



ÅMLI KOMMUNE
- BYGDA FOR ALLE

Bestemmelser

Detaljreguleringsplan for Engenes næringsområde PlanID: 2012/005

Planomtale datert: 22.1.2012

Bestemmelser datert: 22.1.2012

Plankart datert: 30.1.2012

revidert senest 23.4.14 (flomproblematikken)

revidert senest 23.4.14 (flomproblematikken)

revidert senest xx.y.zz (ihht vedtak i kom.styret xx.y.zz)

Behandling:	Dato:	Saknr.
Melding om oppstart planarbeid	27.3.12	2012 / 246
Behandlet 1. gang i Planutvalget	11.2.13	PL 13/4
Utlagt til offentlig ettersyn og høring, flomsonekartet fram til 30.08.13	12.02.13 – 27.03.13	
Behandlet andre gangen i Planutvalget		PL 13/
Vedtatt i Åmli kommunestyre		

1. Generelt

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankartet.
1.2 Innenfor planområdet skal areala disponeres til følgende formål, i tråd med reglene i plan- og bygningsloven (pbl) av juni 2008, nr. 71, kap. 12, §§ 12-1, 12-3, 12-5, 12-6 og 12-7:

Arealformål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12 – 5 nr. 1):

Boligbebyggelse (1110)	B-1
Forretning / Kontor / Tjenesteyting (1813)	F/K/T-1 – F/K/T-6
Forretning / Kontor (1810)	F/K-1
Næring / Tjenesteyting (1824)	N/T-1
Nærmiljøanlegg (1440)	o_In-1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12 – 5 nr. 2):

Kjøreveg – offentlig (2011)	o_V-1
Gang/sykkelveg (2015)	o_GS-1
Annen veggrunn – teknisk anlegg (2018)	-
Veg – privat (2011)	f_V-1

Grønnstruktur (§ 12 – 5 nr.3):

Frømråde – offentlig (3040)	o_F-1
Naturområde (3020)	Gn-1 – Gn-3
Vegetasjonsskjerm (3060)	Gv-1 – Gv-2

Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12 – 5 nr. 6):

Naturområde (6600)	Va-1 – Va-3
--------------------	-------------

1.3 Det avsettes følgende hensynssoner etter pbl § 12-6:

a) Sikringssone (140)	frisikt
b) Faresone (320)	flomfare
c) Faresone (370)	høyspenningsanlegg

1.4 Juridisk flate – midlertidig anleggs- og riggområde

2. Rekkefølgebestemmelser (§ 12 – 7):

- 2.1 Før det blir gitt tillatelse til å dele i fra tomt til ny bebyggelse eller til oppføring av ny, skal det foreligge godkjente tekniske planer for veg, vann, avløp og overvann. Anlegga skal være gjennomført før bebyggelsen kan tas i bruk.
2.2 Undersøking av radongassforekomster skal være gjennomført før det blir gitt tillatelse til fradeling eller oppføring av ny bebyggelse. Eventuelle avbøtende tiltak må være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk.
2.3 Parkeringsplasser og andre utomhus anlegg skal være etablert før bebyggelsen tas i bruk.
2.4 Som en del av prosjekteringa av ny bro skal det utarbeides et forprosjekt der broas innvirkning på

natur-, erosjons- og flomforhold blir vurdert.

1. Fellesbestemmelser (§ 12 – 7):

- 1.1 Laveste høyde på veier, parkeringsplasser o.l er kote 148,0.
Laveste høyde på ferdig golv i nye bygninger er kote 148,4.
Bygg og anlegg skal innrettes slik at de ikke får vesentlig skade ved en flomvannstand på 148,9
Mindre justeringer oppad kan foretas i forbindelse med teknisk prosjektering og gjennomføring.
Justeringen skal godkjennes av kommunen.
- 1.2 Langs byggeområdene kan fyllinger (skråningsutslag) anlegges ut i tilstøtende naturområde Gn-1 og Gn-2 med inntil 2 meter. Fyllingsskråninger skal jordsettes med stedege masser for revegetering. Fyllingsskråningen ut mot elva langs område skal etableres med fall på maksimum 1:3.
- 1.3 Avløp fra ny virksomhet føres til kommunalt avløpsnett.
- 1.4 For å sikre at forurenset overvann ikke tilføres grunnen eller vassdraget må byggetomtene planeres med fallretning til grøfter og overvannssystemet for bortledning med mulighet for kontroll / rensing.
- 1.5 Utelagring av råvarer, halvfabrikata, ferdigprodukter eller oppsetting av provisoriske eller midlertidige lagerkonstruksjoner (telt, halvtেকker etc.) skal godkjennes av kommunen. Utelagring eller oppsetting av slike konstruksjoner er ikke tillatt dersom dette etter kommunens oppfatning virker skjemmende for omgivelsene.
- 1.6 Alle firmaskilt, reklameskilt, henvisningsskilt m.v. skal godkjennes av kommunen når det gjelder utforming, størrelse, høyde og plassering. Henvisningsskilt skal samordnes på felles tavler og plasseres ved veidele eller ved felles innkjørsel. Firmaskilt, logoskilt m.v. skal utformes fortrinnsvis som åpne skilt montert direkte på fasade. Frittstående reklameskilt på bakkenivå kan tillates der skilt montert direkte på fasade ikke er mulig eller der disse er samlet i felles reklametavler. Blinkende lysskilt er ikke tillatt.
- 1.7 Bygningsmassen med tilhørende uteområder skal utformes etter prinsippene for universell utforming.
- 1.8 Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensen som vist på plankartet.
- 1.9 Avkjørsler skal ha friskt 6 x 30 m fra vegkant kjøreveg. Frisktsoner for uregulerte kryss er fastsatt i plankartet.
- 1.10 Nødvendig anlegg for vannforsyning, avløp, elektrisitet og liknende kan føres fram over områder avsatt til byggeområde, samferdselsanlegg, grønstruktur og friområde etter godkjenning i kommunen. Området skal settes i stand etter at arbeidet er utført på en måte som er i tråd med arealformålet.
- 1.11 Midlertidige lagrede (fyllings)masser som utgjør en reell fare for liv og helse skal sikres mot mennesker og dyr.
- 1.12 Dersom det under gravearbeid blir avdekket gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidene straks stanses og meldes til kulturminneseksjonen hos fylkeskommune, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminnelova) § 8,2. ledd.
- 1.13 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplanen.

2. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, 1):

Område B-1 (1111):

- 2.1 Eksisterende bolig innenfor planområdet kan påbygges og tilbygges innenfor plan- og bygningslovens generelle bestemmelser. Bebyggelsens tillatte høyde er 8 meter. Tillatt utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA.

Felles bestemmelser for byggeområdene F/K/T-1 (1813), F/K/T-2, F/K/T-3, F/K/T-4, F/K/T-5, F/K/T-6, F/K-1 (1810), N/T-1 (1824), o Tek-1 (1560) og Kraftv. (1510):

- 2.2 Virksomheter som etter kommunens skjønn vil være til urimelig sjenanse for omgivelsene på grunn av støy, støv, røyk, sot, lukt, stor trafikk mv. tillates ikke. Utelager, avfallscontainere, tanker, m.v. skal plasseres på en slik måte at det ikke virker skjemmende for omgivelsene.
- 2.3 Støy fra den enkelte virksomhet skal tilfredsstille gjeldende grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandlinger av støy i arealplanlegging T-1442 / 2012 eller senere vedtatte planretningslinjer. Utredning av støyforholdene med forslag til eventuelle avbøtende tiltak skal foreligge som vedlegg til søknad om tillatelse til tiltak. Beregningene skal baseres på en forventet utvikling 10 år utover i tid.
- 2.4 Tillatt utnyttelse skal ikke overstige 40 % BYA. Parkeringsareal medregnes ikke i % BYA. Bebyggelsens tillatte høyde er 9 og 12 m og er nærmere angitt som særskilte bestemmelser nedenfor og gjelder øverste del av takkonstruksjonen, målt fra gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng rundt bygningen. Tekniske rom, heissjakter, luftepiper mv. kan bygges som oppbygg på tak med inntil høyde 2 meter over maks mønehøgde og areal på maks 25 % av takflata.
- 2.5 Som vedlegg til søknaden skal det foreligge en detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000, og som viser:
 - Plassering av bygninger, anlegg og installasjoner
 - Grad av utnytting på tomtnivå
 - Internt kjøre- og gangareal, snu- og manøvreringsareal for lastebil/semi, parkeringsplasser (antall iht krav i pkt 4.10)
 - Terrengets landskapsmessige utforming, planeringshøyder, beplantning og murer.
 - Tekniske anlegg, tilknytning til vann- og avløpssystem, kraftlinjer/kabler, transformatorer og telekabler.
 - Inngjerding og eventuell annen avskjerming
- 2.6 Ubebyggt areal skal gis en tiltalende utforming, og det skal legges vekt på grundig vedlikehold som sikrer et ryddig preg.
- 2.7 Bebyggelse og andre varige faste konstruksjoner skal plasseres minst 4,0 meter fra tomtengrense. Eventuelle gjerder og murer kan plasseres i tomtengrense. Parkeringsplasser må anlegges minst 2,0 meter fra regulert tomtengrense mot vei.
- 2.8 Alle bygninger og konstruksjoner skal ha et tiltalende ytre. Bygningers form, materiale og farger skal harmonere med byggeskikken i området.
- 2.9 Det er ikke tillatt å innrede boligareal (for eksempel vaktmesterleiligheter, hybler mv.) innenfor området.
- 2.10 Bebyggelsen skal ha biloppstillingsplass på egen tomt eller fellesareal for flere tomter tilsvarende minst:

Virksomhet	Antall oppstillingsplasser
Forretninger / kontor / tjenesteyting:	1 plass per 25 m ² BRA
Øvrig næring:	1 plass pr. 50 m ² BRA.

I tillegg skal det settes av nødvendig areal til laste- og manøvrerplass for transportkjøretøyer. Kommunen kan ut fra en individuell vurdering i det enkelte tilfelle skjerpe eller lempe på kravene til parkering.

Særskilte bestemmelser for område F/K-1 (1810):

- 2.11 Området skal benyttes til tjenesteyting og kontorvirksomhet.
- 2.12 Område kan ikke benyttes til virksomheter som krever utendørs arealer til produksjon, lager/oppbevaring av ferdigprodukter m.m.
- 2.13 Bebyggelsen kan ha saltak eller pulttak med takvinkel mellom 22 og 34 grader.
- 2.14 Bebyggelsens tillatte høyde er 9 meter.

Særskilte bestemmelser for område F/K/T-1 (1813), F/K/T-2, F/K/T-3, F/K/T-4, F/K/T-5, F/K/T-6:

- 2.15 Områdene skal benyttes til forretning, kontor og tjenesteyting.
- 2.16 Formålet forretning omfatter detaljvarehandel, servicevirksomhet og bevertning/catering mv.
- 2.17 Bebyggelsen kan ha saltak, pulttak eller flatt tak.
- 2.18 Bebyggelsens tillatte høyde er 12 meter.
- 2.19 Innenfor byggeområde F/K/T-3 kan det etableres enkel turveg med maks bredde på 1,6 meter. Turvegen dekkes med grus.
- 2.20 Ved utbygging langs formålsgrensen til nærmiljøanlegget (o_In-1) skal tiltakshaver oppføre og bekoste enkel avskjerming mot innsyn med totalhøyde ikke under 3 meter regnet fra planert terreng. Kommunen skal godkjenne plassering og utforming.
- 2.21 Det er lagt juridisk flate på del av byggeområde F/K/T-3 til midlertidig anleggs- og riggområde i forbindelse med bygging av gang- og sykkelveg langs fylkesveg 278 og flytting av fylkesvegen.

Særskilte bestemmelser for område N/T-1 (1824):

- 2.22 Områdene skal benyttes til generell næringsvirksomhet og tjenesteyting.
- 2.23 En mindre del av bebyggelsen kan benyttes til salg i tilknytning til egen produksjon.
- 2.24 Bebyggelsen kan ha saltak, pulttak eller flatt tak.
- 2.25 Bebyggelsens tillatte høyde er 12 meter.
- 2.26 Ved utbygging langs formålsgrensen til nærmiljøanlegget (o_In-1) skal tiltakshaver oppføre og bekoste enkel avskjerming mot innsyn med totalhøyde ikke under 3 meter regnet fra planert terreng. Kommunen skal godkjenne plassering og utforming.

Særskilte bestemmelser for område o_Tek-1 (1560):

- 2.27 Innenfor område avsatt til kommunaltekniske anlegg kan området brukes til kommunaltekniske oppgaver og brannstasjon.
- 2.28 Tillatt utnyttelse skal ikke overstige 40 % BYA. Parkeringsareal medregnes ikke i % BYA.
- 2.29 Bebyggelsen kan ha saltak, pulttak eller flatt tak.

Særskilte bestemmelser for område Kraftv. (1510):

- 2.30 Eksisterende anleggsbebyggelse kan påbygges og tilbygges innenfor plan- og bygningslovens generelle bestemmelser.
- 2.31 Bebyggelsens tillatte høyde er 12 meter. Tillatt utnyttelse skal ikke overstige 40 % BYA.
- 2.32 Bebyggelsen kan ha saltak, pulttak eller flatt tak.

Nærmiljøanlegg, o_In-1:

- 2.33 Innenfor området avsatt til nærmiljøanlegg kan det etableres fellestiltak som grasslette, ballbinge, lekeplassapparat o.l. samt sosiale møteplasser.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, 2)

- 3.1 I områdene skal det anlegges kjøreveg og gang- og sykkelveger med sideareal som vist på planen.
- 3.2 Avkjørsler, med tilhørende frisktsoner, skal utformes og vedlikeholdes i henhold til vegvesenets vegnormaler og forskrifter.
- 3.3 Skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende områder, selv om disse ikke regulert til trafikkformål.

4. Grønnstruktur (§ 12-5, 3)

Frrområde o_F-1:

- 4.1 Tiltak, bygninger og anlegg som fremmer formålet er tillatt. I forbindelse med gjennomføring av nye tiltak skal det foreligge en plan i målestokk 1:500 som viser tiltakene, adkomst og tilknytning til stier/gangveger og vegnett. Alle tiltak skal være universelt utforma. Alle tiltak skal godkjennes av kommunen.
- 4.2 Frrområdet kan ha en maks utnyttelse i % BYA = 10 %.
- 4.3 Det kan innenfor området etableres enkel turveg med maks bredde på 1,6 meter. Turstien dekkes med grus.

Naturområde Gn-1 – Gn-3:

- 4.4 Innenfor naturområdene skal eksisterende terreng opprettholdes. Det kan tynnes i eksisterende vegetasjon for forskjønnelse av området og for bedre utsikt til Nidelva. Det kan etableres sti / turveg i naturområde langs Nidelva. Alle tiltak skal godkjennes av kommunen.
- 4.5 Det kan innenfor området etableres enkel turveg med maks bredde på 1,6 meter. Turstien dekkes med grus.

Vegetasjonsskjerm Gv-1 – Gv-2:

- 4.6 Områdene avsatt til vegetasjonsskjerm skal nyttes til bufferoner for avskjerming mot innsyn. Naturlig vegetasjon opprettholdes.
- 4.7 Det kan innenfor området etableres enkel turveg med maks bredde på 1,6 meter og / eller gang- og sykkelveg. Turstien dekkes med grus. Alle tiltak skal godkjennes av kommunen.

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5, 6)

Naturområde Va-1 – Va-3:

- 5.1 Det er ikke tillatt med utfylling eller andre tiltak som kan svekke dyreliv, biologisk mangfold og elvas funksjon som et viktig landskapselement og rekreasjonsområde.
- 5.2 Det kan etableres badeplass / fiskeplass med nødvendige anlegg i området Va-3 utenfor Frrområde o_F-1, og andre enkle tiltak som fremmer formålet. Tiltakene skal være universelt utforma. Alle tiltak skal godkjennes av kommunen.
- 5.3 Det kan etableres kjørebru over Nidelva som vist på plankartet. Mindre justeringer av trasé kan foretas av kommunen.

6. Hensynssoner (§ 12-6)

Sikringssone – frisikt:

- 6.1 I frisiktsonene ved veikryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers plan.

Faresone – flomfare:

- 6.2 Veier, parkeringsplasser o.l som etableres innenfor hensynssone flomfare skal ha kotehøyde på minst 148,0.
Tilsvarende for bygg gjelder en minste kotehøyde for golv på 148,4. Bygg skal i tillegg innrettes slik at det ikke oppstår vesentlig skade ved en flomvansstand på 148,9.
Sonens avgrensning av kote 148,9.

Faresone – høyspenningsanlegg

- 6.3 Det er ikke tillatt å føre opp bygninger, konstruksjoner eller anlegg med unntak av samferdselsanlegg – veg (kjøreveg, gang-/sykkelveg og annen veggrunn), innenfor hensynssone høyspenningsanlegg.
- 6.4 Ved utbygging av gang- og sykkelveg eller ny kjørebru over Nidelva med tilførselsveg som vist i planen, fotusettes høyspenningsanleggets luftspenn ved o_TEK-1 fjernet og lagt i jordkabel.