



Forslag til bestemmelser for Myrer områdereguleringsplan

- Planen er datert: 26.05.2020
- Bestemmelsene er datert: 26.05.2020,
- Vedtatt av kommunestyret: xx.xx.2020

Plan ID 303529100

§1. Formål

Områdeplanen skal bidra til at Myrer blir bedre tilrettelagt for den aktiviteten som i dag er plassert der og som i fremtiden kan plasseres der. Planen regulerer for stor variasjon av ulike virksomheter og bruksformål på et avgrenset område, med en infrastruktur som pr. vedtak av plan ikke oppleves som logisk nok. Planen skal bidra til en positiv videreutvikling av området med henblikk på privat næringsutøvelse, offentlig virksomhet, bokvalitet for boligeiere og idrettsaktivitet med tilhørende infrastruktur og anlegg.

Området reguleres til følgende formål iht. plan og bygningsloven av 27.6.08 § 12-5:

Nr. 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Forretning – (1150)
- Tjenesteyting – (1160)
- Idrettsstadion – (1430)
- Industri/lager – (1826)
- Lager – (1350)
- Bolig/tjenesteyting – (1803)
- Frittliggende småhusbebyggelse – (1111)
- Energianlegg – (1510)

Nr. 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg – (2011)
- Veg – (2010)
- Fortau – (2012)
- Gang-/sykkelveg – (2015)
- Gangareal – (2016)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg - (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal – (2019)
- Kollektivholdeplass – (2073)
- Parkeringsplass – (2082)
- Parkeringsanlegg – (2083)

Nr. 3. GRØNNSTRUKTUR

- Vegetasjonsskjerm – (3060)

§2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§2.1. Støy og forurensning

Virksomheter innenfor planområdet skal ikke påføre boligbebyggelsen i Myhrersvingen støyulempen som overskrider de grenseverdiene som er angitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 (retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen). Tilsvarende skal støy fra bygge- og anleggsvirksomhet ikke overskride de grenseverdiene som er angitt i tabell 4 og 5 i T-1442/2016. Byggeplasser skal være mest mulig fossil- og utslippsfri.

§2.2. Grunnforhold

Ny bebyggelse på planområdet kan ikke oppføres uten at det gjennomføres geotekniske vurderinger av utbyggingsområdets lokalstabilitet. Tilfredsstillende ivaretatt lokalstabilitet skal dokumenteres.

§2.3. Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal dette meddeles fylkeskommunen jf. lov om kulturminner § 8 annet ledd.

§2.4. Overvannshåndtering

Overflatevann/takvann/drensvann skal primært tas hånd om på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Beskrivelse av løsning skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak.

§2.5. Estetikk

Ubebygde arealer innenfor planområdet skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Der hvor planområdet støter til boligbebyggelse er det ikke tillatt med utendørs lagring eller annen bruk som vil virke sterkt sjenerende for omkringliggende boligbebyggelse. Ved nybygg skal deler av tak brukes til solenergi eller grønne tak så langt dette er mulig.

§3. Krav om detaljregulering

Dersom det skal etableres ny virksomhet innenfor felt BIL1 med vesentlig endrede arealbehov som ikke vil ivaretas gjennom dagens bygningsmasse, kreves det at felt BIL1 inngår i en vedtatt detaljreguleringsplan før riving/oppføring av bebyggelse og anlegg kan igangsettes. I detaljreguleringsplanen skal det knyttes rekkefølgebestemmelser til opparbeidelse av fortau o_SF2-3.

For bruksendring/etablering av ny virksomhet innenfor felt BIL1 som allerede er i tråd med formålet og som ikke nødvendigvis gjør vesentlige endringer i bygningsmassen, kreves det ikke detaljreguleringsplan.

§4. Bestemmelser til arealformål for bebyggelse og anlegg

§4.1. Forretninger: BF1-2

- a) Innenfor feltene tillates det forretninger for plasskrevende varehandel
- b) Forretninger for utelukkende annen detaljvarehandel tillates ikke
- c) Forretninger for dagligvarehandel tillates ikke
- d) Det tillates ikke etablert handelslokaler mindre enn 1100 m² innendørs BRA pr. enhet inkludert tilhørende fasiliteter (kontor, lager, oppholdsrom mv.)
- e) Tillatt utnyttelsesgrad for felt BF1 er % -BYA=70 %
- f) Tillatt utnyttelsesgrad for felt BF2 er % -BYA=50 %
- g) Innenfor hvert delfelt tillates det avsatt inntil 15 parkeringsplasser beregnet for ansatte
- h) Tillatte byggehøyder er 9 m beregnet fra gjennomsnittlig terreng

§4.2. Offentlig eller privat tjenesteyting: BOP1-3

- a) Innenfor feltene tillates det bebyggelse for offentlig tjenesteyting herunder brannstasjon (BOP1) administrasjonsbygg (BOP2) og helseinstitusjon/omsorgsboliger (BOP3)
- b) Tillatte byggehøyder er 9 m beregnet fra gjennomsnittlig terreng. Radiomast er unntatt kravet. Innenfor felt BOP3 skal bebyggelsen ha saltak
- c) Tillatt utnyttelsesgrad for felt BOP1 er % -BYA= 30 %. Det tillates avsatt inntil 20 parkeringsplasser
- d) Tillatt utnyttelsesgrad for felt BOP2 er % -BYA= 60 %. Det tillates avsatt inntil 15 parkeringsplasser
- e) Tillatt utnyttelsesgrad for felt BOP3 er % -BYA= 30 %. Det tillates avsatt inntil 6 parkeringsplasser

§4.3. Idrettsstadion: BSS

- a) Innenfor feltet tillates det oppført bebyggelse og anlegg for idrettsbruk herunder: fotballbane, løpebane/skøytebane, klubbhus, kiosk, garderobeanlegg, tribuneanlegg, andre idrettsbygg, nødvendige konstruksjoner og fasiliteter som har sammenheng med formålet
- b) Tillatt byggehøyde er 9 m beregnet fra gjennomsnittlig terreng. Flomlysmaster er unntatt kravet
- c) Parkeringsplasser tillates opparbeidet på feltet

§4.4. Industri/lager: BIL1

- a) Innenfor feltet tillates det oppført bebyggelse og anlegg beregnet for industri- og lagervirksomhet. Kontorer tilknyttet virksomheten på området tillates.
- b) Tillatt utnyttelsesgrad er % -BYA= 70 %
- c) Tillatt byggehøyde er 10 m beregnet fra gjennomsnittlig terreng. Skorsteiner/piper er unntatt
- d) Gods- og varetransport skal ha inn- og utkjøring via kjøreveg f_SKV1 i sør/o_SKV2 i vest
- e) Det tillates avsatt inntil 30 parkeringsplasser internt på feltet beregnet for ansatte

§4.5. Industri/lager: BIL2

- a) Innenfor feltet tillates det oppført bebyggelse og anlegg beregnet for industri- og lagervirksomhet. Kontorer tilknyttet virksomheten på området tillates.
- b) Tillatt utnyttelsesgrad er % -BYA= 40 %. Utendørs lagring er tillatt
- c) Tillatt byggehøyde er 9 m beregnet fra gjennomsnittlig terreng
- d) Snuplass for store kjøretøy samt parkeringsplasser for ansatte skal avsettes på feltet
- e) Eksisterende trær i ytterkant av feltet skal bevares

§4.6. Lager: BL

- a) Innenfor felt BL tillates det oppført bebyggelse og anlegg beregnet for lagervirksomhet
- b) Tillatt utnyttelsesgrad er % -BYA=40 %
- c) Tillatt byggehøyder er 6 meter beregnet fra gjennomsnittlig terreng. Bebyggelsen på feltet skal harmonere med omkringliggende frittliggende bebyggelse med henblikk på materialvalg og takform. Ny bebyggelse skal oppføres i tradisjonelle byggematerialer herunder tømmer og trepanel. Flatt tak tillates ikke
- d) Snuplass for store kjøretøy skal avsettes på feltet. Feltet skal ha adkomst fra veg f_SV i sør
- e) Utendørs lagring av materiell er ikke tillatt i den grad det virker sjenerende for omkringliggende boligbebyggelse, jf. § 2.5

§4.7. Bolig/tjenesteyting: BKB

- a) Innenfor feltet tillates det oppført bebyggelse for boligbebyggelse eller offentlig tjenesteyting. Bebyggelsen skal bestå av tradisjonell tømmer/trepanel samt ha saltak
- b) For offentlig tjenesteyting tillates et bygg beregnet for helseinstitusjon/omsorgsbolig. Adkomst skal etableres fra kjøreveg i sør
- c) For boligbebyggelse tillates en enebolig. Adkomst skal etableres fra kjøreveg i nord
- d) Tillatt utnyttelsesgrad er % -BYA= 30 %
- e) Tillatt mønehøyde er 7 m beregnet fra gjennomsnittlig terreng

- f) Det tillates avsatt 3 parkeringsplasser på feltet inkludert garasje

§4.8. Frittliggende boligbebyggelse: BFS1-2

- a) Feltene BFS1-2 stadfester dagens boligbebyggelse. Det tillates en frittliggende enebolig samt en garasje på hver av feltene. Bebyggelsen skal ha saltak og være kledd i tradisjonelle byggematerialer herunder tømmer og trepanel
- b) Tillatt utnyttelsesgrad er % -BYA= 30 %
- c) Tillatt byggehøyde er 7 meter fra gjennomsnittlig terreng

§4.9. Energianlegg: BE1-2

- a) Feltene BE1-2 skal ivareta plassbehovet til transformatorstasjoner for elektrisitetsforsyning

§5. Bestemmelser til arealformål for samferdsel og teknisk infrastruktur

§5.1. Kjøreveg: SKV

- a) o_SKV1 er offentlig kjøreveg og skal sideforskyves i sørgående retning slik at nytt venstresvingfelt, trafikkøyer og tilrettelagt krysningsområde kan opparbeides i tilknytning krysset o_SKV1-o_SKV2
- b) o_SKV2 er offentlig kjøreveg og skal opparbeides og delvis innsnevres til den kjørevegbredde som er vist i plankartet
- c) f_SKV1 er felles kjøreveg for felt BOP1, BKI, BKL, BF2 og BL. f_SKV2 er felles kjøreveg for felt BKI, BF2 og BL. Kjørevegene skal opparbeides med kurvatur og bredde som vist i plankart. Type dekke skal være asfalt
- d) f_SKV3 er felles kjøreveg for felt BOP3, BFS1 og eventuelt BKB jf. § 4.7 b
- e) f_SKV4-5 er felles kjøreveg for alle beboere som betjenes av veggen. Type dekke skal være grus

§5.2. Veg: SV

- a) f_SV er felles kjøreveg for felt BL og gangveg for beboerne i Myhrersvingen

§5.3. Fortau: SF

- a) o_SF1 er offentlig fortau som stadfester dagens bruk
- b) o_SF2-3 skal være offentlige fortauer med asfaltdekke. o_SF2 skal innsnevres til den sidebredde som vist i plankartet og skal adskilles fra kjøreveg f_SKV2 i formålgrensen med rekkverk. o_SF3 skal adskilles fra kjøreveg f_SKV2 med kantstein
- c) o_SF4-11 skal være offentlige fortauer med asfaltdekke. Fortauene skal opparbeides med sidebredde som vist i plankart og skal adskilles fra kjøreveg o_SKV2 med kantstein

§5.4. Gang- og sykkelveg: SGS

- a) o_SGS1 er offentlig gang- og sykkelveg som skal opparbeides med plassering som vist i plankart
- b) o_SGS2 er offentlig gang- og sykkelveg som stadfester dagens bruk

§5.5. Gangareal: SGG

- a) o_SGG1 er hovedatkomst til felt BOP2 og skal bestå av asfaltdekke
- b) o_SGG2 er gangpassasje mellom eksisterende port i felt BSS og o_SKV2. Passasjen skal opparbeides med grusdekke

§5.6. Annen veggrunn – tekniske anlegg: SVT

- a) Annen veggrunn- tekniske anlegg, o_SVT, f_SVT og f_SVT1 er grøfte- og sidearealer til regulert infrastruktur på planområdet. f_SVT1 skal etableres for å markere en tydeligere veistruktur og skille mellom f_SKV1 og felt BKI
- b) Arealene skal infiltrere overvann og benyttes til snøopplag om vinteren

§5.7. Annen veggrunn – grøntareal: SVG

- a) Annen veggrunn – grøntareal, o_SVG og f_SVG, er sidearealer til infrastruktur på planområdet
- b) Arealene skal infiltrere overvann og benyttes til snøopplag om vinteren
- c) Arealene skal ha et grønt preg, herunder sås og eller beplantes med busker og vegetasjon. Lagring av materiell og kjøretøy er ikke tillatt innenfor arealene

§5.8. Kollektivholdeplass: SKH

- a) o_SKH1-2 er offentlige bussholdeplasser som stadfester dagens bruk og beliggenhet

§5.9. Parkeringsplass: SPP

- a) o_SPP1 er offentlig parkeringsplass. Området skal fremstå ryddig med jevnt fast dekke, skilting, tydelig oppmerkede parkeringsplasser samt belysning. Området skal oppmerkes for minimum 40 parkeringsplasser
- b) o_SPP2-4 er offentlige gateparkeringsplasser. Områdene skal ha asfaltdekke og oppmerkes for hhv. 2 (o_SPP2), 3 (o_SPP3) og 3 (o_SPP4) parkeringsplasser
- c) f_SPP1-2 er felles parkeringsplass for felt BOP1-2. Parkeringsplass f_SPP1 skal ha innkjøring fra nord og ny utkjøring i øst. Eksisterende skur på området skal rives/flyttes. Både f_SPP1 og f_SPP2 skal ha fast dekke, skiltes for ansatte og oppmerkes for minimum 10 parkeringsplasser
- d) f_SPP3 er felles parkeringsplass for felt BSS. Området skal ha plass til minst 10 parkeringsplasser

§5.10. Parkeringsanlegg: SPA

- a) o_SPA1-2 er offentlig parkeringsanlegg. Anleggene skal opparbeides med kjøre- og manøvreringsareal, oppmerkede parkeringsplasser, grøfter med beplantning, belysning og egne fotgjengertraseer. Det tillates etablert inntil 200 parkeringsplasser for feltene o_SPA1-2 samlet
- b) Sambruk er tillatt. Parkeringsplassene kan benyttes av andre virksomheter og til annet formål innenfor planområdet på tidspunkter hvor dette ikke er til ulempe for forretningene i felt BF1-2

§6. Bestemmelser til arealformål for grønnstruktur

§6.1. Vegetasjonsskjerm: GV

- a) Vegetasjonsskjerm GV1-2 skal skjerme felt BF2 og felt BL for innsyn og eksponering fra tilgrensende eiendommer og motsatt. Arealene skal beplantes med trær/busker
- b) Vegetasjonsskjerm f_GV3 skal skjerme felt BOP3, BKB og BFS1 for innsyn og eksponering fra felt BF2 og skal beplantes med trær/busker
- c) Vegetasjonsskjerm o_GV4 skal skjerme felt o_SPP1 for innsyn og eksponering fra gbnr. 61/8 og motsatt. Eksisterende vegetasjon skal bevares

§7. Bestemmelser til hensynssoner

§7.1. Sikringsone – frisikt

- a) Innenfor regulerte siktlinjer tillates det ikke busker, gjerder eller andre sikthindre med høyde større enn 0,5 m over vegbanen

§8. Rekkefølgebestemmelser

§8.1. Før brukstillatelse

- a) Regulert kryss mellom fv. 181 og Myhrervegen, o_SKV1 og o_SKV2, skal være bygd og ferdigstilt før det gis brukstillatelse for ny/utvidet forretningsvirksomhet innenfor felt BF1. Regulert vegkryss innebærer følgende:
 - I. Etablering av trafikkøyer
 - II. Utvidelse av sørgående kjørevegkurvatur m/anleggelse av venstresvingfelt
 - III. Endret plassering på gang- og sykkelveg o_SGS1 samt grøftearealer
 - IV. Etablering av nytt tilrettelagt kryssingsområde for myke trafikanter
 - V. Innsnevring av innkjøring for kjøreveg o_SKV2 m/ anleggelse av rabatt mellom eksisterende fortau o_SF1 og kjøreveg o_SKV2
- b) Før det gis brukstillatelse for tribuneanlegg på felt BSS skal fortau o_SF8-9 være ferdig opparbeidet som vist i plankart

§8.2. Før igangsettingstillatelse

- a) Før det gis igangsettelsestillatelse for bygging av nytt regulert kryss mellom fv. 181 og Myhrersvingen, jf. § 8.1 a, skal byggeplan for nytt vegkryss være godkjent av regional vegmyndighet
- b) Før det gis igangsettelsestillatelse for oppføring av ny bebyggelse på felt BL:
 - I. Skal kjøreveg f_SKV1-2, annen veggrunn – tekniske anlegg f_SVT1, fortau o_SF2-3 og rekkverk mellom f-SKV2 og o_SF2 være ferdig etablert og opparbeidet som vist i plankart
 - II. Skal kjøreveg f_SKV5 være ferdig opparbeidet som vist i plankart
 - III. Skal det være etablert og oppført fysisk kjøresperre mellom kjøreveg_SKV5 og veg f_SV
 - IV. Skal vegetasjonsskjerm GV2 være ferdig beplantet med hekk/trær for å hindre sikt og innsyn mellom felt BL og boligbebyggelsen øst for felt BL
- c) Før det gis igangsettelsestillatelse for oppføring av ny bebyggelse innenfor felt BKB skal kjøreveg f_SKV3 og f_SKV4 være bygd og ferdigstilt som vist i plankart. f_GV3 skal beplantes med vegetasjon/trær som hindrer sikt og innsyn fra felt BF2
- d) Før det gis igangsettelsestillatelse for bygging av fortau o_SF10-11 skal parkeringsplasser o_SPP2-4 og f_SPP1-2 være bygd og ferdigstilt, og vegstengning herunder regulert bom mellom o_SKV2 og felt BOP2 skal være etablert og driftsklar
- e) Før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse på planområdet må geotekniske vurderinger dokumenteres jf. § 2.2