialer vere miljøvenlege
  - b) Gjenvunne/ ombrukt bygningsmaterialar søkast benytta.
  - c) Fornybare energikjelder skal benyttast på ny bygningsmasse, som for eksempel solceller og/ eller solfangeranlegg med vidare. Type tiltak skal sjåast i samanheng med type bygg.

### **3.1.5 Delfelt N6**

- 3.1.5.1 Det tillatast mellom 60-140 %BRA.
- 3.1.5.2 Mønehøgda kan vere inntil 18 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

### **3.1.6 Område for avfallsbehandling**

- 3.1.6.1 BYA kan vere inntil 80 %.
- 3.1.6.2 Mønehøgda kan vere inntil 15 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.1.6.3 Dette området kan og bli nytta til industri og kontor.
- 3.1.6.4 Tiltakshavar må få godkjent system for handtering av avfall. Eventuelt korttidsdeponi av spesialavfall må omtalast i denne samanheng.
- 3.1.6.5 Spesialavfall eller farleg avfall som kan utgjere ein trussel for omkringliggjande landbruk og industri, skal ikkje førekoma.
- 3.1.6.6 Arealet kan ikkje nyttast til sortering av hushaldningsavfall, våtorganisk avfall, septik- eller kolakkslam eller flytande avfall.
- 3.1.6.7 Området skal ikkje nyttast til langtidsdeponering av avfall.
- 3.1.6.8 Areal til sortering av avfall må sikrast mot forureinande avrenning til grunnvatn.
- 3.1.6.9 Det er krav om bruk av godkjent oljeavskiljar.
- 3.1.6.10 Alt avfall på området skal handterast på ein fleire lukka flater, skjerma for vind og regn med mulighet for spyling og kontrollert avrenning til spillvassleidning.
- 3.1.6.11 Tilfeldig mottatt flytande farleg væske skal ikkje ledast via sluk til oljeutskiljar, men samlast opp og fraktast til godkjent mottak.
- 3.1.6.12 Skråning mot fornminneområdet skal avrundast. Det må settast opp ein forstøttningsmur på maksimalt 3m høgde i nederste del av skråningen.

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

### **3.2.1 Felles gang- og sykkelveg, og gangveg/gåareal/gågate**

- 3.2.1.1 Området er felles for grunneigarane i delfelta N1, N2, N3 N4, N5 og N6

### **3.2.2 Felles parkering (f\_P1 og f\_P2)**

- 3.2.2.1 Området er felles for grunneigarane i delfelta N1-N6

### **3.2.3 Offentlig vegareal**

- 3.2.3.1 Det offentlege vegarealet skal innehalda både kjørebane og skulder.

### **3.2.4 Anna vegareal**

- 3.2.4.1 Nord for planlagt rundkjøyring og fv. 223 inneheld anna vegareal både skråningsutslag og gang- og sykkelveg.
- 3.2.4.2 Under detaljprosjektering kan det bli gjort små endringar i formålsgrensene mellom anna vegareal og jordbruksareal då det er eit formål med planen å gjere

skråningane minst moglege, hovudsakleg ved hjelp av forstøttningsmurar, av omsyn til jordbruksareala.

### **3.2.5 Privat veg**

3.2.5.1 Symbol for avkjørsel for N2, N4 og N5 viser at områda skal ha tilkomst frå vegen, men ikkje nøyaktig plassering.

### **3.2.6 Nettstasjonar og kommunaltekniske anlegg**

3.2.6.1 Atkomst og ventilasjon for eksisterende nettstasjonar må oppretthaldast ved utbygging av området.

## **3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### **3.3.1 Parkbelte i industristrøk**

3.3.1.1 Det skal plantast til ei varig randsone rundt industriområdet.

3.3.1.2 Området kan ikkje bebyggast eller brukast til lagring.

3.3.1.3 Trerekka/vegetasjon langs søraustre del av planområdet skal bevarast som ein estetisk tilpassing til kulturlandskapet.

## **4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)**

---

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

#### **4.1.1 Frisiktsone (H140)**

4.1.1.1 I områda for frisikt skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 meter over tilstøytande vegars nivå.

## **5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

---

### **5.1 Før det kan gis tillatelse til igangsettelse**

5.1.1 Saman med søknad om byggjeløyve skal det sendast inn utomhusplan for den ubygde delen av tomta.

5.1.2 Planen skal vise eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, vegar, gangvegar og parkeringsareal.