

Reguleringsplan for Rudshøgda næringsområde sør

Reguleringsbestemmelser
PlanID: 2017030901

Områderegulering

Vedtatt dato: 5.9.2018

Sist revidert dato: 6. juni 2018

Vedtatt av kommunestyret 5.9.2018

Sak KST 58/18

ArkivsakID: 17/1696

1 Planens hensikt

Målet er å legge til rette for effektiv arealutnyttelse og å sikre at areal- og transportkrevende virksomheter har gode og hensiktsmessige rammer for sin virksomhet. Planen erstatter flere eldre planer og skal gi felles rammer for større områder.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

- a) Overvann, takvann og fordrøyning. Overvann (inkludert takvann) skal fordrøyas og infiltreres på egen tomt. Grunneier er ansvarlig for at det til enhver tid er tilstrekkelig kapasitet for fordrøyning og infiltrering av overvann på egen eiendom. Det tillates ikke at overvann fra byggeområder ledes til grøfter langs offentlig veg uten fordrøyning.
- b) Overvannsfordrøyning og infiltrering skal dimensjoneres for 20-års nedbørshendelse. Flomveier skal dimensjoneres for 200-års nedbørshendelse. Kommunen avgjør hva som skal legges til grunn for dimensjonering av overvannsløsninger, hvilke IVF-kurver ev. andre beregningsmåter/metoder samt krav til klimatillegg.
- c) Sikkerhet og beredskap. På grunn av lang responstid for brann- og redningsetater skal det vurderes behov for sprinkling ut over normalkravene og krav om direkte kobling av alarmanlegg til 110-sentralen. Nødvendig beskyttelse mot forurensning og utslipp, brann- og eksplosjonsfare mm skal til enhver tid ivaretas av den enkelte virksomhet. Kommunen kan kreve redegjørelse for sikkerhet og beredskap.
- d) Belysning. Lysarmaturer som kan spre lys til E6 eller annen offentlig veg, krever godkjenning fra vegmyndigheten.
- e) Infrastruktur. Transformatorer og anlegg for lokal distribusjon av strøm og mindre bygninger for annen infrastruktur, kan etter behov tillates plasser innenfor områdene for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg eller grønnstruktur. Arealet som trengs til bygging og drift, kan tillates fradelt.
- f) Innenfor en sone på 4,5m avstand fra vann- og avløpsledninger skal det alltid være tilgang for kommunen/ledningseier for vedlikehold. Sonen skal være fri for anlegg som kan være til hinder. Ved terrengendringer eller andre tiltak som berører ledningstraséen skal ledningseier varsles.
- g) Frisikt. Ved vegkryss og avkjøringer til eiendommer skal det være frisisiktsoner i samsvar med gjeldende vegnormaler/håndbøker for fylkesveger og kommunens retningslinjer for gater og

veger i Ringsaker. Disse sonene skal holdes fri for sikthindrende terrengformer og anlegg som biloppstillingsplasser, gjerder, vegetasjon, bygninger eller andre installasjoner.

2.2 Miljøkvalitet

- a) Støy. Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 (eller senere utgaver som erstatter denne) skal gjelde for planområdet. Retningslinjer i T-1442 kapittel 4 om begrenning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet legges til grunn i bygge- og anleggsfase. Grenseverdiene for støy gjelder både for planområdet og eksisterende omkringliggende støyømfintlige arealer (boliger).
- b) Enkeltkilder for støy skal rettes bort fra boliger/områder med støyømfintlig bebyggelse.
- c) Kommunen kan kreve at støyfaglig utredning som også skal omhandle anleggsstøy, skal fremlegges i forbindelse med rammesøknad.

2.3 Byggegrenser (utfyllende bestemmelser)

- a) Langs E6 er det byggelinje der hvor byggegrense/byggelinje ligger 50m fra E6. Bebyggelse skal ha samordnet plassering med felles fasadelinje mot E6.

2.4 Dokumentasjonskrav og særskilte krav til byggesaksbehandlingen

- a) Situasjonsplan. Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 20-1 skal det legges frem en situasjonsplan over utbyggingsområdet som minimum skal vise:
 - Tomtegrenser
 - Bebyggelsens plassering og dimensjoner
 - Eksisterende og fremtidig terreng inkludert skjæringer og fyllinger
 - Ferdselsårer og areal for gående og kjørende trafikk, parkeringsplasser og sykkelparkering og trafiksikker adkomst for gående og syklende fra hovedveg til inngangsparti(er)
 - Ny vegetasjon, evt. eksisterende vegetasjon som skal bevares
 - Areal for snøopplag
 - Nødvendige arealer for fordrøyning av overvann og flomveger over eiendommen
 - Arealer og anlegg for avfallshåndtering, samt arealer og framkommelighet for kjøretøyer ved renovasjon, utrykning (brann o.a.), brøyting og varelevering mm.
 - Plan for opparbeiding av eventuelle fellesområder
 - Eventuelle andre aktuelle temaKommunen avgjør hvilke tema som er aktuelt for det omsøkte tiltaket.
- b) Illustrasjoner. For næringsbebyggelse som blir eksponert mot E6 eller gjennomgående hovedveger, eller åpne områder med landbrukets kulturlandskap, skal det dokumenteres hvordan anlegget som helhet vil presentere seg mot vegen både i seg selv og i samspill til tilstøtende eiendommer og eventuelle ubebygde arealer/vegetasjonsområder etc.
- c) Kommunen skal kreve 3D-visualisering fra ulike standpunkt som grunnlag for avgjørelse om byggehøyder ut over 12m jf. 4.1.3 c) og for avgjørelse om uforming av slike bygninger og anlegg.

3 Krav om detaljregulering

- a) N16) (Del av eiendom 230/1) har krav om detaljregulering for fastsettelse av internt vegnett/infrastruktur og struktur for tomtedeling.

- b) Eventuell tomt for næringsbebyggelse i område GA1 har krav om detaljregulering for å avklare tomtas utstrekning, byggehøyder, bygningsplassering og andre nødvendige tiltak og vilkår for å skjerme boligbebyggelsen langs Åshøgvegen.
- c) Plankrav kan oppfylles med utfylling eller endring av reguleringsplan.

4 Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Utseende og utforming. Hovedinngang skal vende mot adkomsten eller på annen måte være lett å finne, og ha trygg adkomst for gående. Tak og fasader skal ha dempede farger. Andre farger kan tillates på hovedinngangsparti. Bygninger skal tilpasses omgivelsene i fargebruk, form og plassering på tomta. Innenfor hver tomt skal det tilstrebes en ensartet standard for material og fargebruk, beplantning o.l.
- b) Utendørs lagring skal skjermes og innhegnes. Ubebygde deler av tomta skal skjøttes parkmessig. I nærings- og forretningsområder skal trær, trekker og beplantning benyttes for å danne linjer der det er opphold i bebyggelsen, underdele store arealer og anlegg og eventuelt avgrense den enkelte bedrift/virksomhet/eiendom tydeligere.
- c) For nærings- og forretningsbebyggelse, skal bebyggelse plasseres mot kanten av tomta. Ubebygde deler av tomta skal så langt det er mulig samles i sammenhengende arealer som er egnet for senere fortetting. Andre løsninger kan godkjennes når det er nødvendig for tilpasning på bratte tomter.
- d) Unntak fra minimumskrav til grad av utnyttning for nærings- og forretningsbebyggelse kan tillates ved dokumentert behov for utendørs produksjonsarealer, manøvrerings- og oppstillingsareal for tunge kjøretøy, framtidige byggetrinn etc. For anlegg etablert med hjemmel i eldre reguleringsplan med lavere krav til utnyttning/kommuneplanens arealdel, gjelder ikke minstekravene.
- e) Unntak fra minimumskrav til byggehøyde. Frittliggende transformatoriosk eller andre infrastrukturbygg jamfør bestemmelse 2.1. e), omfattes ikke av minimumskrav til byggehøyde.

4.1.2 Boligbebyggelse (B)

- a) Det kan tillates inntil %-BRA=25% på eksisterende eiendommer med boligformål, maksimalt 300 m² BRA per enhet. Boligeiendommer skal ha minimum 350 m² uteoppholdsareal på bakkeplan. Det tillates ikke etablering av nye boenheter.

4.1.3 Næringsbebyggelse (N)

- a) Arealbruk og utnyttelse. I områder for næringsbebyggelse N1-N16 kan det tillates industri-, håndverk- og lagervirksomhet, engrosbedrifter, verksted- og servicevirksomhet for andre virksomheter og annen transportkrevende næringsvirksomhet, samt parkeringshus for virksomhetene.
- b) Grad av utnyttning skal være minimum 30%-BRA. Se også 4.1.1.d).
- c) Byggehøyder og takform. Gesimshøyde skal være minst 6m. For alle typer næringsbygg kan det tillates bebyggelse inntil 12m byggehøyde. For bygninger og anlegg til industri/produksjon/lager etc. kan kommunen på tomter med naturlig terrenghøyde under kote 170 (N1-12, N14 og deler av N15), tillate bygninger og anlegg med maksimalhøyder inntil 20m. Nye bygninger skal ha flate tak.

- d) Felles eller offentlige vegger for adkomst til eiendommene kan tillates.

4.1.4 Energianlegg (AE) (trafo)

- a) Område for transformatorstasjon. Minimum 450 m²-BYA.

4.1.5 Vannforsyningsanlegg (VA)

- a) Område for vannforsyning, pumpestasjon/trykkbasseng. Min. 180m²-BYA.

4.1.6 Andre typer bebyggelse og anlegg (A)

- a) Fordrøyningsbasseng for spillvann, minimum 280m²-BYA. Det kan tillates annen kommunalteknisk bebyggelse/anlegg og anlegg for samferdsel eller infrastruktur. Det kan også tillates næringsbebyggelse jf. bestemmelsenes kapittel 4.1.3, og med tilsvarende krav til minimum grad av utnytting.

4.1.7 Kombinerte formål - forretning/næringsbebyggelse (F/N)

- a) Arealbruk og utnyttelse. I F/N1 og 2 kan det tillates nye forretninger for handel med plasskrevende varer som biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, møbler og hvitevarer samt varer fra planteskoler og hagesentre.
- b) I F/N 2 Kan eksisterende detaljvarehandel tillates videreført innenfor en ramme på maksimalt 10 000 m² BRA innenfor eksisterende varehusbygning på eiendommen 223/26. Eksisterende antall virksomheter for detaljvarehandel kan opprettholdes (dagligvarer/ utvalgsvarer), men økning tillates ikke.
- c) Næringsbebyggelse som beskrevet i bestemmelsenes kapittel 4.1.3, samt parkeringshus kan også tillates.
- d) Grad av utnytting skal være minimum 60%-BRA. Se også 4.1.1.d).
- e) Byggehøyder og takform. Det kan tillates inntil 12m gesimshøyde/maksimal byggehøyde. Ny bebyggelse skal ha gesimshøyde på minst 6m. Nye bygninger skal ha flate tak.

4.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (V og VAG)

4.2.1 Veg (V)

- a) Innenfor arealer regulert til veg tillates kjøreveg, gang- og sykkelveger og fortau, med grøfter, skråninger, snøopplag og andre nødvendige vegarealer.
- b) Gjennomgående hovedveger reguleres med areal for g/s-veg (Fvgo Stolvstadvegen og strekningen Stolvstadvegen-Leinskogen-Kinnlimarka).
- c) Leinskogen fra kryss Kinnlimarka og sørover/oppover til hovedinngang for Norturas anlegg reguleres med plass til fortau eller gangveg.
- d) Nye vegger i areal regulert til samferdsel/veg skal bygges med fortau eller gang-/sykkelveg.
- e) Frisikt. Se fellesbestemmelser 2.1 punkt g).

4.2.2 Annet vegareal, grønnstruktur (VAG)

- a) Viser skråningsareal for framtidig g/s-veg der hvor dette er kjent.

4.3 Grønnstruktur (GV) og (GT)

- a) Regulerte arealer for grønnstruktur GV skal være parkbelter i industriområde. Arealene skal i hovedsak skjøttes som natur-/skogområder eller som parkområder. Generelt kan det tillates nye tur- eller sykkelveger, stier og andre forbindelser for myke trafikanter gjennom

grønnstrukturområdene. Det kan også tillates veger/traseer for tilgjengelighet til vann- og avløpsanlegg og infrastruktur som kabel og ledningstraséer.

- b) GT markerer eksisterende turdrag/snarveg som skal opprettholdes. Eksisterende stier og veger forutsettes opprettholdt. Ved tilslutning til vegnett i industriområdet kan det tillates samferdselsformål/veg innenfor angitt areal for GT.
- c) Langs bekker skal naturmiljøet opprettholdes med variert vegetasjon.
- d) Tiltak for flomsikring og fordrøyning av vassdrag kan tillates. Alle tiltak i grønnstrukturområder som berører bekkedrag eller avrenningslinjer krever godkjenning fra kommunen.
- e) Ved terrenginngrep/-skader skal nye flater opparbeides/tilplantes/tilbakeføres. Ved terrenginngrep som berører ledningstraséer, se bestemmelse 2.1 e) og f).
- f) Grønnstrukturområder skal være åpne for allmennheten.

4.4 Grønnstruktur kombinert med andre hovedformål (GA)

- a) GA1 er område for grønnstruktur kombinert med bebyggelse og anlegg. Innenfor området kan inntil 4-5 daa inntil offentlig veg, utnyttes til byggeområde for næringsbebyggelse forutsatt nødvendige hensyn til boligbebyggelse i sør. Det kan også tillates mindre justeringer i grensen til eksisterende boligbebyggelse i sør. For næringsbebyggelse, se plankrav i kapittel 3.
- b) GA2-3 er områder for grønnstruktur kombinert med samferdsel.
- c) I område GA2 (ved E6) kan det gjennom grønnstrukturområdet tillates samferdselsarealer for forlengelse av adkomstveg langs E6. Tiltak som berører ledningstraséer skal avklares med ledningseier.
- d) I område GA3 ved Nortura kan det i grønnstrukturområdet etableres snarveg for gående og syklende i form av gang-/sykkelveg eller turveg eventuelt kombinert med adkomstveg fra Kinnlimarka til næringstomter. Dersom GA3 tas i bruk til adkomstveg for næringstomter, skal det samtidig opparbeides snarveg gjennom GA3 med minimum standard som turveg.
- e) I område GA4 skal grønnstruktursonen i tillegg til parkbelte for industriområde også være klimavernsone med vegetasjon som demper vindhastigheten for tilliggende jordbruksområder. Sonen skal ha vegetasjon som er tett og høy og kan skjerm/dempe næringsområdet mot jordbrukets kulturlandskap.

4.5 Landbruks-, natur og friluftsmål (LNF)

Det vises til kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer.

5 Bestemmelser til hensynssoner (H_320, H_270 og H_410)

5.1 Sikrings-, støy og faresoner

H_320 Faresone flom. viser buffersoner langs vassdrag. Vegkryssinger skal dimensjoneres for flom med 200-års gjentaksintervall. Andre tiltak skal tilpasses 200-årsflom enten gjennom sikring eller ved utforming som tåler flom. Tiltak i grønnstruktur kan tillates som angitt i kap 4.3. For øvrig er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller anlegg eller gjennomføre vesentlige terrengendringer.

H_370 Faresone høyspent. Viser faresone langs høyspentlinje. Innenfor område angitt som faresone H370 må bygninger etableres med avstand til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103). Ved tiltak innenfor faresonen plikter

tiltakshaver å kontakte netteier for å undersøke avstandskrav og innhente informasjon om feltverdier.

(Eidsiva nett AS opplyser at det er byggeklausulbredde på 10m fra ytterfaser på linja, men at det kan søkes om å bygge inntil 6,2m avstand.)

5.2 Infrastruktursone

H_410 Infrastruktursone; angir soner der vann- og avløpsledninger krysser byggeområder/private tomter. Se bestemmelse 2.1 f).

6 Bestemmelsesområder (#)

6.1 #1 Midlertidig anleggsområde

Sone markert med #1 i plankartet viser område for lokalisering av mulig avrenningstrasé for avledning av overvann fra Kinnlimarka (veg). Avrenningstrasé for overvann kan kombineres med kjøreveg.

6.2 #2 Overvannssoner

Soner markert med #2 i plankartet viser avrenningslinjer for overvann på naturlige terreng og indikerer soner for flomveier/bortledning av overvann fra byggeområder til vassdrag. Se ellers bestemmelser om overvann i kapittel 2.1.

6.3 #3 Overvannsmagasin

Sone markert med #3, innenfor område N6 i plankartet, er område for fordrøyning av overvann.

7 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7.1 Før opprettelse av eiendom eller rammetillatelse

- a) Plankrav jf. kapittel 3 skal være oppfylt.
- b) Det skal foreligge oppdatert tomtedelingsplan med overvannsplan for byggeområdene N1-5 (langs Kinnlimarka) som grunnlag for fradeling av nye tomter. Dette ivaretas av plan jf kapittel 8.1 a) eller senere oppdaterte versjoner jf 8.1 b).

8 Dokumenter som gjøres juridisk bindende

8.1 Tomtedelingsplan med overvannsplan

- a) Hovedprinsipper for overvann, avrenningsretninger, planeringshøyder og veglinjer som vist i tegning «X-001 a, Tomtedelingsplan, Rambøll, 29.9.2017» skal legges til grunn for utbygging av områdene N1-5.
- b) Ved tomtesalg kan det tillates justering av tomtegrenser innenfor regulerte byggeområder, forutsatt at det ikke berører eller endrer hovedprinsipp for overvann, avrenningsretninger og veglinjer.

9 Opplysninger og definisjoner

Kommunale bestemmelser og retningslinjer. Der annet ikke er bestemt i disse reguleringsbestemmelsene, gjelder bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel

(eller senere versjonen som erstatter disse). Det gjelder blant annet parkering, skilt og reklame og byggeskikk og estetikk.

Retningslinjer for kommunale veger og gater i Ringsaker kommune forutsettes langt til grunn ved utforming av kommunale veger og private avkjørsler til kommunal veg.

Varslings- og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner (kml). Det er gjennomført arkeologisk befaringsundersøking som grunnlag for reguleringsplaner i området. Innenfor planområdet er det registrert en rekke automatisk fredete kulturminner i form av kullgroper. Disse er vist på kartutsnitt i planbeskrivelsen. Gjennom reguleringsplanen er det søkt om frigivning og angitte kulturminner kan fjernes uten vilkår om arkeologiske utgravninger.

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages andre automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringsone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Hedmark fylkeskommune, kulturavdelingen, Fylkeshuset, 2325 Hamar.

EL-forsyning. Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnettet.

Universell utforming. Planer og tiltak skal ha universell utforming i samsvar med krav i de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og veiledninger.