

## **Reguleringsbestemmelser**

### **1. Bebyggelse og anlegg**

#### **1.1 Forretning/ kontor/ industri, F/K/I alle nummer**

- a. Formålet forretning omfatter forretninger med plasskrevende varer og detaljhandel.
- b. Andelen detaljhandel begrenses til maksimum 3000 m<sup>2</sup> samla bruksareal. Med bruksareal menes fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal. Dagligvareforretninger tillates bare hvis de har ”non-food” som hovedvareutvalg og ikke omsetter ferskvarer.
- c. Definisjon på plasskrevende varer i godkjent fylkesplaner eller fylkesdelplaner skal følges.
- d. Det tillates ikke etablering av tradisjonelle kjøpesenter med mange små og mellomstore forretninger med adkomst via innvendige felles gangarealer og møteplasser.
- e. Det tillates etablert bensinstasjon innenfor området.
- f. Formålet industri omfatter bygninger og anlegg for tradisjonell vareproduksjon – dessuten handverksvirksomhet, verkstedtjenester, kontor- og servicearbeid. I tillegg inngår lagerdrift, engrosvirksomhet, transportfunksjoner og lignende. For virksomhet innen industri, handverk, service- og verkstedtjenester tillates at deler av bebyggelsen brukes til butikk/utsalg tilknyttet den forannevnte virksomheten.
- g. Tillatt bebygd areal (%-BYA) er 50 %. Bygningskropp under terreng og parkering utendørs medregnes ikke i bebygd areal.
- h. Bygningene skal ha tilnærmet flatt tak. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 15 meter for forretnings- og kontorbygg. For industribygg er maksimalt tillatt gesimshøyde 20 meter. Det tillates høyere høyder for mindre bygningsdeler som for eksempel heissjakt og ventilasjonssjakter. Disse tillates oppført inntil 1,2 m høyere enn det tilhørende tak sin maksimale gesimshøyde.
- i. Kjeller eller underetasje tillates ikke.
- j. Arealene oppdeles etter de enkelte bedrifters behov og for en effektiv arealutnyttelse. Bedrifter må fremlegge en situasjonsplan med organisering av tomter som gir god arealutnyttelse og muligheter for utvikling.
- k. Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk, støy eller på annen måte vil virke sjenerende for nærliggende boligområder.
- l. Parkering. Det er krav om minimum 1 parkeringsplass pr. 30 m<sup>2</sup> forretningsareal, 1 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> kontorareal og 1 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> for industriareal. Parkering for ansatte og kunder/besøkende skal ordnes innenfor hver enkelt tomt. Hele eller deler av kunde/besøksparkeringen kan anlegges som fellesanlegg for nabobedrifter.
- m. Det tillates ikke andre avkjørsler fra Industrivegen enn det som er vist på plana. Dersom det ved prosjektering av bygningene framkommer bedre atkomstpunkt kan dette endres i forhold til planen. Dette må framgå av situasjonsplanen.
- n. Fyllingsfronter må opparbeides på en estetisk tilfredsstillende måte med tilsåing, tilplanting eller behandling på annen (tilsvarende) måte.
- o. Magnetfelt. Ved oppføring av nye bygg skal en ta hensyn til de magnetiske feltene ved plassering av de ulike funksjonene innenfor hver tomt.
- p. Det er tilknytningsplikt til fjernvarmenett for nye bygg i området.

## **1.2 Forretning/ kontor/ industri, F/K/I.1, F/K/I.2, F/K/I.3, F/K/I.4 og F/K/I.5**

- a. Eksisterende undergang med tilhørende forbindelser vest for krysset Fv.62/Tredalsvegen opprustes før ny handelsvirksomhet innen området F/K/I.1, F/K/I.2, F/K/I.3, F/K/I.4 og F/K/I.5 kan åpnes for kundebesøk. Følgende krav skal innfris: Fri høyde minimum 2,5 meter, samme høyde i hele tverrsnittet, bredde i undergang og på tilførselsveger minimum 3 meter, hele g/s-vegen må minimum ha et godt grusdekke, stigning maks 1:10 (10%).

## **2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- a. Terrenginngrep i samband med anlegging av veg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og vegfyllinger skal tilsås, tilplantes eller behandles på annen (tilsvarende) måte.
- b. Veg V1 og V2 er private veger og parkeringsarealene ved veg V1 er private. Øvrige samferdselsanlegg er offentlige areal.

### **2.1 Gang-, sykkelveger**

- a. Regulert undergang vest for ny rundkjøring må etableres før etablering av ny rundkjøring.
- b. Regulert gang- sykkelundergang med tilhørende forbindelser skal opparbeides med stigning maks 1:15.
- c. Situasjonsplan med høyder og profiler skal godkjennes av vegmyndighetene og kommunen før bygging.

## **3. Grønnstruktur**

### **3.1 Friområde, F alle nummer**

- a. Mot forretnings-, kontor- og industriområder skal det anlegges skjermende vegetasjon.

#### **3.1.1 Friområde, F3**

- a. Området nyttes til idretts- og fritidsaktiviteter, lek og annen alminnelig bruk. I området tillates oppført bygninger og anlegg for disse formålene. Maks gesimshøyde 15 meter.
- b. Det skal tas hensyn til de magnetiske feltene ved plassering av de ulike funksjonene innenfor området.

## **4. Hensynssoner**

### **4.1 Høgspenningsanlegg**

- a. Det er klausulert byggeforbud 10 meter ut fra hver side av ytterste faselinje.
- b. Det er ikke tillatt å endre terrenget, anlegge veger, opprette parkeringsplasser, lysmaster etc innenfor hensynssonen for kraftlinjer uten at Statnett på forhånd har gitt skriftlig tillatelse ut i fra gjeldende regler for slike anlegg.

### **4.2 Frisikt**

- a. Innenfor frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over nivået til de tilstøtende vegene.

# Orientering om andre bestemmelser

## 1. Støykrav

Tiltakshaver skal påse at støynivået for omgivelsene fra de aktuelle bedrifter tilfredsstillende grenseverdiene i Miljøverndepartementets støyretningslinje T-1442 eller senere oppdateringer.

## 2. Høgspenningsanlegg

Gjeldende regler for høgspenningsanlegg skal følges.

## 3. Krav om situasjonsplan og terrengprofiler

a) Ved byggemelding skal det sendes inn situasjonsplan i målestokk 1:500. Planen skal vise hvordan ny bebyggelse er tilpasset eksisterende terreng. Eksisterende og nye terrengkoter skal inntegnes på planen.

b) Planen skal vise plassering av nye bygg, grunnflate, høyde og takform på bygningene og hvordan den ubebygde delen av tomten skal nyttes. Planen skal vise eventuelle forstøtningsmurer, atkomst, parkering og terrengbehandling med høydeangivelse.

c) For hver tomt skal det måles inn terrengprofiler langs alle fasader som viser eksisterende og nytt terreng. Profilene framstilles på fasadetegningene. Profilene skal dekke hele tomten samt 5 meter inn på naboeiendom. Bygningers høyder og eksisterende og nye terrenghøyder skal framgå av profilene.

## 2. Klima og energitilpasning

Nye bygg og anlegg skal tilrettelegges med lav energibruk. I samsvar med kommunens energipolitiske handlingsplan skal ny bebyggelse tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Utgangspunkt for utforming og materialbruk skal være minst mulig energibruk. Bygningsvolum bør være kompakte, hus- og vindusorientering bør bidra til god oppfangning av solenergi med mekanisk solavskjerming ved behov. Det bør brukes mest mulig miljøvennlige materialer.

Det vises for øvrig til bestemmelsene i teknisk forskrift om energikrav § 8-2. Byggverk skal utføres slik at det fremmer lavt energibehov. Byggverk skal lokaliseres, plasseres og/eller utformes med hensyn til energieffektivitet, avhengig av lokale forhold.