



REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET RUNDT JÆRTERMINALEN, REE - PLAN 212

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for industri og boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2 BYGGEOMRÅDE – FELLESBESTEMMELSER

Bebyggelsen består av frittliggende eneboliger, industri og bensinstasjon.

Bebyggelse

Mønehøyde og gesimshøyde skal måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng.

Utomhusplan

Sammen med byggesøknaden skal det foreligge plan for ubebygde del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

Støyskjerming

Bebyggelsen skal støyskjermes i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 mot industriområdet.

Radon

Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse. Nettstasjon skal ikke plasseres nærmere lekeplass enn 10 m.

Parkering

Parkering skal opparbeides på egen tomt og i henhold til krav spesifisert under hvert byggeområde.

Uteareal

Det skal være minimum 50 m² uteareal per boenhet.

Avkjørselspiler

Avkjørselspilene er ikke juridisk bindende, men ment som veiledende i forhold til på hvilken vei avkjørsel skal skje.

Renovasjon

Eneboliger skal ha egne beholdere for hver bolig. Industrivirksomhet skal vise eget areal for containere i forbindelse med byggesøknad.

Fordrøyningsbasseng

Det skal utredes om det er behov for fordrøyningsbasseng i planområdet. Dette skal i tilfelle plasseres innenfor plangrense.

§ 3 **BYGGEOMRÅDE – BOLIGER**

Gjelder både eksisterende og planlagt bolig.

BYA kan være inntil 35 %.

Det kan føres opp enebolig med mønehøyde inntil 8 meter og gesimshøyde inntil 6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Dersom boligene bygges med pulttak, skal gesimshøyden på høyeste del av taket ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Parkering for eneboliger skal skje på egen tomt. Det kan føres opp garasje på inntil 50m² med mønehøyde inntil 5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det skal tilrettelegges for minst 2 biloppstillingsplasser per boenhet, og minst 1 plass per hybel/tilleggsleilighet hvis man har dette. Garasje skal være tilpasset bolighuset. Garasje kan plasseres inntil 1,5 meter fra veikant når den ligger parallelt med veien. Dersom garasjen ligger vinkelrett på veien, skal det være minst 5 meter oppstillingsplass mellom garasjen og veikant. Garasje kan plasseres utenfor byggelinje. Garasje sammenbygd med bolighus skal underordne seg bolighuset sin bygningskropp.

Ved byggesøknad på hver av boligene skal det dokumenteres at solforholdene på naboeiendommer er tilstrekkelig gode.

§ 4 **BYGGEOMRÅDE – INDUSTRI**

Eksisterende og planlagt industri.

BYA kan være inntil 60 %.

Området kan deles opp i tomter etter behov. Tomtene skal ha en regelmessig form med grenser som er godkjent av kommunen. Parkbeltet skal inngå som en del av tomtene.

Det kan gis tillatelse til industri/lager og kontor. Bygningene kan føres opp med mønehøyde på maksimalt 10 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Dersom bygningene får skrått eller flatt tak, kan høyeste gesimshøyde være 10 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Mindre oppbygg for ventilasjon, heishus etc. kan komme i tillegg, men skal da ikke være høyere enn 2,5 meter og ikke større enn 1/5 av byggets grunnflate. Oppbygg for ventilasjon skal ikke vende mot boligområde i vest eller rv. 44. Det er ikke tillatt med brann- og eksplosjonsfarlig industri, og heller ikke industri som vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omliggende områder. Driften innenfor industriområdet skal ikke forstyrre natteroen eller gi luftproblem for naboene.

Lagring på tomte skal i størst mulig grad skje innendørs. Der dette ikke kan gjennomføres, skal det legges spesiell vekt på å avskjerme lagerplass i nødvendig grad. Midlertidige skur, haller m.m. er ikke tillatt.

Transformatorstasjon kan oppføres innenfor byggeområdet.

Sammen med søknad om tillatelse til oppføring av bygninger skal det sendes inn plan for den ubebygde delen av tomten. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, adkomst og parkering. Antallet parkeringsplasser skal være i henhold til Time kommunes parkeringsnorm, 1 parkeringsplass per 100 m² gulvareal.

Parkbelte/voll F skal opparbeides med en høyde på 2,5 meter. Støyskjerm i forlengelse av parkbelte F, skal ha minimum høyde på 2,2 meter. Parkbelte G skal beplantes og framstå som en grønn barriere mellom industri og gang- og sykkelvei.

Langs offentlig og privat veiareal skal et område med bredde på to meter behandles parkmessig. Dette området skal ikke bebygges eller brukes til lagring eller parkering.

§ 5 BYGGEOMRÅDE – BENSINSTASJON

Eksisterende bensinstasjon.

Delfelt A kan nyttes til bensinstasjon med tilhørende anlegg som vaskehall og servicehall. Det tillates ikke biltrafikk fra industriområdet over bensinstasjonstomten. Det skal oppføres et fysisk skille mellom bensinstasjon og areal regulert til industri.

Antallet parkeringsplasser skal være i henhold til Time kommunes parkeringsnorm, minimum 12 parkeringsplasser for servicerettet bensinstasjon, og minimum 6 for bensinstasjon med kun tanking.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjørevei

Rv. 44 reguleres med en veibredde på 8,5 meter, rabatt på vestre side av vei og fortau på begge sider av veien. Statens vegvesen skal godkjenne tiltak i forbindelse med rv. 44 før industriområde og planlagte boliger kan tas i bruk.

§ 7 SPESIALOMRÅDER

Frisiktsone

Frisiktsoner er vist på plankart. I område vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

§ 8 FELLESOMRÅDER

Fellesområder for lek og opphold

Felles lekeplass er felles for boligene i felt D. Fellesområde for lek skal oppfylle retningslinjene om universell utforming hvor dette er mulig.

Fellesområde fortau

Fellesområde fortau er felles for felt B og C.

Fellesområde søppel

Fellesområde søppel er felles for boligene i felt D.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

Felles lekeplasser, private og offentlige adkomstveier skal opparbeides i takt med utbyggingen av nye boliger, og skal være ferdigstilt før disse tas i bruk. Det skal utredes om det vil bli behov for fordrøyningsbasseng i området ved utbygging. Dersom det er behov for fordrøyningsbasseng, skal dette opparbeides innenfor

planområdet og være ferdigstilt før noen av bygningene tas i bruk. Parkbelte/voll F og støyskjerm skal opparbeides i takt med utbyggingen av industribygg i felt C, og skal være ferdigstilt før disse tas i bruk. Parkbelte G skal opparbeides i takt med utbyggingen av industribygg i felt B, og skal være ferdigstilt før disse tas i bruk. Avkjørsel fra bolig ut på rv. 44 skal saneres før industribygg i felt B tas i bruk. Krysset rv. 44/veg A skal strammes opp og ferdigstilles før det gis brukstillatelse innenfor området.

RETNINGSLINJER

Ved etablering av avløps- og kloakkanlegg innenfor planområdet bør det dimensjoneres slik at eksisterende boliger også kan kobles til dette.

Datert 03.11.06, sist revidert 05.03.07