

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR GRENSTØL, TVEDESTRAND KOMMUNE

PlanId: 115_1

Dato for siste revisjon av plankartet: 20.08.2018

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 20.08.2018

Vedtatt dato:

1 GENERELT

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er merket med plangrense på plankartet i målestokk 1:1000, datert 20.08.2018

Det regulerte området utgjør ca. 963,4 daa.

1.1 Hensikten med områdeplanen

Planen skal legge til rette for etablering av næringsarealer i forbindelse med ny adkomst til Tvedestrand fra E18.

1.2 Området reguleres for følgende formål

(jf. plan- og bygningsloven §12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2.ledd nr.1):

- Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T)
- Næring/tjenesteyting (BKB)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2.ledd nr.2):

- Veg, offentlig (o_SV)
- Kjøreveg, felles (f_SKV)
- Gang- og sykkelveg, offentlig (o_SGS)
- Annen veggrunn, grøntanlegg, offentlig (o_SVG)
- Annen veggrunn, teknisk, offentlig (o_SVT)
- Kombinert formål for samferdsel og/eller teknisk infrastrukturtraseer, offentlig (SKF)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 2.ledd nr.3):

- Grønnstruktur, offentlig (o_G)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 12-5, 2.ledd nr.5):

- Landbruksformål (LL)

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

a.3) Faresoner

Ras- og skredfare (H310)

Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (H370)

Annen fare, deponi (H390)

- c) Sone med angitte særlige hensyn
Hensyn landskap (H550)
Bevaring naturmiljø, Viltkorridor (H560)

2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Før det gis rammetillatelse for gjeldende tiltak:

- a) Skal det foreligge godkjent landskapsplan/situasjonsplan, målestokk 1:500
- b) Skal det foreligge godkjente tekniske planer
- c) Skal det foreligge geotekniske vurderinger og beskrivelser av tiltak for F/K/T 1-2
- d) Skal det foreligge sikringsplan med nødvendig sikringstiltak mot ras og skred

2.1.2 Før det gis igangsettelsestillatelse:

- a) Skal nødvendig sikring mot ras og skredfare være utført i hht til godkjent sikringsplan
- b) For område BKB 7, skal det foreligge en fundamentplan.

2.1.3 Før det gis brukstillatelse/ferdigattest:

- a) Skal anlegg for overvannshåndtering være etablert
- b) Skal offentlige veier inkludert gang-sykkelveg fram til nytt næringsområde være ferdig opparbeidet.
- c) Skal tilhørende uteområde være ferdig opparbeidet
- d) For veg o_SV 2 (fylkesveg mellom Grendstølkrysset og Bergsmyr), skal grøntområde o_G 1- 3 inkludert vegetasjon og bekk, være ferdig opparbeidet. Dette gjelder også for o_SVG mellom BKB 9 og o_SV1 og E18.
- e) For o_SGS 5, skal det etableres sikker kryssing av o_SV 2.
- f) For BKB1 må det anlegges adkomst til skogsarealene nord for næringsområdet med leggeplass/snumuligheter innenfor formålet LL1, veiklasse 3.
- g) Innenfor o_SVG i hensynssone H560 (vilttrekk), skal det være leggeplass for tømmer. Leggeplassen kan flyttes når man bygger adkomstvei til F/K/T 2.
- h) Før det gis brukstillatelse i FKT2 skal løsmasser brukes til å slake ut arealet i o_SVG slik at viltet lettere kan passere her etter at tiltaket er gjennomført.

2.1.4 Etablering av erstatningsvei for skogsbilveien «Vennevannsveien»

Ny skogsbilvei som erstatter eksisterende skogsbilvei «Vennevannsveien» skal etableres før eksisterende «Vennevannsveien» kan stenges som følge av tiltak etter foreliggende plan. Ny vei skal etableres med lik eller bedre veiklasse som eksisterende vei (klasse 3 eller bedre).

2.1.5 Sti til Verksvei

Det skal utformes en stiforbindelse til Verksvei fra o_SV 6.

2.2 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om rammetillatelse/byggetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

2.2.1 Landskapsplan/situasjonsplan

Det skal utarbeides landskapsplan/situasjonsplan i målestokk 1:500. Landskapsplanen skal samordnes med tekniske planer.

Planen skal inneholde:

- a) Plassering av ny bebyggelse med angivelse av byggehøyder og innganger.
- b) Utforming av atkomstforhold med atkomstveg, parkering inkl HC- og sykkelparkering, manøvreringsarealer, varelevering og avfallshåndtering.
- c) Det skal gå fram av planen hvilken vegetasjon som skal bevares og hvilke som evt er nyplantinger. Eksisterende vegetasjon som skal bevares skal sikres i anleggsfasen.
- d) Ledelinjer og stigningsforhold.
- e) Fasadeoppriss, terrengsnitt med nytt og gammelt terreng.
- f) For F/K/T 2, BKB 8-13 skal det i tillegg utarbeides perspektivskisser/3D-modell av planlagt bebyggelse.

2.2.2 Tekniske planer

Det skal utarbeides tekniske planer for tomter som skal bebygges, veg, fortau og infrastruktur. Planene skal være i henhold til enhver tids gjeldende normer og krav. Planene skal godkjennes av Tvedestrand kommune

Planene skal inneholde:

- Utforming av vei og gang- og sykkelveg med tilhørende anlegg.
- Nytt og eksisterende vann- og avløpsnett, inkludert tilkoblingspunkter.
- Plan for håndtering av overvann.
- Teknisk infrastruktur som el, tele og bredbånd. Fremføring av disse skal skje med jordkabel.

2.2.3 Plan for sikringstiltak mot skred og ras

Nødvendig sikringstiltak mot skred og ras skal redegjøres for og løsninger for dette skal beskrives. Prosjektering av bergsikring må utføres av kvalifisert personell. Detaljanvisning av sikringsarbeidene må gjøres i samarbeid med sikringsentreprenøren når arbeidene kommer til utførelse.

2.3 Miljøforhold

Terrenginngrep skal gjøres mest mulig skånsomt. Skjæringer, fyllinger og øvrige berørte areal skal bearbeides og tilpasses omkringliggende terreng.

Ved sprengning i F/K/T 2-4 skal det gjøres en geoteknisk vurdering i forkant av tiltak, for å vurdere aktuelle tiltak i forhold til eventuelle funn av sulfid.

2.4 Utfyllinger

Utfyllingsområder må opparbeides slik at grunnen kan nyttes i samsvar med reguleringsformål etter oppfylling. Prosjektering/utførelse må dokumenteres.

2.5 Estetisk utforming

Bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal utformes slik at de får en god estetisk utforming tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer. Bygninger innenfor hvert formål/område skal være estetisk tilpasset hverandre. Det er ikke tillatt å oppføre RUBB-haller. Synlige forstøtningsmurer innenfor planområdet skal utføres i naturstein. Det skal benyttes matte takoverflater.

2.6 Fargebruk

Det skal benyttes jordfarger på bebyggelse som bidrar til en helhet innenfor planområdet. Det er ikke tillatt med signal-farger eller farger som bryter med intensjonen med denne bestemmelsen.

2.7 Avfall

Alt avfall skal oppbevares i innelukkede containere eller særskilte bygninger. Avfall som pga. volum eller av andre årsaker må lagres ute, skal skjules med tett og tilstrekkelig høyt gjerde.

2.8 Reklame

Alle firmaskilt, reklameskilt, henvisningsskilt, flaggstenger mv. skal godkjennes av kommunen både mht. utforming, størrelse, høyde og plassering. Henvisningsskilt skal samordnes på felles tavler og plasseres ved veideler eller ved felles innkjørsel. Andre innretninger på tak eller fasade, eller frittstående konstruksjoner som kun har til hensikt å fange oppmerksomhet i reklameøyemed, er ikke tillatt.

2.9 Handel og tjenesteyting

Det tillates ikke etablert eller utvidet handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på mer enn 3000 m² innenfor planområdet.

Innenfor planområdet tillates det ikke etablert eller utvidet offentlig tjenesteyting med høy besøksfrekvens slik som NAV-tjenester, tinghus, skattekontor osv. Unntatt fra denne bestemmelsen er sykehus og utrykningsetater.

2.10 Byggegrenser

- Byggegrense langs ny E18 er 50 m
- Byggegrense fylkesvei i Ramsdalen er 30 m
- Byggegrense mot fremtidig fylkesvei 410 er 30 m.
- Byggegrense mot fremtidig riksveg er 50 m.

2.11 Parkering

Dimensjonering og utforming av parkeringsområder innenfor byggeområder skal følge kommunal veinorm.

3 REGULERINGSFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1.1 Forretning/kontor/tjenesteyting, F/KT/ 1-5

Innenfor området tillates det oppført bebyggelse for forretning, kontor og tjenesteyting. Det er tillatt med handel innenfor formålet.

Byggenes hovedfasade skal plasseres i byggelinja og skal vende ut mot fylkesveien gjennom Ramsdalen. maks høyde 12 m. Utnyttelsesgrad for områdene er %-BYA=50%. Parkering er ikke inkludert.

Innenfor F/KT/ 5 skal det tilrettelegges for grønne tverrgående områder.

3.1.2 Næring/tjenesteyting, BKB 1-11

Innenfor formålet tillates det oppført bebyggelse for næring og kontor og lager. Det er ikke lov med handel innenfor formålet.

Arealer som ikke bebygges skal bevares med et naturlig vegetasjonsbilde. Parkering er ikke inkludert i BYA.

BKB1 Høydebegrensning på bebyggelse innenfor områdene: maks høyde 10 m. Utnyttelsesgrad for området er %-BYA=50%. Innenfor BKB 1 kan delere av arealet brukes til vegareal.

BKB 2 Høydebegrensning på bebyggelse innenfor områdene: maks høyde 9 m. Utnyttelsesgrad for området er %-BYA=40%.

BKB 3 Høydebegrensning på bebyggelse innenfor områdene: maks høyde 12 m. Utnyttelsesgrad for området er %-BYA=40%.

BKB 4 Høydebegrensning på bebyggelse innenfor områdene: maks høyde 9 m. Utnyttelsesgrad for området er %-BYA=40%.

BKB 5-6 Høydebegrensning på bebyggelse innenfor områdene: maks høyde 12 m. Utnyttelsesgrad for området er %-BYA=40%.

BKB 7 Innenfor området kan det legges til rette for etablering av returstasjon for gjenvinning av glass/metall, parkering, rensedammer. Innenfor området tillates det oppført bebyggelse for industri, kontor og næring. Det er ikke lov med handel innenfor formålet.

For område skal det utføres en fundamentplan i tiltaksklasse 3, utarbeidet av ansvarlig prosjekterende, som dokumenterer at massene i underliggende massedeponi har stabilisert seg og det gjøres tiltak som sikring av eksponering av forurensede masser.

Ved rammesøknad skal en slik vurdering og dokumentasjon på utført undersøkelse legges frem. Løsninger for stabilitet skal beskrives.

Høydebegrensninger på bebyggelse innenfor området: maks høyde 12 m
Utnyttelsesgrad for området er %-BYA=40%.

BKB 8 Byggenes hovedfasade skal plasseres i byggelinja og skal vende ut mot fylkesveien gjennom Ramsdalen.

Høydebegrensning på bebyggelse innenfor områdene: maks høyde 12 m.
Utnyttelsesgrad for området er %-BYA=50%.

BKB 9-13 Område skal etableres med overskuddsmasser fra E18 utbyggingen. Området skal gis en god terrengform som er tilpasset tilgrensende terreng. Høydebegrensninger på bebyggelse innenfor området: Maks høyde 18 m for BKB 9, maks høyde 18 m for BKB 10-13. Utnyttelsesgrad for området er %-BYA=50%.

Det skal etableres et tverrgående grøntdrag som binder sammen o_SVG, i enten BKB10 eller BKB12. Bredden på grøntdraget skal være min. 10 m og skal ta opp eventuelle terrengsprang mellom BKB 10 og BKB 12.

3.2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Areal som skal disponeres til vegformål kan fravikes noe fra det som fremgår av formålsgrensene i plankartet. Areal som ikke disponeres til vegformål forutsettes benyttet som tilstøtende formål. Arealene skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens håndbøker og Tvedestrand kommunes vegnormal.

3.2.1 Veg, offentlig (o_SV 1-6)

Arealene skal benyttes til veg. I områder for veg inngår areal til kjørebane, skulder og rundkjøringer.

Avkjørsel til BKB 1 fra o_SV 6, kan etableres som rundkjøring

3.2.2 Kjøreveg, felles (f_SKV 1)

Formålet gjelder fellesvei for næringsområdene F/K/T 1-4. Veien skal ha kommunal standard.

3.2.3 Gang-/sykkelveg, offentlig (o_SGS 1-4)

Gjelder offentlig g/s-veg innenfor planområdet. I formålet skal det legges til rette for å kunne legge ned nødvendig infrastruktur.

3.2.4 Annen veggrunn – teknisk, offentlig (o_SVT)

I områdene for annen veggrunn inngår grøfter, rabatter, rekkverk, støyskjermer, tekniske bygg, nettstasjon, stabiliserende tiltak og liknende.

Det tillates avkjørsel over feltene. Områdene angitt som annen veggrunn er i all hovedsak arealene mellom vei og eiendomsgrense. Formål gjelder for sideareal til kommunale vegger.

Lagring av landbruksutstyr og lignende er ikke tillatt.

3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal, offentlig (o_SVG)

I områdene for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger, grøntområder, grøfter, murer, rabatter, rekkverk, nettstasjon, støyskjermer, støyvoller, rensedammer, stabiliserende tiltak og liknende.

Det tillates avkjørsel over feltene.

Lagring av landbruksutstyr og lignende er ikke tillatt. Aktivitet i områdene skal utføres på en måte som tar hensyn til viltkorridorens funksjon som trekkvei for storvilt.

Områdene skal revegeteres slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisktlinjer eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Det skal benyttes stedegne planter/vegetasjon.

Innenfor formålet o_SVG i Øygardsdalen skal det tilrettelegges for åpen bekk og vegetasjonsetablering som skal være en helhetlig fortsettelse av tilsvarende etablering i o_G 1-2.

Det skal etableres en g/s-veg mellom o_SV 2 og o_SV 6 innenfor formålet O_SVG.

3.2.6 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Formålet gjelder busstopp, rensedam og vendehammer.

SFK 1-2 er busslommer langs fylkesvegen i Ramsdalen (o_SV 2)

SFK 3 kan benyttes til basseng for rensing og/eller fordrøyning av sigevann/overvann fra tilstøtende massedeponi og midlertidig anleggs- og riggområde.

3.3 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT

3.3.1 Landbruksformål (LL 1-3)

Innenfor formålet kan det tilrettelegges for landbruk og friluftsliv.

3.4 GRØNNSTRUKTUR

3.4.1 Grønnstruktur (o_G 1-5)

Det skal utarbeides detaljplan for områdene som skal godkjennes av Tvedestrand kommune. O_G 1-2 skal inkludere trær og åpen bekk som skal være gjennomgående innenfor formålet. Det skal gjennomføres biologiske undersøkelser av bekkemiljøet i Ramsdalen som del av detaljplanleggingen av grønnstrukturen. Hensyn til naturmiljø innarbeides i detaljplanen.

o_G 5 gjelder grønnstruktur i Øygardsdalen. Det skal benyttes trær som vil få stor høyde innenfor formålet.

3.5 HENSYNSSONER

3.5.1 Faresoner, Ras- og skredfare (H310_1-4)

Innenfor feltene H310_1-4 skal det vises spesiell oppmerksomhet og aktsomhet for risiko for ras- og skredfare og andre komplikasjoner knyttet til grunnforhold (geoteknikk). Faresonene på plankartet omfatter både utløsnings- og utløpsområdene av de aktuelle sonene. Nødvendig sikringstiltak må redegjøres for i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

3.5.2 Faresoner, Høyspent, inkl høyspentlinje (H370_1)

Fareområdet omfatter området under og rundt eksisterende høyspentlinje. Det tillates ikke noen form for byggetiltak, terrengtiltak, graving eller øvrig 1-e tiltak innenfor dette området uten godkjenning fra linjeeier.

3.5.3 Faresoner, annen fare, deponi (H390_1)

Fareområdet omfatter eksisterende avfallsdeponi og tilhørende anlegg med forurenset grunn.

3.5.4 Hensynssone landskap (H 550_1-3)

Gjelder område hvor eksisterende terreng og vegetasjon skal ivaretas. Det er tillatt å tynne i eksisterende vegetasjon innenfor formålet. Flatehogst er ikke tillatt.

3.5.5 Hensynssone naturmiljø - Viltkorridor (H560_1)

Hensynssonen omfatter korridor med bredde 50 meter på tvers av fylkesveg, areal avsatt til annen veggrunn grøntareal og grønnstruktur. Korridoren skal være funksjonell trekkvei for storvilt gjennom området. Etter anleggsperioden skal berørt areal gis en god terrengform og plantes til med stedegen, naturlig vegetasjon som fremmer villtrekk. Arealbruk som kan virke avvisende på vilt er forbudt. Flatehogst er ikke tillatt.