

# DETALJREGULERINGSPLAN FOR ROSSELAND NÆRINGS-PARK, SONGDALEN KOMMUNE

## Planbestemmelser Plan ID 201705

Dato: 10.08.18

Revidert: 10.12.18

Vedtatt av kommunestyret .....

## 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5)

### 1.1 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)

#### 1.1.1 Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor BKB1 tillates det oppført bygg for forretning og/eller industri/lager. Brann- og eksplosjonsfarlig industri/lager tillates ikke. Ubebygget del av tomta tillates benyttet til utvending lagring/salg.

#### 1.1.2 Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Unntatt dette er: Parkeringsplasser på terreng og utvendige flyttbare/frittstående lagerreoler og lagersystemer for oppbevaring/salg av byggevarer og andre storhandelsprodukter.

#### 1.1.3 Utnyttelse (pbl §12-7)

Prosent bebygd areal iht. NS3940 (%-BYA) skal være maksimalt 80 % BYA. Av dette kan maksimalt 60% BYA av tomta beslaglegges av bygningsmasse.

#### 1.1.4 Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes tillatte maksimale gesimshøyde/mønehøyde = kote +30,7.  
Gulvnivå 1.etasje skal minimum ligge på kote +16,7 for å ivareta kravene til sikkerhet mot flom.

#### 1.1.5 Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

#### 1.1.6 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 2,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.  
Forstøtningsmurer mot offentlig 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.

#### 1.1.7 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Bygningene skal ha flatt tak eller saltak/ pulttak med vinkel mellom 5 og 15 grader.  
Alle takflater som er egnet skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak.

#### 1.1.8 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann. Dette skal fremgå av teknisk plan.

#### 1.1.9 Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

### **1.1.10 Krav til avfallshåndtering**

Avfallshåndtering skal løses iht. til enhver tids gjeldende avfallsteknisk norm.

### **1.1.11 Parkering (pbl §12-7 nr 7)**

Det avsettes 3 biloppstillingsplasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA salgsareal og 1 biloppstillingsplass pr. 100m<sup>2</sup> industri/lagerareal. 3 av p-plassene skal være hc-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier

### **1.1.12 Avkjørsel (pbl §12-7)**

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 7,0 meter. Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft.

## **2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5)**

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger. Teknisk plan skal redegjøre for hvordan eventuell forbelastning av området i forbindelse med oppfylling og heving til regulert nivå skal foregå.

### **2.1 Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).**

Vei o\_SKV1 skal være offentlig vegareal.

## **3 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, PBL § 12-7)**

### **3.1 Naturområde**

Innenfor GN1-2 skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Skjøtsel og tilrettelegging for bevaring av naturmangfoldet rundt vannspeilet tillates. Det tillates tilpasninger til regulert hevet nivå i BKB1 i form av fyllingsutslag som skal revegeteres og sikres mot vannspeilet.

## **4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5)**

### **4.1 Naturområde i sjø og vassdrag**

Innenfor VNV1 skal vannspeilet holdes åpent for å bevare naturmangfold, samt at bekkeløpet skal ivareta sin funksjon som overvannshåndtering i området.

## **5 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)**

### **5.1 Sikringssone – frisikt**

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

## **6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7 )**

### **6.1 Tekniske planer**

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

- a) godkjente tekniske planer. Teknisk plan for veg skal vise trafikksikringstiltak med hensyn på tilgrensende skolegård for vegstrekningen inn til tomten. Teknisk plan skal redegjøre for trafikksikkerhetstiltak ved kryssing av gang-/sykkelveg. Planen skal godkjennes av Songdalen kommune.
- b) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.
- c) Plan for sikring av tilstrekkelig brannvannskapasitet for tiltaket

## **6.2 Trafikksikkerhetstiltak**

Før det gis brukstillatelse for bygninger og anlegg innen planområdet skal trafikksikkerhetstiltak som nevnt i 6.1 a) være ferdigstilt.

## **6.3 Tiltak mot forurensede masser**

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i planområdet skal det dokumenteres at tilkjørte masser ikke inneholder forurensning. Det skal samtidig dokumenteres at det ikke finnes forurensede masser innen planområdet.

## **6.4 Matjord**

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innen planområdet skal det foreligge tiltaksplan utarbeidet i samråd med lokale landbruksmyndigheter som sikrer at matjord tas vare på og deponeres på sikker måte for senere gjenbruk.

## **6.5 Tiltak mot spredning av svartelistede arter**

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innen planområdet skal det foreligge tiltaksplan for å hindre spredning av svartelistede arter. Dette skal ses i sammenheng med deponering av matjord.