

Reguleringsplan for Birkedalsveien 20

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 1647

Saksnummer i plan&build: Plan-22/03721

Saksnummer i p360: 2022039256

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å tilrettelegge for utvidelse av eksisterende næringsarealer på Birkedalsveien 20, i Høllen Vest industriområde. Det skal særlig tas hensyn til ivaretagelse av buffersone mellom industri og eksisterende boligbebyggelse i nord-vest.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmur skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Ved terrasserte murer skal det være minimum 1,5 m mellom hver mur. Forstøtningsmur kan oppføres i betong (prefabrikkert eller plasstøpt), betongblokker eller naturstein. Natursteinsmur skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

2.2 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Overvannshåndtering og vegetasjon skal inngå som en del av teknisk plan.

Overvann skal primært håndteres som åpne (blågrønne) løsninger.

Alt overvann skal være håndtert lokalt innenfor planområdet.

2.3 Terrengbehandling (pbl §12-7)

Planområdet tillates planert på maksimalt kote 25,5.

Skråninger mellom ulike terrengnivåer og mot annet areal skal jordkles, tilsås og/eller beplantes. Fjellskjæringer skal utføres med helning som i gjennomsnitt ikke er brattere enn 4:1.

Skjæringer, fyllinger og skråninger som oppstår ved planering av byggetomter, skal i sin helhet ligge innenfor angitte byggegrenser.

Skjæringer og stup skal sikres med gjerde.

2.4 Geologisk rapport

I forbindelse med planering av området skal det utarbeides en geologisk rapport. Av rapporten må det fremkomme om det er behov for rassikringstiltak som følge av etablerte skjæringer mot tilgrensende arealer.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Situasjonsplanen skal vise hvordan største forventede kjøretøy skal manøvrere og eventuelt snu på tomta.

Området skal benyttes til industrivirksomhet.

Brann- og eksplosjonsfarlig industri/lager tillates ikke.

Den ubebygde delen av eiendommen tillates benyttet til utendørs lagring.

4.1.1.a Utnyttelse

Maksimalt bebygd areal (BYA) = 50%

4.1.1.b Plassering av bebyggelse

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet.

4.1.1.c Høyder

Bygningenes maksimale gesimshøyde fremgår av plankartet.
Planeringshøyde fremgår av plankartet.

4.1.1.e Skilt og reklame

Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen.

4.1.1.e Tekniske installasjoner

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 3,5 m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 40 m² BYA.

4.1.1.f Avkjørsel

Avkjørsel skjer via tilgrensende næringseiendom (Birkedalsveien 20, gnr./bnr. 423/818).

4.1.1.g Parkering

Det avsettes maksimalt 60 biloppstillingsplasser.

20% av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt ladestasjoner til el-bil og andre ladbare hybrider.

2 p-plasser skal være hc-plasser. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier.

Det skal i tillegg etableres 5 gjesteparkeringsplasser

4.1.1.h Sykkelparkering

Det avsettes min 20 sykkeloppstillingsplasser.

4.1.1.i Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering følger regelverk for næringsavfall.

Areal for avfallshåndtering (containere) skal fremkomme av situasjonskart ved søknad om tiltak.

4.1.1.j Energi

Alle takflater som ikke brukes til fordrøyning av regnvann, skal brukes til energiltak.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Vegetasjonsskjerm, VS

Eksisterende vegetasjon og markflater innenfor areal regulert til vegetasjonsskjerm (VS) skal bevares og beskyttes.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.2 Før rammetillatelse (IND)

Forslag til konkrete bestemmelser som kan brukes:

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

a) plan for håndtering av overvann.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal følgende være etablert:

a) sikring av skjæringer og stup

b) ev. rassikringstiltak iht. geologisk rapport

7.4 Rekkefølge i tid

Boring og sprengning er ikke tillatt i hekkesesongen