

REGULERINGSPLAN FOR:

OMRE INDUSTRIPARK, DEL 1

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 03.07.06

Bestemmelsenens dato: 03.07.06

Vedtatt i kommunestyret: 18.12.2006, sak 101/06.

Siste revisjon:

Siste revisjon: Rev: 22.11.06

Behandling	Dato	Sak
Melding om planarbeid:		
Behandlet i det faste utvalg for plansaker		
Utlagt til offentlig ettersyn		
Behandlet i det faste utvalg for plansaker		
Behandlet i Grimstad bystyre		

1.0 GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Arealene innenfor planområdet er satt av til følgende formål:

<i>Offentlige trafikkområder - § 25 1. ledd nr. 3:</i>	<i>Kjøreveger</i>	<i>Tk</i>
	<i>Annen veggrunn</i>	<i>-</i>
	<i>Gang- og sykkelveg</i>	<i>Tg</i>
<i>Spesialområder - § 25 1. ledd nr. 6:</i>	<i>Parkbelte i industristrøk</i>	<i>P</i>
	<i>Frisiktsone ved veg</i>	<i>-</i>
<i>Kombinerte formål - § 25 2. ledd</i>	<i>Industri, lager, kontor</i>	<i>I/K</i>
	<i>Vegserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)</i>	

2.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

2.1 Samleveg Tk1 med tilhørende gang-/sykkelveg Tg1 gjennom området skal være fasadefri og anlegges som vist på plankartet. Ved detaljprosjektering kan vegtraseen justeres innenfor trafikkområdet. Vegstandard, stigningsforhold, bredder og tekniske innretninger herunder eventuelle støyverntiltak fastsettes ved detaljprosjektering.

2.2 Interne offentlige atkomstveger planlegges og dimensjoneres i forbindelse med utarbeiding av bebyggelsesplan/tekniske planer.

3.0 SPESIALOMRÅDER

- 3.1 Innenfor parkbeltet (P) er det tillatt å etablere anlegg for fordrøyning og rensing av overvann samt foreta nødvendige inngrep i forbindelse med etablering av siktsoner. Øvrige inngrep i terreng og vegetasjon kan gjøres etter anvisning av kommunen.
- 3.2 I frisktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veg.

4.0 KOMBINERTE FORMÅL

- 4.1 Områdene I/K (industri/kontorer) kan nyttes til produksjon, håndverksvirksomhet, verksted, lager, transportterminalbygg mv. og kontorer for administrasjon, merkantil service- og tjenesteyting, konsulent-/engineeringbedrifter mv. Rene forretningsbygg er ikke tillatt.
- 4.2 Kommunen kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industriområder.
- 4.3 I næringsområdene tillates ikke oppført selvstendige boligbygg. Kommunen kan gjøre unntak for nødvendige leiligheter i direkte tilknytning til den enkelte virksomhet.
- 4.4 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser og bebygd areal skal ikke overstige 70 % BYA av bruttoarealet for den enkelte tomt. Kommunen kan i særskilte tilfeller tillate en høyere utnyttelse.
- 4.5 Byggegrense langs samleveg Tk1 er 25 m fra senterlinje veg som vist på plankartet. Byggegrense langs interne atkomstveger settes til 15 m fra senterlinje veg. Byggegrenser i forbindelse med kryss mellom samleveg Tk1 og interne atkomstveger er satt til 50x50 m
- 4.6 Innenfor det enkelte byggeområde kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert tilfelle skal godkjennes av kommunen. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form. Bebyggelsen langs samleveg Tk1 skal legges parallelt med, eller vinkelrett på denne vegen. For øvrig skal bebyggelsen legges parallelt med, eller vinkelrett på tilstøtende adkomstveger.
- 4.7 Bebyggelsen skal ha maks tillatt gesimshøyde er 15 m.
- 4.8 Kommunen kan kreve at det skal utarbeides en detaljert bebyggelsesplan som skal legges til grunn for gjennomføring av byggeområder med tilhørende atkomstveg. Grovplanering og tekniske hovedanlegg kan gjennomføres på grunnlag av reguleringsplanen.

Bebyggelsesplanens avgrensning og innhold fastsettes av kommunen i det enkelte tilfelle. Bebyggelsesplan skal som hovedregel vise forutsatt terrengbearbeiding med høyder, felles atkomstveier, tomteinndeling og byggegrenser, planlagt bebyggelse, maks tillatt mønehøyde/ gesimshøyde, atkomst, parkering, utvendig lagerareal, beplantning mv. Krav til materialbruk og utforming av bebyggelse og utearealer gis i bestemmelser til bebyggelsesplanen.

Kommunen kan ved behandling av bebyggelsesplanen forlange tilleggsdokumentasjon (detaljtegninger, modell, fasadeoppriss, snitt m.v.) som nærmere beskriver/visualiserer de planlagte tiltakene i området.

I bebyggelsesplanen kan det foretas justeringer av interne vegtraseer og områdeavgrensning.

- 4.9 Sammen med søknad om tiltak for det enkelte prosjekt skal vedlegges flomavrenningsplan, målsatt situasjonsplan og utomhusplan som viser bebyggelsen og disponering av ubebygd del av tomt.

- 4.10 Skråninger mellom de ulike nivåene, mot veg og mot annet areal skal jordkles og beplantes og fjellskjæringer skal i størst mulig grad dekket med egnet vegetasjon. Beplantningsplan skal godkjennes av kommunen.

Nivåsprang mellom delområder og tomter kan alternativt tas opp ved at bebyggelse på nedre nivå plasseres med bakvegg i delelinjen.

- 4.11 Hver bedrift/virksomhet skal på egen grunn ha oppstillingsplass for biler, manøvreringsareal m.v. i henhold til kommunens vedtekter til § 69.3. Kommunen kan, etter en vurdering av bedriftens karakter, skjærpe eller lempe på denne bestemmelsen.
- 4.12 Utendørs lager, avfallscontainere m.v. må plasseres slik at dette ikke er til sjenanse for omgivelsene og omkringliggende bebyggelse.

§ 5 Spesialområder

- 4.13 Området kan opparbeides etappevis. Inndeling av etapper og eventuelle vilkår fastsettes av kommunen.

- 4.14 Område for bensinstasjon/bevertning

Område disponeres til bensinstasjon og bevertning mv. Bygninger som har tilknytning til formål er tillatt. Utforming av området fastsettes i detaljplan.

5.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

I tillegg til plan- og bygningslovens generelle regler gjelder følgende rekkefølgekrav:

- 5.1 Frisiktsoner skal etableres samtidig med gjennomføring av tilhørende veganlegg.

Arendal Kunnskapspark Longum, 04.07.06