DETALJREGULERINGSPLAN FOR HEGGENVEIEN 30, MODUM KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

Plan og Ressurs AS v/ Joar-Andre Halling

Modum kommune

Vedtatt dato: 04.02.2019

Detaljreguleringsplan for HEGGENVEIEN 30, DEL AV EIENDOMMENE 25/55, 25/59, 25/58, 25/148, 23/255 og 25/299, MODUM KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID: 2018003

1. Planens hensikt

Bakgrunnen for arbeidet er en videreutvikling av næringsvirksomheten på området med blant annet mulighet for oppføring av ny lakkhall, kontorbygning og tilhørende overnatting.

Området reguleres til følgende formål ihht. Plan- og bygningslovens § 12-5.

- Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
  - Sosi 1300 Næringsbebyggelse (BNB1)
  - Sosi 1800 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKBA1)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2).
  - Sosi 2011 Kjøreveg (o_SKV1)
  - Sosi 2015 Gang-/ sykkelveg (o_SGS1)
  - Sosi 2018 Annen veggrunn – tekniske anlegg
  - Sosi 2080 Parkering (SP1)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

a) Sammen med byggesøknaden skal det vedlegges illustrasjoner, situasjonsplan og terrengsnitt i egnet målestokk som viser plassering av omsøkte og eksisterende bygninger, parkeringsplasser, atkomstforhold, håndtering av overvann og hvordan tomten tenkes disponert. Ved utbygging av delområder bør det også fremlegges en plan for videre disponering av området. Tegningene skal også vise bygningenes farge, materialbruk,

takform- og vinkel. Terrengbehandling, dvs. nytt og eksisterende terreng, samt gjerder, voller, forstøtningsmurer etc. skal også vises på tegningene.

b) Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Tiltakshaver og utbygger har ansvar for å sette i stand arealer og forskjønnelse etter terrenginngrep. Terreng skal istandsettes etter hvert som utbyggingen blir ferdig.

c) Det skal tilstrebes at bebyggelse og anlegg utformes med hensyn til universell utforming, estetikk og byggeskikk. Det skal spesielt tas hensyn til omkringliggende omgivelser ved plassering og oppføring av nye bygninger slik at utforming, materialbruk og fargevalg bidrar til et godt visuelt uttrykk. Vegetasjonsskjerm, voller, «grønne fasader», sedumtak etc. kan brukes som en visuell buffer innenfor planområdet, og for å redusere negative virkninger.

d) Forurensing (støy, luft, lukt etc.) skal til enhver tid holdes så lav som mulig, og være i tråd med gjeldene grenseverdier i «Forskrift om begrensning av forurensing (forurensnings-forskriften)», retningslinjene i T-1442 /2016 «Retningslinje for behandling av støy i areal-planlegging», og til enhver tid gjeldene regelverk. Dette gjelder også forurensing i grunn, og potensiell forurensning av maskiner og utstyr, f. eks under lagring og etterfylling av drivstoff. Nødvendige tiltak skal iverksettes for å forhindre eventuelle negative konsekvenser for omgivelsene. Utbygger skal varsle omgivelser ved eventuell støy i utbyggingsperioden.

e) Alle kabler som føres inn i området skal legges som jordkabel.

f) I tilknytning til frisiktlinjer skal det holdes fritt for vegetasjon og/eller andre gjenstander som kan blokkere synsfeltet, etter krav til frisikt som angitt i planen. Hindringer på 0.5 m over planum må ikke forekomme i disse sonene.

g) Det skal vektlegges energieffektive bygningsløsninger, og bygninger skal prosjekteres så en vesentlig del av energibehovet skal dekkes av fornybar energi.

h) Overvannshåndtering skal være dimensjonert for å håndtere en flomsituasjon, og må utformes slik at det ikke vil kunne skape erodering av terrenget omkring og fare for flomskader på eiendommer og bygninger både innenfor og utenfor planområdet.

i) Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i Fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

2.2 Rekkefølgebestemmelser

a) Før det gis tillatelse til ny bygningsmasse skal en plan for overvannshåndtering innenfor planområdet legges frem og aksepteres av kommunen.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Næringsbebyggelse (BNB1)

a) Generelt

Området kan benyttes til nærings- og industrivirksomhet, som f. eks lager, verkstedhaller for kjøretøy, lakkeringshaller og kontor, samt lettere service- og verkstedpreget industri som ikke genererer stor kundetrafikk. Det tillates ikke forretningsvirksomhet slik som butikker, dagligvare og / eller annen detaljhandel som kan gi stor trafikkøkning.

b) Utnyttelse, størrelser og høyder

Tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 80% for området. Nødvendig utendørs parkeringsareal inngår i områdets totalt %-BYA. %-bebygd areal (%-BYA) er videre definert i byggeteknisk forskrift og NS3940.

Mønehøyden skal ikke overstige 12,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, men det tillates at mindre bygningselementer på tak, f. eks ventilasjonsanlegg etc. overstiger denne høyden i en mindre grad så lengde dette ikke virker skjemmende i landskapet.

c) Plassering av bygninger

Det kan oppføres én eller flere bygninger innenfor arealformålet. Bygningens plassering på tomten, og utformingen av bygningen skal ses i hensyn til terreng og omgivelser for å minske negativ eksponering, jf. §2.1b og § 2.1c.

Størrelse på bygninger og bygningsvolumer bør være organisert slik at de minst voluminøse bygninger plasseres i områdets ytterkanter, og at større bygningskropper sentreres mot midten av området. Bygninger kan gjøres trinnvis slik at de høyeste bygningene ikke gir unødige fasader mot boligområder.

Nybygg skal fortrinnsvis plasseres slik at de vil fungere som støyskjerm ovenfor inntilliggende boligbebyggelse. Ved søknad om byggetillatelse og ferdigattest skal det foretas henholdsvis støyprosjektering og kontrollmåling av støy.

Porter og ventilasjonsanlegg skal vendes vekk fra inntilliggende boligbebyggelse.

d) Utforming, farge og materialbruk

Bygningene skal ha gode visuelle kvaliteter, og kan gis en variert fasadeutforming. Det bør tilstrebes en helhetlig utforming for bygninger i samme byggeflukt og/ eller gruppe med byggevolumer, høyde, farge og materialbruk. Sterkt reflekterende materialer på fasader skal unngås. Bygningene kan oppføres med alternativ taktekking på hele eller deler av takflaten, som f. eks sedumtak el. lignende, til hjelp for fordrøyning av takvann, og for overvannshåndtering lokalt.

3.1.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKBA1)

a) Generelt

Området kan benyttes til kontorvirksomhet og / eller overnatting. Bygning for overnatting kan anlegges i kombinasjon med kontorbygning eller som separate enheter, og skal benyttes av ansatte og / eller andre tilreisende i tilknytning til næringsvirksomheten. Alle krav vedrørende brann- (herunder rømningsveger), og sikkerhet for bygning og for utomhusområde skal være iht. gjeldene krav i lov og forskrift.

Hele eller deler av området kan også benyttes og utvikles i samsvar med nærings- og industrivirksomhet som beskrevet i §3.1.1, f. eks lager, verkstedhaller for kjøretøy, lakkeringshaller, samt lettere service- og verkstedpreget industri som ikke genererer stor kundetrafikk. Det tillates ikke forretningsvirksomhet slik som butikker, dagligvare og / eller annen detaljhandel som kan gi stor trafikkøkning.

b) Utnyttelse, størrelser og høyder

Tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 40% for området. Nødvendig utendørs parkeringsareal inngår i områdets totalt %-BYA. %-bebygd areal (%-BYA) er videre definert i byggeteknisk forskrift og NS3940.

Mønehøyden skal ikke overstige 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, men det tillates at mindre bygningselementer på tak, f. eks ventilasjonsanlegg etc. overstiger denne høyden i en mindre grad så lengde dette ikke virker skjemmende i landskapet.

c) Plassering av bygninger

Det kan oppføring av én eller flere bygninger innenfor arealformålet. Bygningens plassering på tomten, og utformingen av bygningen skal ses i hensyn til terreng og omgivelser for å minske negativ eksponering, jf. §2.1b og § 2.1c.

Størrelse på bygninger og bygningsvolumer bør være organisert slik at de minst voluminøse bygninger plasseres i områdets ytterkanter, og at større bygningskropper sentreres mot midten av området. Bygninger kan gjøres trinnvis slik at de høyeste bygningene ikke gir unødige fasader mot boligområder.

Nybygg skal fortrinnsvis plasseres slik at de vil fungere som støyskjerm ovenfor inntilliggende boligbebyggelse. Ved søknad om byggetillatelse og ferdigattest skal det foretas henholdsvis støyprosjektering og kontrollmåling av støy.

Porter og ventilasjonsanlegg skal vendes vekk fra inntilliggende boligbebyggelse.

d) Utforming, farge og materialbruk

Bygningene skal ha gode visuelle kvaliteter, og kan gis en variert fasadeutforming. Det bør tilstrebes en helhetlig utforming for bygninger i samme byggeflukt og/ eller gruppe med byggevolumer, høyde, farge og materialbruk. Sterkt reflekterende materialer på fasader skal unngås. Bygningene kan oppføres med alternativ taktekking på hele eller deler av takflaten, som f. eks sedumtak el. lignende, til hjelp for fordrøyning av takvann, og for overvannshåndtering lokalt.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (o_SKV1)

Reguleringsformålet omfatter areal benyttet som kjøreveg, og har en regulert bredde som gjenspeiler vegbredde (kjørebaner og skulder). Eksisterende fylkesveg er regulert frem til senterlinje. Kjøreveger er offentlig formål.

3.2.2 Gang- og sykkelveg (o_SGS1)

Reguleringsformålet omfatter areal benyttet til gang- og sykkelveg, og er offentlig formål.

3.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Reguleringsformålet omfatter arealer utenfor regulert vegbredde, med rabatter, sidearealer, grøfter og nødvendige terrenginngrep i tilknytning til veg. Arealet er offentlig formål.

3.2.4 Parkering (SP1)

Innenfor området tillates ikke parkering av anleggsmaskiner og plassering av avfallsconteinere.

REV01D 09.11.2018

Joar-André Halling
Landskapsarkitekt
Plan og Ressurs AS