



RØYKEN
kommune

*Grønn, nær
og levende*



Planbestemmelser til detaljregulering for Røyken næringspark, felt E

Gnr. 50 bnr. 30 og 42



Saksnr.: 16/1360
Planid: 20160346
Vedtaksdato:

PLANBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR RØYKEN NÆRINGS-PARK, FELT E, GNR. 50 BNR. 30 og 42.

Planbestemmelsene er utfyllende i forhold til kommuneplanens bestemmelser, plan- og bygningsloven og andre gjeldende lovverk, retningslinjer mv. som forvaltes av andre myndigheter. Om ikke annet er spesifikt angitt, gjelder kommuneplanens og eventuelle andre overordnede planers bestemmelser for hele området.

§ 1 Hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for næringsstomter, samtidig som at Sandbekken, tursti og høydedrag ivaretas som en del av grønnstrukturen.

§ 2 Arealformål, hensynssoner og bestemmelseområder

I planen er det regulert områder for følgende formål, hensynssoner og bestemmelseområder:

- Bebyggelse og anlegg
 - Vann- og avløpsanlegg (BVA)
 - Industri/lager (BKB)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (SKV)
 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG)
- Grønnstruktur
 - Grønnstruktur (G)
 - Vegetasjonsskjerm (GV)
- Hensynssoner
 - Bevaring naturmiljø (H560)
- Bestemmelseområder
 - Anlegg- og riggområde (#_1)

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (pbl. § 12-7 nr. 10)

§ 3 Før tillatelse til tiltak

§ 3.1 Før det gis tillatelse til opparbeidelse av tomter skal:

- Plan for behandling av overvann være utarbeidet, jfr. § 10.
- VA-rammeplan være utarbeidet, jfr. § 11.
- Utomhusplan for hele planområdet være utarbeidet, jfr. § 12.1.
- Miljøoppfølgingsplan være utarbeidet, jfr. § 13.
- Driftsplan være utarbeidet og godkjent, jfr. § 14.
- Utfartsparkering med minst 25 p-plasser på felt C i Røyken næringspark (utenfor planområdet) være opparbeidet.
- Vannkvaliteten i Sandbekken dokumenteres med prøvetaking oppstrøms og nedstrøms planområdet.
- Arealer regulert til grønnstruktur (G) skjermes med gjerde.

§ 3.2 Før det gis tillatelse til tiltak (ny bebyggelse) på felt BKB1 – BKB11 skal:

- Utomhusplan for feltet tiltaket er en del av samt tilgrensende del av felt GV være utarbeidet, jfr. § 12.2.
- Miljøoppfølgingsplan for tiltaket være utarbeidet, jfr. § 13.

- Alle fjellskjæringer over 3 meter være sikret med gjerde.
- Ny pumpe for forbruksvann, eventuelt andre tiltak som er nødvendige for tomten iht. godkjent VA-rammeplan, samt plan for behandling av overvann være etablert.

§ 3.3 Før det gis tillatelse til tiltak innenfor hensynssonene H560_1 og 2, skal det være utarbeidet en skjøtselsplan av en fagkyndig biolog.

§ 4 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal:

- Alle tekniske anlegg på tomten og frem til tomten, herunder veg, belysning, vann og avløp, overvannshåndtering, skilting og anlegg for renovasjon være opparbeidet i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende normer.
- Utomhusarealer i henhold til godkjent utomhusplan, ref. § 12.2, være opparbeidet.

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på mer enn 5 av tomtene (BKB1-BKB11), skal Smemyrveien utbedres med kjettingsplass og høyresvingefelt som gitt på tegning C01 datert 14.02.17.

FELLESBESTEMMELSER (pbl. § 12-7)

§ 5 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016 eller senere retningslinje som erstatter denne) skal ligge til grunn for vurdering av støy i anleggs- og driftsperiode.

§ 6 Luftkvalitet

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520/2012 eller senere retningslinje som erstatter denne) skal ligge til grunn for vurdering av luftkvalitet i anleggs- og driftsperiode.

§ 7 Geoteknikk og sikring

Ved sprengning må det vurderes behov for bergsikring. Fjellskjæringer over 3 meter skal til enhver tid sikres med gjerde.

§ 8 Jordressurser

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak. Eksisterende løsmasser skal lagres og tilbakeføres til området.

§ 9 Universell utforming

Bygninger med tilhørende uteområder skal være universelt utformet med tilgjengelighet for alle.

§ 10 Plan for behandling av overvann

Overvann skal håndteres lokalt med infiltrasjon og fordrøyningsmagasin. Planen skal ta høyde for 200-års flom, og eventuelle grunnvannsoppkommer må ivaretas.

§ 11 VA rammeplan

VA rammeplan skal være utarbeidet med beregninger og tekniske tegninger for vann, spillvann og overvannshåndtering. Det må etableres pumpestasjon for spillvann og trykkøkingsstasjon for vann.

§ 12 Utomhusplan

§ 12.1 Utomhusplan for tomteopparbeidelse

Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:500 for hele planområdet ved søknad om tiltak i forbindelse med tomteopparbeidelse. Utomhusplanen skal vise:

- Koter med eksisterende og prosjektert terreng.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde.
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal ivaretas.
- Sikring av grønnstruktur (feltene o_G1, o_G2 og G3).
- Overvannshåndtering.
- Plassering av nettstasjoner.
- Utforming av felt GV.

§ 12.2 Utomhusplan for ny bebyggelse

Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200 for den enkelte tomt ved søknad om tiltak for oppføring av ny bebyggelse. Utomhusplanen skal vise:

- Bebyggelsens plassering i plan og høyde.
- Bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet.
- Avkjørsel fra offentlig veg, interne kjøreveier og gangforbindelser med profiler og høydeangivelse.
- Plassering av terrengforstøtning, trapper, gjerder og avskjerming.
- Renovasjonsløsninger.
- Plassering av tekniske installasjoner og belysning.
- Ny beplantning.
- Snølagring.
- Biloppstillingsplasser på terreng.

§ 13 Miljøoppfølgingsplan (MOP)

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan i tråd med NS 3466. Miljøoppfølgingsplanen skal følge opp miljøprogram datert 2017-05-04.

Miljøoppfølgingsplanen skal være godkjent av Røyken kommune og skal minst inneholde:

- Hvordan annet relevant lovverk ivaretas.
- Fastsetting av roller og ansvar for gjennomføringen.
- Hvordan avrenning i anleggsperioden skal håndteres.
- Hvordan grønnstruktur og vassdrag skal sikres i anleggsperioden og ved gjennomføring av næringsområdet.
- Støvdempende tiltak i tilknytning til steinuttak, bearbeiding og transport av masser.
- Hvordan utslipp fra nitrogen fra udetonert sprengstoff skal hindres.
- Hvordan kjemikalieutslipp skal hindres.
- Hvordan løsmasser som skal benyttes til etterbruk/revegetering skal lagres/håndteres.
- Hvordan spredning av fremmede arter skal hindres.
- Tiltak mot forurensning til jord, luft og vann.
- Rigg- og marksikringsplan.
- Beredskapsplan som belyser alle hendelser som kan ha negativ effekt på naturmiljøet. Arbeidet med beredskapsplan skal forankres i Interkontrollforskriften.
- Vedlikeholdsplan for infiltrasjonssystemene.

§ 14 Driftsplan

Det skal utarbeides en driftsplan for anleggsfasen (steinuttak, bearbeiding og transport av masser). Driftsplanen skal minimum inneholde:

- Rutiner for rengjøring av kjøretøy. Vaskeområde for oljeutskiller avmerkes på illustrasjonsplan.
- Rutiner for rengjøring av atkomstveger og offentlige arealer.
- Rutiner for støvdempende tiltak.
- Rutiner for overvåking av vannkvalitet oppstrøms og nedstrøms.
- Nødvendig inngjerding for å hindre skade på mennesker eller dyr.
- Eventuelle midlertidige driftsveger.
- Konsekvenser for benyttet vegnett (bæreevne, istandsetting etter driftsperioden).
- Rutiner for behandling av radonholdig grunn (strålingsfare for mottaker/etterbruk).

§ 15 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5 nr. 1)

§ 16 Vann- og avløpsanlegg, felt o_BVA1 – o_BVA2

Felt o_BVA1 omfatter eksisterende høydebasseng. Det tillates etablert ny trykkøkingspumpe. Feltet skal ha atkomst fra Vekstveien utenfor planområdet.

På felt o_BVA2 tillates det oppført pumpestasjon for spillvann. Feltet skal ha atkomst fra kjøreveg o_SKV.

§ 17 Industri/lager, felt BKB1 – BKB11

§ 17.1 Formål

Området kan benyttes til lager, logistikk og transportkrevende virksomhet med tilhørende kontorfunksjoner.

Handel og besøks- eller arbeidsplassintensiv virksomhet tillates ikke etablert på området.

§ 17.2 Utnyttelse

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA=40 %. Parkering på terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttning.

§ 17.3 Høyde

Gjennomsnittlig kotehøyde på planert tomt skal ikke overstige kotehøyde vist på plankartet. Det tillates ikke skjæring/fylling ut over areal avsatt til industri/lager.

For ny bebyggelse skal mønehøyde ikke overstige 17,5 meter over planert terreng. Tekniske rom m.v. tillates på inntil 20% av takflaten opp til mønehøyde 21 meter over planert terreng.

§ 17.4 Utforming

Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på at form og fasadematerialer skal tilpasses omgivelsene og ikke skape sjenerende reflekser eller fjernvirkning. Fasadefarger skal holdes i mørke naturfarger.

§ 17.5 Skilt og reklame

Fasadeskilt skal være tilpasset bygningenes fasadeuttrykk i forhold til størrelse, form og plassering, og plasseres slik at de ikke gir uheldig fjernvirkning. Reklameskilt over gesims og lyskasser tillates ikke.

§ 17.6 Utomhusarealer

Utomhusarealene skal opparbeides med høy kvalitet, hvor det klart fremgår skille mellom hva som er trafikk og logistikkarealer og hva som er grøntarealer.

Minimum 10% av tomten skal være grøntarealer med vegetasjonsdekke. Det skal benyttes stedegen vegetasjon og eksisterende løsmasser skal benyttes til grøntarealer og skrånninger.

Trafikk-/logistikkarealer skal ha fast beleg, og skal utformes og opparbeides slik at utrykningskjøretøy og annen nyttetransport kan kjøre fram til inngangsdører.

Utomhusarealene skal være opplyst.

Utendørs lagring tillates ikke. Områder for lager skal skjermes og avlukkes.

Det skal fortrinnsvis være nedgravd løsning for renovasjon.

§ 17.7 Parkering

Parkeringsplasser skal etableres i tråd med Røyken kommunes til enhver tid gjeldende vei og gatenorm. Ved beregning av BRA skal ikke tenkte etasjer/plan medregnes.

Parkering på terreng skal ikke dekke mer enn 1/3 av den enkelte tomt.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges med mulighet for el-lading.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr. 2)

§ 18 Veg- og gatenorm

Røyken kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm er bindende for alle nye tiltak som omfatter kommunale og private veianlegg.

§ 19 Kjøreveg, felt o_SKV

Felt o_SKV er offentlig kjøreveg med skulder. Vegbredde med skulder skal være 7,0 meter. Bredeutvidelse i kurver kommer i tillegg.

Kjørefelt skal asfalteres med to lag asfalt. Skulder skal utføres med masser som er stabile og ikke eroderer vekk ved regnvær.

§ 20 Annen veggrunn grøntareal, felt o_SVG

Felt o_SVG er offentlig annet vegareal til rekkverk, grøft og snøopplag.

GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr. 3)

§ 21 Grønnstruktur, felt o_G1, o_G2 og G3

På felt o_G1, o_G2 og G3 skal vegetasjon og terreng i hovedsak opprettholdes og ivaretas, men det er tillatt med skogsdrift. Tursti gjennom felt o_G1 skal opprettholdes.

Feltene skal gjerdes inn i anleggsfasen slik at områdene ikke berøres av anleggsdrift i forbindelse med opparbeidelse av tomter.

§ 22 Vegetasjonsskjerm, felt GV

Området skal inngå i utomhusplan for tilstøtende tomt for industri/lager (BKB), og skal være opparbeidet før ny bebyggelse tillates tatt i bruk.

Det skal i størst mulig grad tas vare på eksisterende vegetasjon, men der dette ikke lar seg gjennomføre skal området revegeteres med stedegen vegetasjon.

HENSYNSSONER (pbl. § 12-6)

§ 23 Bevaring naturmiljø, H560

H560_1 omfatter gammel edellauvskog.

H560_2 omfatter Sandbekken med kantvegetasjon.

Inngrep i terreng og vegetasjon som kan skade naturtypen, for eksempel anlegg av veier, parkeringsplasser og tekniske anlegg, drenering, masseuttak, massedeponering eller annen lagring, herunder snøopplag, er ikke tillatt.

Inngrep i form av fagkyndig skjøtsel er tillatt.

BESTEMMELSESONMRÅDE (pbl. § 12-7)

§ 24 Midlertidig anleggsområde, #_1

Områder som er kombinert med anleggs- og riggområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene på tilstøtende områder pågår. Formålet anleggs- og riggområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjon.

Når anlegget (kjøreveg og tomter) ferdigstilles skal arealet tilbakeføres til opprinnelig stand, ref. § 22, innen et år fra ferdigstilling.

Dato:.....

.....
Eva Norén Eriksen
ordfører
Røyken kommune