

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Broen næringsområde

Nasjonal arealplan-ID: 3905 20240232

Forslag reguleringsbestemmelser sist endret: 17.03.2026

Tilhørende plankart sist endret: 17.03.2026

Beslutning	Dato	Saksnummer
Privat planforslag fremmet, jamfør pbl § 12-11	17.03.2026	
Beslutning om høring og offentlig ettersyn, jamfør pbl § 12-10	24.04.2026	038/26
Vedtatt, jamfør pbl § 12-12		

1. Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å regulere området for en økt utnyttelse med næringsarealer.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Grad av utnytting

Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Utvendig parkering/parkering på terreng skal ikke inngå i beregning av grad av utnytting.

§ 2.2 Plassering av bebyggelse

Der ikke annet er vist er byggegrensene lik formåls grensen.

Utenfor byggegrensene tillates mindre tiltak som gangadkomster, trapper, plattinger, støttemurer med maks. høyde 1,5 meter, gjerder, terrengskjæringer og oppfyllinger tilpasset eiendommen.

§ 2.3 Overskridelse av byggehøyder

Trappe- og heishus tillates inntil 2 meter over maks. gesimshøyde og kan maksimalt utgjøre 10% av takflaten. Det skal utformes helhetlig og tilpasset øvrig del av bebyggelsen, og skal ligge minimum 1 meter i avstand fra gesims.

§ 2.4 Parkering

Det skal avsettes 0,5 biloppstillingsplasser og 1 oppstillingsplass for sykler per 100 m² BRA. Ved etablering av utstillingslokaler og hentepunkt skal det i tillegg avsettes 0,5 plass per 100 m² BRA.

Minst 10 % av parkeringsplassene skal være reservert for gjester/besøkende. Minst 5 % av parkeringsplassene skal være reservert og tilrettelagt for forflytningshemmede.

§ 2.5 Renovasjon

Renovasjonsløsning etableres innenfor hver enkelt felt, NÆ1 – NÆ6. Renovasjonsløsninger kan bestå av containere, helt eller delvis nedgravde oppsamlingsenheter eller inne i bebyggelsen. Det tillates ikke plassering av containere eller oppsamlingsenheter mot KV1 eller KV2.

§ 2.6 Støy

Innendørs og utendørs støynivå skal tilfredsstillende grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021. Det gjelder også støynivå utenfor vinduer i rom med støvfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride de grenseverdier som er gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.

§ 2.7 Forurensning

Det må gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen der terrenginngrepet er planlagt, ref. forurensningsforskriften § 2 - 4. Dersom det blir påvist forurensning stiller forurensningsforskriften videre krav til tiltak, og tiltaksplan for de planlagte arbeidene (forurensningsforskriften § 2-5 og § 2-6).

§ 2.8 Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon på lokalstabilitet ved utgraving og dokumentasjon på fundamenteringsløsninger.

§ 2.9 Energi og miljø

Det skal legges til rette for tilknytning til fjernvarme. Likeverdige alternative energikilder kan brukes, der det kan dokumenteres at bruk av disse vil være energi- og miljømessig likeverdig eller bedre enn tilknytning til fjernvarme.

På tak tillates paneler med solfangere eller solceller.

§ 2.10 Vann, avløp og overvann

Avrenningshastigheten fra planområdet skal ikke øke etter gjennomføring av reguleringsplanen.

Det skal etableres overvannsløsninger som sikrer at:

- Regnhendelser med minst 2 års gjentakintervall infiltreres innenfor planområdet
- Regnhendelser med 2 til 25 års gjentakintervall fordrøyes og forsinkes innenfor planområdet
- Regnhendelser med over 25 års gjentakintervall ledes til trygge flomveier på overflaten

Ved beregning av gjentakintervall skal det tas hensyn til forventede klimaendringer.

Det skal utarbeides en detaljert vann-, avløps- og overvannsplan (VAO - plan), som skal godkjennes av Kommunalteknikk.

VAO - planen skal inneholde en plantegning i målestokk 1:200, som skal vise vann- og avløpsledninger og kummer, trykkøkingsstasjoner og pumpestasjoner samt løsninger av overvannshåndtering for eksempel grøfter, vannrenner, fordrøyningsmagasin, regnbed, permeable flater, terrengfall mot sluk og flomveier mm.

VAO-planen skal utarbeides i tråd med løsning for vann, avløp og overvannshåndtering beskrevet i kommunalteknisk plan datert 18.12.2025.

§ 2.11 Skiltplan

Ved søknad om skilt og/eller reklameinstallasjoner skal det utarbeides en samlet skiltplan for bygningen og omkringliggende omgivelser. Skilt skal innordne seg etter bygningens og anleggets arkitektoniske utforming. Skilt, bannere, flagg mm. tillates ikke over gesims.

§ 2.12 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan for planområdet i målestokk 1:200 som skal vise:

- Eksisterende og planlagt terreng med kotehøyder.
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse.
- Eiendomsgrenser.
- Kjøre- og gangareal, inkludert adkomster.
- Belegg og kantavgrensninger m/viktige hensyn til universell utforming.
- Overvannshåndtering.
- Løsning for renovasjon.
- Støttemurer, trapper, plattinger og gjerder.
- Utforming og plassering av belysning.
- Beplantning på grøntanlegg.
- Arealer for snøopplag.

§ 2.13 Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 2.14 Tiltaksplan for fremmede arter

Ved utbygging av området må det iverksettes tiltak for å hindre videre spredning både innenfor planområdet og ut til nye områder. Det skal utarbeides en tiltaksplan for håndtering av infiserte masser.

§ 2.15 Lysforurensning

Utendørs belysning skal planlegges og etableres på en slik måte at det minimerer lysforurensning, og det skal legges vekt på å unngå og redusere mengde strølys.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Næringsbebyggelse (NÆ1 – NÆ6)

Innenfor NÆ1-6 kan det etableres bygninger og anlegg for håndverks- og produksjonsbedrifter, lager og tilhørende kontorer. Det tillates ikke rene kontorlokaler.

Det tillates etablering av tilhørende utstillingslokaler og hentepunkt med et samlet areal på inntil 250 m² per virksomhet, men kan ikke utgjøre mer enn 25% av virksomhetens areal.

Innenfor feltene NÆ1 – 3 og NÆ5 tillates maks utnyttelse til 40% BYA. Innenfor feltene NÆ4 og NÆ6 tillates maks utnyttelse til 35% BYA. Det tillates etablert inntil 15.000 m² BRA utover eksisterende næringsbebyggelse.

For NÆ1 – 3 og NÆ5 tillates bebyggelse med maks gesimshøyde 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng. For NÆ4 tillates bebyggelse med maks gesimshøyde 10 meter og 14 meter mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng. For NÆ6 tillates bebyggelse med maks gesimshøyde 10 meter og maks mønehøyde 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Innenfor NÆ1 skal inngangsparti henvende seg mot KV1 og KV2, og det skal ikke etableres varemottak mot KV1 eller KV2.

Innenfor feltene skal arkitektonisk utforming, material- og/eller fargebruk tilpasse seg eksisterende bebyggelse på Broen Næringsområde.

Innenfor NÆ1 skal fasadelementene gis en vertikalitet, slik at den visuelle virkningen av lange fasader reduseres. Sterke farger og sterkt reflekterende flater skal unngås. Fasader lengre enn 100 meter skal inneholde 3 tydelige brudd gjennom sprang i fasade og/eller varierte byggehøyder slik at gesimsen brytes opp.

Det skal sikres kjøreadkomst til pumpestasjon sørøst for NÆ6.

§ 3.1.2 Energianlegg (EA)

Arealet huser eksisterende nettstasjon. Eventuelle oppgraderinger og dimensjonering skal avklares med nettselskapet.

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

3.2.1. Kjøreveg (KV1 – KV3)

Areal o_KV1 omfatter del av Semsbyveien/Åshaugveien.

Areal o_KV2 omfatter del av Broen.

Areal KV3 omfatter intern kjørevei innenfor Broen Næringsområde.

§ 3.2.3 Fortau (FO1 – FO2)

Fortau o_FO1 langs o_KV1, Åshaugveien.

Fortau o_FO2 langs o_KV2, Broen.

§ 3.2.3 Annen veigrunn – teknisk anlegg (AVT1 – AVT2)

Omfatter trafikkøy i kryss mellom o_KV1 og o_KV2.

§ 3.2.4 Annen veigrunn – grøntareal (AVG1 – AVG11)

Terrengskråninger/grøfter inn mot regulerte kjøreveier.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Friområde (FRI)

I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, lagring av materialer og masser ol. Hogst er ikke tillatt, men skjøtsel av sonen som motvirker avrenning og erosjon eller gir levested for planter og dyr er tillatt etter avtale med kommunen.

Det tillates å benytte eksisterende kjørevei frem til IND6 delvis innenfor FRI.

3.3.2 Vegetasjonsskjerm (VS1 – VS3)

Innenfor VS1 skal det etableres vegetasjonsskjerm i flere sjikt som sikrer skjerming mot jordbruksarealer.

Innenfor VS2 skal det etableres parkbelte med vegetert skjerming mot KV1 og KV2.

4. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

§ 4.1.1 Flomfare (H320_2)

Innenfor hensynssone for flomfare skal alle bygninger som oppføres på områder under kote + 2,5 meter, gis fundamentering som ikke er sårbar for undergraving, med mindre disse enkelt kan flyttes ved flom. Før evt. oppfylling av arealer i flomusatt område skal det foreligge geotekniske undersøkelser og vurderinger av oppfyllingen som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for grunnbrudd og bortvasking av masser.

4.1.2 Frisikt (H140_3)

I frisktsoner tillates det ikke vegetasjon eller andre sikthindringer som overstiger 0,5 meters høyde over nivå på tilstøtende vei. Oppstammede trær tillates.

4.2 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

4.2.1 Bevaring naturmiljø (H560_1)

Innenfor hensynssone for bevaring naturmiljø skal eksisterende vegetasjon bevares som buffersone mot Aulielva.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde Byggehøyder (#1 – #2)

Områdene #1 og #2 omfatter del av næringsbebyggelse hvor bebyggelse tillates med maks gesimshøyde 16 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

5.2 Bestemmelsesområde Byggehøyder (#3 – #9)

Innenfor bestemmelsesområde #3 – #9 tillates etablering av fordrøyningsanlegg for overvannshåndtering.

6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1. Før rammetillatelse

Følgende dokumentasjon skal leveres i forbindelse med rammesøknad:

1. Tiltaksplan for eventuelle forurensede masser jf. 3.7.
2. Dokumentasjon på lokalstabilitet og sikrings- og fundamenteringsarbeider jf. 3.8 og 8.2.
3. VAO – plan jf. 3.10.
4. Skiltplan jf. 3.11.
5. Utomhusplan, jf. 3.12.
6. Tiltaksplan for fremmede arter jf. § 3.14.
7. Avklare energibehov jf. § 4.3.

6.2. Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal det foreligge nødvendige tillatelser til tiltak etter forurensningsloven jf. § 3.7.

Før igangsettingstillatelse gis skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

Fortau FO langs Broen KV2, jf. plankartet.

Detaljert byggeplan for tiltak i tilknytning til fylkesvei må være godkjent av veimyndigheter for Semsbyveien KV1 og Broen KV2.

6.3. Før ferdigattest

Før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet skal KV3 være oppgradert, jf. plankartet.

FORSLAG