

Bestemmelser til reguleringsplan 357R med senere endringer

Sevlemoen Industriområde

Kongsberg kommune

357R Vedtatt av kommunestyret	07.04.2010
357R-1 Endring av område I2 kun bestemmelsene § 4.1 e, § 5.1 f, og § 7.1	
Vedtatt av kommunestyret	17.08.2016

§1 PLANENS FORMÅL

Reguleringsplanen skal legge til rette for videreføring av dagens industriområde med ny adkomstveg og skjermingssone, samt formalisere virksomheten på område som benyttes til travbane.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 25:

Byggeområder (PBL § 25, 1.ledd nr.1):

Område for industri/ lagervirksomhet

Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1.ledd nr.3):

Kjøreveg

Annen veggrunn

Fareområder (PBL § 25, 1.ledd nr.5):

Høyspenningsanlegg

Område med flomfare

Spesialområder (PBL § 25, 1.ledd nr.6):

Privat veg

Parkbelte i industristrøk

Friluftsområde

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig (Travbane)

Frisiktsone ved veg

Anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Bevaring av anlegg

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser

a) Krav til opparbeidelse av ny avkjørsel

Ny avkjørsel til området skal opparbeides innen 5 (fem) år etter at reguleringsplan for området eller ved etablering av ny aktivitet i området. Avkjørselen skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Eksisterende avkjørsel skal stenges for biladkomst når ny er etablert.

b) Krav til veger, vann- og avløpsledninger

Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes og terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskere skal etablere seg.

c) Krav til godkjenning etter forurensningsloven

Det skal for sanitærteteknisk avløpsvann etableres avløpsrenseanlegg minimum basert på slamavskiller og infiltrasjon i grunnen. Avløpsløsningen skal omsøkes og etableres i samsvar med forurensningsforskriften med tilhørende lokal forskrift. Ved eventuelt fremføring av offentlig ledningsnett til området skal eksisterende og fremtidige utslipp tilknyttes dette.

Krav om bygging av fellesanlegg for rensing av avløpsvann trer i kraft når samlet søknad om virksomhet innenfor området overstiger 50 personekvivalenter (PE) jfr NS 9426. Etablering av felles avløpsrenseanlegg skal allikevel underlegges løpende vurdering med bakgrunn i utviklingen av området. Kommunen kan om nødvendig kreve etablering av rensesanlegg.

Fremkommer behov for rensing av industrielt avløpsvann (oljeholdig avløpsvann, prosessvann etc.) skal dette omsøkes og tillatelse foreligge i henhold til forurensningslovgivningen før virksomheten tillates. Det samme vil gjelde eventuell annen virksomhet som faller inn under denne lovgivningen.

d) Krav til vannforsyning

Vannforsyning vil måtte etableres ved bruk av borebrønner i løsmasser/ fjell. Plassering av brønnene må skje oppstrøms i forhold til influenssonen fra utslipp til grunnen (etter beskrevne rens tiltak).

e) Før oppstart av knusing og fresing i område I2 skal følgende tiltak være gjennomført: (vedtatt 17.08.16)

- Asfaltering av adkomstveg fram til område I2 for å redusere støvplager.
- Oppbygging av støyvoller: voll rett øst for plassering for knuseverk og sammenhengende voll under kraftlinje sørøst for området opp til minst kote 168. Vollen skal være tilrettelagt for revegetering.
- Oppsetting av bom ved innkjørselen til område I2 for å ha kontroll på at driftstidene overholdes.
- Etablering av sedimenteringsdam

§ 4.2 Kabler og ledninger

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

§ 4.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8 2.ledd.

§ 4.4 Støy

Permanente tiltak og virksomheter i området må ikke overskride gjeldende støygrenser fastsatt av Miljøverndepartementet. Støykilder skal fortrinnsvis plasseres lavt i terrenget og bruk av støyende utstyr skal begrenses til tidsrommet mellom kl. 06.00 – 19.00 på hverdager og 08.00 – 14.00 på lørdager.

§ 5 BYGGEOMRÅDER.

§ 5.1 Område for Industri/ lager

a) Arealbruk

Innenfor området avsatt til lett industri/ lagervirksomhet tillates tiltak knyttet til industri, verksted og lagervirksomhet med tilhørende kontorvirksomhet og anlegg. Med lett industri menes industri som ikke påfører de omkringliggende vesentlige ulemper gjennom lukt, røyk, støy eller andre forurensninger ved produksjon eller transport. Utbyggingen kan skje i flere etapper. Det er ikke tillatt skraplagring innenfor planområdet. Dette for å sikre folkehelse og miljø innenfor området.

Ubebygde arealer skal bearbeides slik at de får et tiltalende utseende.

Ved søknad om tillatelse til tiltak/ fradeling av areal til ny virksomhet skal det vedlegges utomhusplan som dokumenterer at tiltaket sikrer hensiktsmessig utnyttelse av det totale delområdet som berøres.

Byggegrense mot interne veger er 10 m fra senterlinje veg.

b) Grad av utnytting

Maksimal prosent bebygd areal innenfor områdene I 1-5 er (BYA) = 50 %.

c) Bygge høyder

Maksimal mønehøyde innenfor området skal ikke overstige 12 m.

d) Utforming

Bebyggelsen skal gis en harmonisk utforming.

Ny bebyggelse skal gis et godt arkitektonisk uttrykk med materialbruk basert på varige materialer.

Bebyggelsen kan ha flatt tak.

e) Utendørslagring

Utendørslagring tillates i tilknytning til virksomheten. Lagringen skal så langt det er mulig skjermes mot innsyn. Oppføring av brakker og plathaller skal omsøkes.

Utelagring av materialer etc skal sikres mot flomfare dersom materialene er av en slik art at de kan medføre skader på nedenforliggende elveløp, alternativt kan det legges opp en sikringsvoll i ytterkant av lagerområdet.

f) Område I2 (Vedtatt 17.08.16)

Foruten masselagring tillates dessuten innenfor delområde I2 nordvest i planområdet:

- knusing av tilkjørte steinmasser
- knusing av rene betongmasser som er forbehandlet på byggeplass, (forurensede masser separert ut og levert til godkjent mottak)
- fresing av tilkjørte asfaltvrakmasser

Knusing, pigging og fresing er kun tillatt i periodene fra 15. mars til 15. mai og fra 15. september til 15. november, og kun mellom klokka 07.00 og 18.00 mandag til torsdag, samt mellom 07.00 og 14.00 på fredager.

På mandag til torsdag skal pigging senest avsluttes klokka 16.00.

Inn og ut-transportering av masser tillates hele året mellom klokka 07.00 og 19.00 mandag til fredag (hverdager).

Anlegg for knusing av stein og betongmasser, skal plasseres lavet i terrenget inntil bruddkant mot nord. Grovknuser og asfaltfres skal ikke plasseres høyere enn kote 161. Pigging av tilkjørte steinmasser skal skje i samme område/høyde.

For å begrense eventuelle støvplager for naboer skal:

- det ved behov påføres vann ved transportører til ferdigvarelager, andre potensielle støvende aktiviteter og interne kjøreveger. Støvmålere skal plasseres ut hos naboer/ i tilgrensende områder for dokumentasjon i henhold til forurensingsforskriften.
- lasting/tipping skje på en skånsom måte
- asfaltert adkomstveg rengjøres ved behov

Det skal etableres rutiner for kontroll av tilkjørte masser.

Det tillates ikke lagring av masser som kan medføre forurensning, lavere enn kote 162,3 m.o.h.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikformålene.

§ 6.1 Kjøreveger

a) Kryss med Rv 40

Kryss med Rv 40 skal opparbeides i tråd med vegnormalen som vist på plankartet og tilhørende detaljtegninger.

b) Vegbredde

Veger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

§ 7 FAREOMRÅDER

§ 7.1 Fareområde F1 (Endret 17.08.16)

Innenfor område for høyspenningsanlegg, F 1, (som er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål) tillates ikke bygninger av permanent status. Ledningseier skal kontaktes ved aktivitet innenfor 30 m sone vertikalt ut fra ytre linjetråd, for avklaring av tiltak/bruk av området.

§ 7.2 Fareområde F2

Innenfor område for høyspenningsanlegg, F2, (som er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål) tillates kun uthus/garasjeanlegg på inntil 50 kvm. Bygninger for opphold (verksted og eller kontorvirksomhet eller liknende) tillates ikke oppført innenfor fareområdet. Det er ikke tillatt med høy beplantning i området (maks 4 m).

§ 7.3 Flomfare F3

Innenfor fareområdet (som er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål) er det fare for oversvømmelse / flom ved kraftig nedbør og/eller snøsmelting i fjellet. Det er derfor ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner lavere enn kote 162,3 m.o.h. (NGO s normalnull 1954 inklusiv sikkerhetsmargin) i området uten at disse er beregnet på slike belastninger.

Dersom bebyggelse oppføres på lavere kotehøyde skal bebyggelsen dimensjoneres for flombelastning og alle elektriske installasjoner skal plasseres over kote 162,3 og det må dokumenteres at bygningen er slik at den tåler belastningene ved en 200-årsflom.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

§ 8.1 Privat veg

Veger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet. Plassering av vegene kan endres i forhold til terrengtilpassing, aktivitet og behov i området. Det skal etableres snuplass på adkomstvegen på utsiden av etablert bom.

Internt vegnett skal betjene industriområdet og brukere av travbanen.

Tidligere avkjøring avsperrer for bilbruk men opprettholdes som gangsti for allmenheten. Eksisterende veg innenfor parkbelte i industristrøk kan benyttes som internveg for virksomhet i området.

8.2 Parkbelte i industristrøk

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og innarbeidet i parkbeltet, som ved behov skal suppleres med ny vegetasjon slik at innsyn til byggeområdene skjermes. Det skal fortrinnsvis benyttes stedegen vegetasjon. Lager, parkering, oppsetting av skilt o.l. tillates ikke i parkbeltet. Allmenheten kan benytte sti gjennom området og langs elva.

8.3 Friluftsområde SF1

Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg/anlegg som er til hinder for området bruk som friluftsområde.

Naturlig vegetasjon og terreng skal beholdes. Skogskjøtsel etc. som styrker området rekreasjonskvalitet er tillatt. Flatehogst er ikke tillatt.

Det er tillatt å gjøre nødvendige, enkle tiltak for å legge til rette for turstier. En enkel sti kan som vist på plankartet benyttes/ opparbeides langs elvekanten.

8.4 Idrettsområde som ikke er offentlig tilgjengelig, Travbane

Innenfor område avsatt til Travbane tillates anlegg og aktiviteter knyttet til hestesport.

a) Arealbruk

Tillatt bebygd areal (BYA) innenfor området inklusive parkering = 10 %. Av dette kan samlet areal av bebyggelsen utgjøre inntil BYA = 500 m². Eksisterende bebyggelse kan bli stående inntil en eventuell oppføring av ny kraftlinje sør for den eksisterende.

b) Utforming

Bygninger og anlegg innenfor området skal gis en estetisk god utforming med hensyn til størrelse, form og materialbruk.

c) Tilgjengelighet

Området skal avsperras med fysisk sperre for å unngå ulovlig bruk av banen med motoriserte kjøretøyer.

d) Speedway

Det er tillatt å arrangere langdistanse speedway-kjøring på travbanen en gang per år. På grunn av støy, tidsrommet til å benytte støyende utstyr skal begrenses mellom kl. 10.00 – 18.00.

§ 8.5 Frisiktsone ved veg

Områdene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

§ 8.6 Område for kommunal teknisk anlegg

Innenfor området merket (A) kan det etableres anlegg for rensing av avløpsvann.

§ 8.7 Område for bevaring av anlegg

Kullgropene i området er automatisk fredet.