

20200420: Reguleringsbestemmelser, detaljreguleringsplan for utviding av næringspark på Håsøran

Vedtatt av Sunndal kommunestyre 16.06.2021, sak 51/21

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for detaljreguleringsplan med PlanID 20200420

1 Planens hensikt

Planen har som formål å skaffe disponibelt næringsareal i næringsparken på Håsøran, og erstatningsareal for tidligere regulert friområde. Planen viser areal til:

Bebyggelse og anlegg, pbl. §12-5, nr. 1:

Forretning/kontor/industri, p_BKB1 og 2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl. §12-5, nr. 2:

Veg, o_SV 1 og 2

Gang- og sykkelveg, o_SGS

Annen veggrunn- grøntareal, o_SVG1–3

Grønnstruktur, pbl. §12-5 nr. 3

Friområde, o_GF

Turveg, o_GT1-3

Vegetasjonsskjerm, o_GV1 – 6

Hensynssoner, pbl. §12-6:

Ras og skredfare, H310 1 og 2

Flomfare, H320 1 og 2

Frisikt, H140 1-4

Båndlegging etter energiloven, H740

Støysone (gul sone), H220

2 Fellesbestemmelser for planområdet

- Dersom det avdekkes forurensede masser, eller fremmede arter før eller under anleggsperioden, skal tiltakshaver varsle Sunndal kommune, og forurensede masser skal håndteres forskriftsmessig, iht. avfallsplan som Sunndal kommune har godkjent. Anleggsutstyr skal vaskes før arbeidet starter.
- Skulle det under bygge- og/eller anleggsarbeid innenfor plangrensen komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidene stanses, og melding sendes til kulturminnemyndighet omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8 andre ledd.
- Skulle det under arrondering eller annet arbeid på tomte vise seg å være ustabile masser i grunnen, må arbeidet stanses, og det videre arbeidet må utføres i samsvar med geoteknisk plan utarbeidet av fagkyndige.
- For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen, skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, legges til grunn.

3 Bestemmelser til bebyggelse og anlegg: Forretning, kontor og industri (p_BKB)

- a) Formålet forretning omfatter forretninger med plasskrevende varer og detaljhandel. Definisjon på plasskrevende varer i godkjent fylkesplaner eller fylkesdelplaner skal følges.
- b) Andelen detaljhandel begrenses til maksimum 3000 m² samla bruksareal innenfor denne planen og reguleringsplanen 20110800 Håsøran Næringspark. 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 hoved-vareutvalg og ikke omsetter ferskvarer.
- c) Det tillates ikke etablering av tradisjonelle kjøpesenter med mange små og mellomstore forretninger med adkomst via innvendige felles gangarealer og møteplasser.
- d) Formålet industri omfatter bygninger og anlegg for tradisjonell vareproduksjon, -dessuten håndverksvirksomhet, verkstedtjenester, kontor- og servicearbeid. I tillegg inngår lagerdrift, engros-virksomhet, transportfunksjoner og lignende. For virksomhet innen industri, håndverk, service- og verkstedtjenester tillates at deler av bebyggelsen brukes til butikk/utsalg tilknyttet den forannevnte virksomheten.
- e) Tillatt bebygd areal (%-BYA) er inntil 70 % innenfor byggegrensa. Bygningskropp under terreng og parkering utendørs medregnes ikke i bebygd areal.
- f) 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.
- g) Området kan ikke bebygges før det er sikret mot 200-årsflom og tilsvarende ekstreme vannstander i sjø. Kjeller eller underetasje tillates ikke.
- h) Arealene oppdeles etter de enkelte bedrifters behov og for en effektiv arealutnyttelse. Bedrifter må fremlegge en situasjonsplan med organisering av tomte som gir god arealutnyttelse og muligheter for utvikling.
- i) Tiltakshaver skal påse at støynivået for omgivelsene fra næringsvirksomheten tilfredsstiller grenseverdiene i Miljøverndepartementets styrelinje T-1442 eller senere oppdateringer. Tiltakshaver skal påse at utslipp til luft, grunn og vann tilfredsstiller forurensningsforskriften med tilhørende veileder TA 3019 eller senere oppdateringer. Dersom det søkes om bygging av anlegg som det er sannsynlig at ved lukt, røyk eller annen måte kan virke sjenerende for nærliggende boligområder, skal byggesøknad behandles som dispensasjon iht. delegeringsreglement.
- j) Det er krav om minimum 1 parkeringsplass pr. 30 m² forretningsareal, 1 parkeringsplass pr. 100 m² kontorareal og 1 parkeringsplass pr. 100 m² for industriareal. Parkering for ansatte og kunder/besøkende skal ordnes innenfor hver enkelt tomt. Hele eller deler av kunde/besøkparkeringsplassen kan anlegges som fellesanlegg for nabobedrifter.
- k) 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.
- l) Fyllingsfronter må opparbeides på en estetisk tilfredsstillende måte med tilsåing, tilplanting eller behandling på annen (tilsvarende) måte.
- m) Ved oppføring av nye bygg skal en ta hensyn til de magnetiske feltene ved plassering av de ulike funksjonene innenfor hver tomt.
- n) Det er tilknytningsplikt til fjernvarmenett for nye bygg i området.

- o) Ved planlegging og prosjektering av næringsarealene skal det tas hensyn til ekstremnedbør. Herunder må overvann håndteres lokalt innenfor næringsarealet med godkjente løsninger for infiltrasjon eller ledes bort i egne godkjente løsninger
- p) Tiltakshaver har ansvar for å etablere tilførsel av større vannmengder til sprinkleranlegg med f.eks. vann fra basseng eller åpen kilde, dersom byggverket som følge av stor takhøyde, høy brannbelastning eller lignende krever dette. Ansvarlig prosjekterende må avklare med kommunen hvilke vannmengder som kan leveres til aktuelt byggverk, før endelig brannstrategi legges til grunn for prosjekteringen. Der det er klart at etablert vannforsyning ikke er tilstrekkelig, må tilfredsstillende vannforsyning etableres eller tilfredsstillende brannsikkerhetsnivå etableres på annen måte.

4 Bestemmelser til grønnstruktur

- a) o_GF nyttes til friluftsområde, fritidsaktiviteter, lek og annen rekreasjon. I området tillates oppført bygninger og anlegg for disse formålene.
- b) Innenfor o_GV (1-6) skal vegetasjonen spares for å hindre støy og innsyn, samt redusere faren for steinsprang.
- c) Fyllingsfronter må opparbeides på en estetisk tilfredsstillende måte med stedegne jordmasser som sikrer rask vegetasjonsetablering.
- d) o_SGS opparbeides som turveg med jevnt og fast grusdekke med 3 meters bredde og stigning maks 1:20, samtidig med at P_BKB1 opparbeides til næringsareal. Samtidig skal fyllingsfronter bearbeides og eksisterende vegetasjon bevares som beskrevet i punkt b) og c)
- e) o_SGS opparbeides som gang- sykkelveg med asfaltdekke med 3 meters bredde, stigning maks 1:20 og belysning samtidig med etablering av ny undergang og rundkjøring på fylkesveg 62.

5 Bestemmelser til hensynssoner

- a) Innenfor frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over nivået til de tilstøtende vegene.
- b) H740 er båndlagt etter Energiloven. Innenfor H740 er det ikke tillatt med ny bebyggelse. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledning-eier. Eier av ledningen skal også varsles minimum 6 uker før arbeidet starter dersom det skal utføres arbeider nærmere enn 30 meter horisontal avstand fra strømførende linje.
- c) H310_1: Skredfaren innenfor denne hensynssonen har større årlig sannsynlighet enn 1/5000. Innenfor hensynssonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir oppnådd. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.
- d) H310_2: Skredfaren innenfor denne hensynssonen har større årlig sannsynlighet enn 1/1000. Innenfor hensynssonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir oppnådd. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.
- e) Innenfor H190 skal det tas hensyn til steinmur.
- f) H320 1 og 2 viser flomfare med 200-års intervall inkludert kalkulert klimapåslag og havnivåstigning (NVE/2013). Innenfor hensynssonen skal utbyggingsformål ha følgende planeringshøyde avhengig av sikkerhetsklasse (jf. Tek §7-2):
 - Minimum planeringshøyde for utbyggingsformål i sikkerhetsklasse F1 er 2,5 m.o.h
 - Minimum planeringshøyde for utbyggingsformål i sikkerhetsklasse F2 er 2,7 m.o.h

Minimum planeringshøyde for utbyggingsformål i sikkerhetsklasse F3 er 2,8 m.o.h.

- g) Støysone H220 viser gul sone, jf. T-1442/2016, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Innenfor H220 skal utbyggingen – og tilstrekkelig støyskjerming sikres i samsvar med retningslinjene og basert på støyfaglige vurderinger.

6 Rekkefølgebestemmelser

- a) Anleggene som vist i vedlagt *Illustrasjonsplan for erstatningsareal*, skal opparbeides før den utgående bana på Håsøran går ut av drift.