



## Kvenildsskogen 10 og 12, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 12.11.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ARC arkitekter AS, datert 13.10.2021, senest endret 12.11.2021.

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å rydde i forholdet mellom gjeldende reguleringsplan r20090041 og utførte tiltak, som er to industribygg med tilhørende infrastruktur.

Industribyggene er oppført med byggetillatelse basert på midlertidig dispensasjon til 01.09.2022. Vilkår for dispensasjon er at det utarbeides ny reguleringsplan for eiendommene.

Området reguleres til:

#### Bebyggelse og anlegg (nr. 1)

- Industri/lager (1826)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (nr. 2)

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)

#### Grønnstruktur (nr. 3)

- Park (3050)
- Vegetasjonsskjerm (3060)

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 3.1. Universell utforming

Det skal være trinnfri adkomst fra gangveier, uteoppholdsarealer og forplasser til publikumsinngangene.

#### 3.2. Arealbruk

Innenfor områdene BKB 1-2 tillates det etablert industri og/eller lager med tilhørende kontor. Innenfor hvert av byggeområdene tillates det også etablert salgsareal inntil 100 m<sup>2</sup> for varegrupper som naturlig tilhører industrivirksomheten.

#### 3.3. Støy

Omkringliggende bebyggelse skal, ved endring av eksisterende virksomhet og etablering av ny virksomhet, ikke utsettes for støy fra virksomheten over grenseverdiene for gul støysone i tabell 3 i T-1442/2021.

### **3.4. Lukt**

Det tillates ikke etablert industri som har negativ luktpåvirkning på omgivelsene.

### **3.5. Grad av utnytting**

Grad av utnytting er vist i plankartet med minimum og maksimalt tillatt bruksareal (BRA). Bruksareal skal beregnes i ht TEK 17 § 5-4.

### **3.6. Plassering av bebyggelse**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser. Parkering på terreng og areal under terreng tillates utenfor byggegrense, men skal anlegges innenfor formåls grensen.

### **3.7. Høyde på bebyggelse**

Maksimal tillatt byggehøyde er kote +165,2.

Takoppbygg for tekniske installasjoner, trapp, heis, overlys og inngangsparti kan tillates å overstige maksimal byggehøyde med inntil 3,5 m. Takoppbygg over regulert byggehøyde skal samlet ikke overstige 15% av takflaten.

### **3.8. Utforming av bebyggelsen**

Bebyggelsen skal oppføres med en helhetlig struktur og materialbruk. Store sammenhengende fasader skal utformes med en viss oppdeling eller detaljering som gir variasjon. Publikumsinnganger skal være tydelig adskilt fra kjøreareal og parkeringsareal.

Skilt på fasadene skal ikke overstige maksimal tillatt byggehøyde.

### **3.9. Fjernvarme**

Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarme.

### **3.10. Parkering**

Parkeringsplasser for bil:

Innenfor hvert av byggeområdene skal det etableres minimum 0,3 plasser og maksimum 0,8 parkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA industri-/lagerformål.

Det skal settes av minimum 5% parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Parkeringsplasser for sykkel:

Innenfor hvert av byggeområdene skal det etableres minimum 0,2 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA industri-/lagerformål. Krav til sykkelparkering kan avvikes etter en nærmere vurdering dersom andel sykkelparkering kan anses for å være unødvendig stort.

### **3.11. Avfall**

Avfallshåndtering skal i hovedsak løses innendørs. Ved behov for utendørs oppbevaring av avfall, skal avfallscontainere ha skjermet plassering. Med skjermet

plassering menes plassering nærme støttemur eller lignende som reduserer containernes synlighet fra Sandmovegen.

### **3.12. Driftstider**

Det tillates ordinære driftstider innenfor planområdet mandag – fredag mellom klokken 07.00 og 21.00, samt 3 lørdager på høst og 3 lørdager på vår mellom klokken 08.00 og 18.00. I tillegg tillates det akuttberedskap utenfor disse tidspunktene.

Med akuttberedskap menes nødvendig arbeid for opprettholdelse av forsvarlig kollektivtilbud.

## **§ 4 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1. Kjøreveg (f\_SKV)**

Kjøreveg f\_SKV er felles for begge byggeområdene. Veggen skal koble seg til eksisterende kjøreveg sør for planområdet.

### **4.2. Fortau (f\_SF)**

Fortau f\_SF er felles for begge byggeområdene og skal etableres med 3 m bredde. Det skal opparbeides gangveger, gangfelt og evt. andre soner for fotgjengere mellom veg, parkering og bebyggelse.

## **§ 5 GRØNNSTRUKTUR**

### **5.1. Fellesbestemmelse**

Alle områder for grønnstruktur skal ha beplantning med trær og tilsås med gress. Det tillates etablering av gjerde og støttemur i formålsgrensen mot byggeformål. Øvrige gjerder i områder for grønnstruktur tillates ikke.

### **5.2. Park (o\_GP)**

Området reguleres til offentlig park.

### **5.3. Vegetasjonsskjerm (f\_GV1-4)**

Områdene skal fremstå som grønne områder. Det tillates ingen bygningsmessige tiltak som reduserer områdenes verdi som grønne områder.

## **§ 6 HENSYNSSONER**

### **6.1. Frisiktsone**

Det tillates ikke gjerder, vegetasjon, skilting o.l. med høyde over 0,5 m som kan være til hinder for frisikt i hensynssonen.

## **§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **7.1. Opparbeidelsesplan**

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en opparbeidelsesplan for planområdet. Planen skal vise bebyggelse med markering av innganger og varemottak, høydeangivelse ved inngangsparti, areal for myke trafikanter, sykkelparkering, utvendig møblering, møblering og beplantning av park, utvendig belysning, materialbruk, evt. støttemurer eller andre arealavgrensede tiltak og areal for avfallshåndtering. Opparbeidelsesplanen skal være teknisk godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

## **7.2. Bygge- og anleggsvirksomhet**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping samt støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, legges til grunn.

Sandmovegen skal ikke benyttes til anleggstrafikk.

## **7.3. Avfallsplan**

Det skal foreligge avfallsplan før rive-, grave- og byggeprosjekt settes i gang. Det skal innhentes tillatelse fra forurensningsmyndigheten før graving og deponering av løsmasser.

## **7.4. Avfallshåndtering**

Ved søknad om ferdigattest skal det foreligge godkjent teknisk plan for renovasjon.

## **7.5. Skiltplan**

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en skiltplan som viser hovedprinsippene for skilting på fasader og evt. utforming og plassering av frittstående skiltsøyler/flaggstenger.

## **7.6. Forurenset grunn**

Før det gis igangsettingstillatelse skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2: opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunn ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

## **7.7. Geoteknikk**

Rapport om detaljert geoteknisk prosjektering skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Rapporten skal angi om det er behov for geoteknisk oppfølging i byggeperioden.

# **§ 8 REKKEFØLGEKRAV**

## **8.1. Veg og fortau**

Kjøreveg f\_SKV og fortau f\_SF skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for bebyggelse innenfor planområdet.

## **8.2. Grønnstruktur**

- a) Før det kan gis ferdigattest innenfor område BI1 skal område GV1-2 være ferdig opparbeidet iht. opparbeidelsesplan i planbestemmelsenes punkt 7.1.
- b) Før det kan gis ferdigattest innenfor område BI2 skal område GV3-4 være ferdig opparbeidet iht. opparbeidelsesplan i planbestemmelsenes punkt 7.1.

Det kan gis fristforlengelse til påfølgende barmarkssesong for beplantning, gjerding og annet utomhusarbeid dersom tiltaket tas i bruk vinterstid.

**8.3. Offentlig grønnstruktur, park**

Offentlig park o\_GP skal opparbeides iht. planbestemmelsenes § 5 før det kan gis ferdigattest for bebyggelse innenfor planområdet.

Signatur