

# Reguleringsplan for Simonstad 198

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gbnr. 44/25, del av 44/26 og del av 600/414.

## Planens hensikt

Planen skal legge til rette for næringsarealer, for eksempel innenfor skog- og treindustrien, og tilknyttede virksomheter på Simonstad.

## Fellesbestemmelser

### 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 1.1 Grunnforhold

All utbygging innenfor planområdet skal ha tilfredsstillende fundamenteringsforhold med hensyn til bæreevne og setninger. Det skal gjennomføres grunnundersøkelser med grunnborelogg før utbygging for å dokumentere kravet til sikker byggegrunn.

#### 1.2 Deponering og mellomlagring av masser

Masser som må fjernes og mellomlagres, kan deponeres på egnede steder utenfor byggeområdene. Slike deponier skal godkjennes av kommunen i forbindelse med igangsettingstillatelse.

#### 1.3 VA-rammeplan

Det skal foreligge en VA-rammeplan for ny bebyggelse. Rammeplanen skal redegjøre for hvordan utbyggingen skal tilrettelegges for vann og avløp, håndtering av overvann og tilgang til slokkevann.

#### 1.4 Overvann og avrenning

I anleggs- og driftsfasen skal det etableres tiltak for å fange opp forurenset overvann før det havner i grunnen eller i vassdrag.

#### 1.5 Matjord

Dyrkbar jord i planområdet skal ivaretas i henhold til føringene i matjordplanen (se avsnitt 8.1).

#### 1.6 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016, eller senere vedtatte statlige støyretningslinjer, gjøres gjeldende for planen. Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i samme retningslinjes kapittel 4.

#### 1.7 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner (arkeologiske), eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, og lignende, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Agder fylkeskommune, ved avdeling for kulturminnevern, varsles, jf. lov om kulturminner §8.

#### 1.8 Tiltak på eksisterende bolig

Frem til det gis rammetillatelse for nye tiltak innenfor arealformål NÆ tillates vedlikeholdstiltak på eksisterende bolig, garasje/boder og lignende, samt oppføring av mindre tiltak opptil 50 m<sup>2</sup>.

## Bestemmelser til arealformål

### 2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

#### 2.1 Næringsbebyggelse (NÆ)

Felt NÆ skal benyttes til industri, næringsbebyggelse, kontor, og parkering uten behov for publikumsrettet overnatting. Innenfor arealformålet tillates det etablert en adkomstvei, videre fra KV2, til Simonstad næringsområde (PlanID: 2018005).

##### 2.1.1 Byggegrenser

Formålsgrense er lik byggegrense, der det ikke er tegnet inn byggegrense på kartet. Det tillates ikke konstruksjoner eller parkering som er til hinder for drift og vedlikehold av fylkesveien, utenfor byggegrensene.

##### 2.1.2 Situasjonsplan og utomhusplan

Før utbygging skal det foreligge situasjonsplan og utomhusplan, godkjent av kommunen, for hele området.

##### 2.1.3 Utnyttelsesgrad

Maksimalt bebygd areal (BYA) = 75 %. Maksimal byggehøyde er 12 meter over planert terreng.

##### 2.1.4 Parkering

Det skal avsettes areal for bilparkering for minimum 0,5 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA, og opparbeides minimum 1,0 parkeringsplasser pr. ansatt.

Parkering kan anlegges under bebyggelse, innlemmet i bebyggelse eller frittliggende på tomten.

10 % av plassene skal være for bevegelseshemmede, og anlegges nærmest mulig innganger for ansatte og gjester.

### 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

#### 3.1 Kjøreveg (o\_KV1 og KV2)

o\_KV1 er offentlig veg.

#### 3.2 Annen veggrunn - grøntareal (o\_AVG1 og o\_AVG2)

Formålene er kantsoner til fylkesvegen.

## 4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

### 4.1 Naturområde – grønnstruktur (GN)

Felt GN skal være buffersone mellom næringsformål og Nidelva. Eksisterende skogvegetasjon/enkeltrær skal bevares. Nødvendige tiltak for å erosjonssikre elvebredden er tillatt.

### 4.2 Vegetasjonsskjerm (VS)

Felt VS skal være buffersone mot landbruksarealene på gbnr. 44/135. Fjerning av trær og vegetasjon tillates ikke. Skjøtsel av trær og vegetasjon er tillatt for å bevare skjermingen mot gbnr. 44/135.

## 5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5 nr. 6)

### 5.1 Naturområde i sjø og vassdrag (o\_NSV)

Felt o\_NSV er forbeholdt friluftsliv.

## 6 Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

### 6.1 Sikringssone friskt (H140\_1 og H140\_2)

Innenfor frisktsonen (H140) skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning på egen eiendom tillates hvis den ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

### 6.2 Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)

Kantvegetasjon skal opprettholdes. Det er ikke tillatt med utfylling eller andre tiltak som kan svekke biologisk mangfold, kantsonen, og elvens funksjon som landskapselement og rekreasjonsområde

### 6.3 Båndleggingssone etter lov om kulturminner (H730)

Området er fredet etter kulturminneloven § 22a. Alle fysiske inngrep i et fredet kulturminne vil kreve dispensasjon fra Kulturminneloven av 9. juni 1978, jf. § 15a.

### 6.4 Faresone flomfare (H320)

Faresonen viser utbredelsen til en 200-års flom med 20% klimapåslag.

Ved bygging i flomsonen skal det gjøres terrengtiltak som sørger tilstrekkelig sikkerhet. Ved eventuell oppfylling av terreng, skal det dokumenteres av fagkyndig at dette ikke gir negativ effekt på omgivelsene. Fyllinger i, eller annen endring av kantsone til Nidelva tillates ikke som flomtiltak.

## Rekkefølgebestemmelser

## 7 Før rammetillatelse

### 7.1 VA-rammeplan

Før rammetillatelse kan gis, skal det foreligge en rammeplan som viser overvannshåndtering i planområdet, vann- og avløpsløsninger, og eventuell tilgang på sløkkevann.

## **7.2 Vegtekniske planer**

Teknisk plan for adkomst fra fv415 (KV2), og for eventuell adkomst videre til næringsområdene i reguleringsplan for Simonstad næringsområde (PlanID: 2018005), skal være godkjent, av veieier, plan- og bygningsmyndigheten, og kulturminnemyndighetene, og adkomst fra fv415 skal være opparbeidet, før det kan gis rammetillatelse. Det skal sikres adkomst og tilgjengelighet for utrykningskjøretøy.

# **8 Før igangsettingstillatelse**

## **8.1 Plan for matjord**

Det skal lages en plan for gjenbruk av matjorden i planområdet. Utarbeidingen av planen skal skje i dialog med kommunens landbrukskontor. Matjordplanen skal sikre forsvarlig gjenbruk av dyrkbar jord, enten i nærområdet, eller i andre deler av kommunen. Matjordplanen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.