

REGULERINGBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSENDRING FOR HVAM SØR-VEST, FELT A/B, GNR. 59 / BNR. 9.

§1. Generelt

§1.1. Reguleringsområdet inneholder følgende reguleringsformål:

- Byggeområde (PBL § 25, 1.ledd nr. 1): for kontor, lett industri, vegservice, bevertning og forretning for plasskrevende varer (salg fra planteskole /hagesenter, landbruksmaskiner, biler og motorkjøretøyer, trelast og andre større byggevarer) med tilhørende kontor/lager.
- Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1.ledd nr. 3): kjørevei, gang-/sykkelvei og annen veigrunn
- Fareområde (PBL § 25, 1.ledd nr. 5): høyspenningsanlegg

§2. Byggeområde for kontor, lett industri, vegservice, bevertning, forretning (plantesalg/hagesentervirksomhet) med tilhørende kontor/lager.

§2.1. Felt A/B kan benyttes til håndverks-, verksted- og lettere industribedrifter etc., samt til kontorvirksomhet som har tilknytning til disse nevnte formål. Felt A/B kan også benyttes til handelsområde for plasskrevende varer (salg fra planteskole/hagesenter, herunder kommer produksjon og salg av planter og blomster med tilhørende administrasjon, salg av utstyr samt kundeservering, landbruksmaskiner biler og motorkjøretøyer, trelast og andre større byggevarer med tilhørende kontor og lager). Kjøpesenter i området tillates ikke. Felt A/B kan i tillegg benyttes til vegservice og bevertning. Ved etablering av fyllestasjon for drivstoff (bensinstasjon) skal det etableres fyllstasjon for hydrogen.

§2.2. Innenfor området kan kommunen godkjenne at arealet oppdeles i tomter etter de enkelte bedrifters behov. Det tillates ikke terminal-, transport- eller lagervirksomhet som ikke er en del av den øvrige virksomheten.

§2.3. Tillatt bruksareal for feltene A/B skal ikke overskride %BRA = 80%.

§2.4. Bebyggelsen kan oppføres med hovedgesimshøyde i inntil 3 etasjer eksklusive takoverbygg for ventilasjon, heis etc., og skal ligge innenfor de viste byggegrenser. Mindre deler av bygget, ikke over 10%, kan ha en gesimshøyde inntil 12 m. Takoverbygg for ventilasjon, heis etc. kan ikke legges til de deler av bygget hvor gesimshøyden er 12 m. Antall etasjer beregnes etter byggeforskriftene.

§2.5. Det skal opparbeides parkeringsplasser etter gjeldende normer for andre formål enn bevertning. Bevertning tillates etablert med inntil 34 parkeringsplasser. P-plassene inkluderer krav til HC-plasser og ladeplasser for elbil, samt ansattparkering. Til enhver tids gjeldende kommuneplans krav til sykkelparkering, ladeplasser for elbil og HC-plasser skal oppfylles.

§2.6. Minst 15 % av den enkelte tomts grunnareal inklusive feltets del av fareområdet skal holdes ubebygd.

§2.7. Det skal på egen grunn sørges for plass til av- og pålessing for intern trafikk.

Høringsversjon alternativ 1

- §2.8. Ubebygde areal kan ikke tas i bruk til lagring før kommunen har gitt sitt samtykke. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av ubebygde areal når den etter kommunens skjønn vil virke skjæmmende eller være til vesentlig ulempe for andre.
- §2.9. Før det kan fremmes byggemelding skal det foreligge en samlet tomtedelingsplan eller utomhusplan for hele området eller en naturlig avgrenset del av det. Tomtedelingsplanen eller utomhusplanen skal vise bebyggelse (skjematisk), eksisterende og fremtidig terreng og atkomst til tomtene. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Bebyggelsen skal i material- og fargebruk m.v. fremstå som et helhetlig område.
- Området utenfor byggegrense mot rv. 22 skal opparbeides parkmessig med beplantning av stedegne trær/busker. Regnbed og åpne drengrofter skal beplantes med stedegne planter. I tillegg skal parkeringsarealene søkes oppdelt i mindre dominerende enheter ved hjelp av markante beplantningsfelter.
- §2.10. Det kreves opparbeidelse og ferdigstillelse av utearealer, herunder beplantningsbeltet, samtidig med bebyggelsen.
- §2.11. En atkomst til felt A/B kan anlegges fra felles rundkjøring i sør (vist med pil på planen for mindre reguleringsendring vedtatt 13.3.2013.). Kommunen kan, dersom det ut fra en samlet vurdering virker mer hensiktsmessig, tillate flere atkomster.
- §2.12. Skilt, fasadeskilt, reklameinnretninger o.l. kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt sitt samtykke.
- §2.13. Deler av området kan inngjerdes etter godkjenning av kommunen.

§3. Offentlige trafikkområder kjørevei, gang-/sykkelvei og annet veiareal

- §3.1. I området skal eksisterende opparbeidelse av kjørevei, gang-/sykkelvei og annet veiareal beholdes, såfremt det ikke bestemmes at det innenfor dette areal skal opparbeides framtidig atkomst til felt A/B.
- §3.2. Alt areal som er vist som offentlige trafikkområder og ikke skal brukes til kjørevei, gang- og sykkelvei skal parkmessig behandles og vedlikeholdes. Arealene skal beplantes med lavtvoksende planter eller tilsås med gress.

§4. Fareområde høyspenningsanlegg

- §4.1. Området er sikringszone for høyspenningsanlegg.
- §4.2. Innenfor området for høyspenningsanlegg kan arealet opparbeides og nyttes innenfor de krav som elektrisitetsverket stiller.
- §4.3. Før området tas i bruk, skal planer for utnyttelse av området være godkjent av kommunen.

Høringsversjon alternativ 1

§5. Fellesbestemmelser

- §5.1. Det forutsettes at de laveste grenseverdiene for støy i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 legges til grunn for støyskjerming, samt Teknisk forskrift NS 8175 og 8176.
- §5.2. Ved utforming av uteanlegg og ved rammesøknad, skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst. Det vises til TEK, kap. X.

§6. Rekkefølgebestemmelser

- §6.1. Bredeutvidelse av atkomstveien fra Plantasjen (nytt venstresvingefelt til rv. 22) skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
- §6.2. Før det gis brukstillatelse til (bensinstasjon) skal det være gitt brukstillatelse for (hydrogenfylling)
- §6.3. Før det gis brukstillatelse til bevertning, skal de 57 parkeringsplassene, benyttet som midlertidig innfartsparkering, fjernes. Området skal opparbeides parkmessig med beplantning av stedegne trær/busker som hensyntar hensynssonen for høyspenningsanlegg. Dersom tillatelsen til den midlertidige innfartsparkeringen ikke har gått ut når det søkes om brukstillatelse for bevertning, kan det likevel gis slik brukstillatelse før de 57 parkeringsplassene er fjernet. Da skal plassene fjernes så fort tillatelsen til innfartsparkering går ut.