

REGULERINGSBESTEMMELSER – DETALJREGULERING FOR IDRETTSANLEGGET PÅ BIRKELAND OG OMEGN

Dato: 22.12.2020

Revidert: 09.04.2021, 16.06.2021, 03.08.2021

Bestemmelsene gjelder for planområdet på plankart betegnet detaljregulering for idrettsanlegget på Birkeland og Omegn, datert 19.09.2019, revidert 09.04.2021 i målestokk 1:1500.

§ 1 AREALFORMÅL

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12.5 nr 1)

- Boligbebyggelse, B
- Industri, BI
- Idrettsanlegg, BIA
- Idrettsstadion, BSS
- Telekommunikasjonsanlegg, BTK
- Lekeplass, O_BLK
- Kontor/Industri, BKB

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12.5 nr 2)

- Kjørveg, O_SKV
- Fortau, O_SF
- Annen veggrunn tekniske anlegg, O_SVT
- Annen veggrunn grøntareal, O_SVG
- Kollektivhodeplass, O_SKH
- Parkeringsplass, SPA

Grønnstruktur (PBL § 12.5 nr 3)

- Grønnstruktur, O_G
- Friområde, O_GF

Hensynssoner (PBL § 12-6 / § 11-8)

- Bevaring naturmiljø, H560
- Faresone flom, H320
- Faresone skred H310
- Faresone brann- og eksplosjonsfare, H350

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§2.1 Estetikk

Ved søknad om tiltak kreves det utarbeidelse av illustrasjonsplan som viser tiltaket sett i forhold til omkringliggende bebyggelse.

§2.3 Støy

For virksomheter som generer støy gjelder Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). Bygg- og anleggsvirksomhet bør ikke overskride basis støygrenser i retningslinjen.

§2.3 Flom

Nye byggeområder skal ta hensyn til flomfare jfr. flomsonekart for Flakksvann fra NVE og «Flomfarevurdering Grødebekken» av Rambøll (datert oktober 2020, revidert 15.06.2021). På de beregnede høydene skal det legges en sikkerhetsmargin på 30 cm. Boligområder og forretningsbygg må bygges over koten for 200-årsflom +30 cm. Dette gjelder også for bygg på industriområdet ved Tollenes og viktig infrastruktur.

§2.4 Terrengendringer og bekjempelse av fremmede arter

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5, nr. 1

§ 3.1 Utnyttelsesgrad, høyde og utforming

a. Utnyttelsesgrad og høyde

Tabellen under angir maksimal gesimshøyde og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng iht. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.

Arealformål	Maks BYA	Maks gesims	Maks mønehøyde
Boligbebyggelse (B1-9)	30%	6,5 m	9,0 m
Idrettsstadion (BSS)	45% (ekskludert parkering)	-	14 m
Industri (BI)	95%	12 m	15 m

§ 3.2 Boligbebyggelse (B1-B9)

- a. Det tillates mindre påbygg/tilbygg/garasje i området B1-B9.

- b. Garasje tillates inntil 50 m² i B1-B9.
- c. Det tillates ikke etablering av flere boenheter i B1-B9.

§ 3.3 Idrettsanlegg, BIA

- a. Forbeholdes idrettsanlegg. Tiltak som er forenelig med formålet er tillatt.

§ 3.4 Idrettsstadion, BSS

- a. Det tillates å etablere en idrettshall/fotballhall innenfor BSS.
- b. I BSS inngår inventar i hallen, for eksempel garderober, dusj/wc og bevertningsareal. I tillegg inngår uteområder med adkomst, gang- og kjøreareal, parkering, vegetasjon, beplantning og lignende.
- c. Før det kan gjennomføres tiltak, må tilstrekkelig stabilitet dokumenteres.

§ 3.5 Kontor/industri, BKB

- a. Det tillates å utvide bygningsmassen til kontor/industri i området BKB.

§ 3.6 Telekommunikasjonsanlegg, BTK

- a. Området BTK forbeholdes telekommunikasjonsanlegg.

§ 3.7 Lekeplass, O_BLK

- a. I området O_BLK tillates det etablering av en lekeplass. Lekeplassen skal kunne benyttes av allmenheten.
- b. Lekeplassen skal ha sandkasse og bord og benker for store og små. Området skal tilpasses vær, vind og solforhold midt på dagen.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 2

§ 4.1 Parkering

- a. Boligformål (B1-9)
Det skal være 2 parkeringsplasser per boenhet.
- b. BIA, parkeringsareal for idrettsanlegget
Det skal være minimum 60 parkeringsplasser. Minst to av plassene skal være HC parkeringsplasser.
- c. Parkeringsareal SPA1 for industri (BI)
Arealet SPA1 kan disponeres til parkeringsplasser forbeholdt ansatte ved bedriften. Det skal legges til rette for et gangareal fra parkeringsplassen (SPA1) til idrettsanlegget.

- d. Parkeringsareal SPA2 for industri (BI)
Arealet SPA2 kan disponeres til parkeringsplasser, oppstillingsplasser, snuplass og/eller varelevering etter behov.

§ 4.2 Kjørevei

- a. Kjøreveiene O_SKV1-9 forbeholdes kjørevei.

§ 4.3 Fortau

- a. O_SF1 og O_SF2 beholdes som fortau.

§ 4.4 Kollektivholdeplass

- a. SKH er forbeholdt kollektivholdeplass.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Grønnstruktur, O_G

- a. O_G skal beholdes som grønnstruktur.
- b. Det tillates tiltak som er forenelig med formålet.
- c. Vannspeilet skal beholdes. Bekken i O_G skal ikke legges i rør.

§ 5.2 Friområder, O_GF1-3

- a. O_GF1-3 skal sees i sammenheng og tilrettelegges for allmenn ferdsel.
- b. I området O_GF1-3 tillattes tiltak som er forenelig med formålet. Etablering av turløype tillates.

§ 6 HENSYNSSONER, FARESONER OG BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 6.1 Hensynssone, H560

- a. Området H560 Bevaring naturmiljø skal ivaretas som naturmiljø.

§ 6.2 Faresone, H310

- a. Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan og bygningsloven § 20-1, a, b, c, d, e, f, j og k, skal det foreligge en geoteknisk grunnundersøkelse og/eller geoteknisk vurdering for å sikre tilstrekkelig stabilitet etter teknisk forskrift. Dette gjelder for enkelteiendommer eller flere eiendommer samlet.
- b. Ved eventuelle tiltak skal arealet revegeteres med stedeegne masser.

§ 6.3 Faresone, H320_1-2

- a. For nye tiltak innenfor faresone for flom skal det tas hensyn til flomfare jf. §2.3.

§ 6.4 Faresone, H350_1-2

- a. Alle tiltak innenfor faresone for brann-/eksplosjonsfare sendes på høring til 3B, kommunelegen, kommunenes beredskapskoordinator, Fylkesmannens beredskapsenhet og Brannvesenet.

§ 6.5 Bestemmelsesområde, #1

- a. Gjeldende reguleringsbestemmelser for Birkeland Vest (PLANID 19780001) skal gjelde for bestemmelsesområde #1.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

§ 7.1 Før rammetillatelse

- a. Godkjent teknisk plan for vei, vann og avløp
- b. Utomhusplan for uteområder i tilknytning til ny fotballhall i BSS
- c. Ved tiltak som medfører sprenging, skal det gjennomføres borestøvsprøver for å påvise eventuelt sulfidholdig berggrunn. Ved sprenging av mer enn 100m³ stein skal det foreligge godkjent tiltaksplan før godkjenning av tiltaket.

§ 7.2 Før igangsettingstillatelse

a. Miljøoppfølging

Det skal redegjøres for grunnforhold, ras-/skredrisiko. Grunnforholdene skal undersøkes og dokumenteres. Det gjøres en vurdering av hvilke tiltak som skal iverksettes for å sikre stabil grunn.

Det skal redegjøres for støy som vil genereres som følge av tiltaket. Det skal dokumenteres løsninger som sikrer tilfredsstillende forhold for bygninger og utearealer når det gjelder støy.

Det skal gjennomføres miljøtekniske undersøkelser i forbindelse med utvidelse av fabrikk BKB og parkeringsarealet (SPA1 og SPA2). Det skal gjøres en vurdering av tiltak for å håndtere eventuell forurensning.

§ 7.3 Før brukstillatelse

- a. Før det gis brukstillatelse for den nye utvidelsen av fabrikkområdet i BKB skal nødvendig antall parkeringsplasser og ny snuplass for varelevering være etablert i SPA1 og SPA2.
- b. Parkeringsplasser for idrettsområdet BSS/BKB skal være opparbeidet.