

LINDÅS KOMMUNE

Reguleringsføresegner for Eikanger næringsområde

Gnr 212 bnr 6 m.fl.

Eikanger

Jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7

Saksnummer: 2011/2431 og 2016/2000

Handsamingar:

1. gangs handsaming: 13.06.2012, sak 106/12

2. gangs handsaming: 03.10.2012, sak 159/12

Vedtak kommunestyret: 22.11.2012, sak 114/12

Vedtak mindre endring: 19.10.2016, sak 130/16

Dato sist revidert: 06.07.2016 (Adm.)

§ 1

GENERELLE FØRESEGNER

1.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 10.05.12 er rettleiande (og ikkje bindande) for disponering av planområdet.

1.2 Dokumentasjon til rammesøknad

Ved innsending av rammesøknad for kvart delfelt skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt, utomhusplan i målestokk 1:500, der det vert gjort greie for infrastruktur, avkøyrslar, terreng, parkering og parkbelte.

1.3 Detaljplan for veg

Planar for vegar skal vise korleis krava til vegteknisk standard blir oppfylt, herunder lengde- og tverrprofilar av dei vegane som leiar fram til dei respektive felta. Plassering av nye og eksisterande avkøyrslar skal framgå.

1.4 Rekkefølgekrev

- 1.4.1 Ved innsending av rammesøknad for kvart delfelt skal det føreliggje:
- VA-plan som skal godkjennast av kommunen.
 - Massehandsamingsplan som skal godkjennast av kommunen.
- Massehandsamingsplanen skal vise skjeringar og fyllingar, samt eventuell deponering av masseoverskot.

1.4.2 Før det vert sett i verk utbyggingstiltak i kvart delfelt skal avkøyrslar vere opparbeidd i tråd med krav frå vegmynde.

1.4.3 Før det vert gitt midlertidig brukstillating for kvart delfelt skal følgjande vera gjennomført:

- Vegar i den enkelte utbyggingsetappe skal vera utbygde.
- Vatn- og avlaupsnett skal vera utbygd i samsvar med rammeplan for VA. Ferdigstilling skal tilpassast den enkelte utbyggingsetappe.
- Eventuelle sikringstiltak mot fallulukker ved bratte skjeringar skal vera utført.

1.4.4 Minimum 70 % av areala i delfelt KBA1 og KBA2 skal byggjast ut før ein startar på delfelt KBA3 og KBA4. Det kan gjerast avvik i høve til arealkrevjande verksemdar sjølv om utnyttingsgraden ikkje har nådd 70 %.

1.4.5 Kanalisert T-kryss med E39 og busslommer må vere opparbeidd før det vert gjeve brukstillating for nokon del av næringsområdet.

1.4.6 Planfri kryssing mellom busslommene må vere ferdig før delområde KB2 kan takast i bruk.

1.4.7 Delområda KBA1 og KBA2 kan byggjast ut før gang- og sykkelvegen vert opparbeidd og teken i bruk.

1.5 ROS-tiltaksplanar

Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det gjerast greie for følgjande punkt:

Avfall og overskotsmateriale

Før løyve til igangsetting for kvart delfelt skal det føreliggje ein avfallsplan for byggje- og anleggstiltak, jf. forureiningslova m/forskrift

1.6 Tilgjenge

- Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn i planområdet.
- 1.7 Automatisk freda kulturminne**
Dersom det vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar i samband med gravearbeid skal arbeidet stansast omgåande og Fylkeskonservatoren underrettast, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.
- 1.8 Terrenginngrep**
Terrenginngrep skal gjerast mest mogleg skånsamt. Det skal takast omsyn til kantsoner i høve til friluftsområda i planen. Skogen i planområdet skal hoggast etter gjeldande retningslinjer.
- 1.9 Ureining**
Ureining skal handsamast etter gjeldande krav frå overordna miljømyndigheit. Vert ureina industri tillate må det takast kontakt med vedkomande fagmyndigheit for fastlegging av rammene for industriverksemd, jf. forureiningslova.
- 1.10 Estetiske retningslinjer**
Lokalisering og utforming av nye byggverk skal sikra eit godt samspel med eksisterande anlegg i høve til tomteplassering, byggestruktur, volum og takform.
- 1.11 Parkering**
Det skal settast av minimum 10 % parkeringsplassar for funksjonshemma innanfor kvart delfelt.

Det skal minimum etablerast 1 parkeringsplass per 30m² BRA for føremål forretning/kontor/service. Det skal maksimum etablerast 1 plass per 20m² BRA for føremål forretning/kontor/service
- Det skal minimum etablerast 1 plass per 100m² BRA for føremål industri/verkstad. Det skal maksimum etablerast 1 plass per 50m² BRA for føremål industri/verkstad.
- Det skal minimum etablerast 1 plass per 300m² BRA for føremål lager. Det skal maksimum etablerast 2 plassar per 200m² BRA lager.
- For den del av bygningsareal og tomteareal som skal brukast til salsareal for arealkrevjande vareslag skal det etablerast maksimum 1 parkeringsplass per 50 m² netto BRA, og det kan ikkje etablerast meir enn 20 parkeringsplassar.
- 1.12 Avfallshandtering**
Det skal leggast til rette for fellesområde for avfallshandtering. Avfallshandteringa skal løysast med overflatesystem.

Areal for miljøstasjon på dei respektive felta skal nyttast til samling av avfallsdunkar og til kjeldesortering. Plasseringa skal visast på utomhusplanar for kvart delfelt, eventuelt samla for to eller fleire felt.

Samlingsplassane skal skjermast/overbyggast ut frå estetiske og ureiningsmessige tilhøve.
- 1.13 Miljøkvalitet**
Støy frå industriområde skal tilfredsstillende gjeldande retningslinjer for tillate utandørs støy, jf. T-1442 ”Støy i arealplanlegging”. Det er ikkje tillate etablert anlegg eller verksemd som ved lukt, røyk, støy eller anna ureinande utslepp er til sjenanse for nærområde for friluftsliv og busetnad.
- 1.14 Handtering av overvatn**
Lokal overvatnhandtering skal leggast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak.

Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje gje endring i avrenningssituasjonen nedstraums frå byggjeområde og vegar. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal det gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller redusert kvalitet på areala nedstraums for utsleppet.

§ 2

BYGNINGAR OG ANLEGG (Pbl §25.1, nr1)

2.1 Byggjegrense

Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegrensa som vist på plankartet. Der byggjegrense ikkje er vist på plankart går byggjegrensa i føremålgrensa. I området mellom byggjegrensa og vegetasjonsskjermen mot E39 er det tillate etablert parkering og nettstasjon.

2.2 Utnytting og byggjehøgder

Byggjeområda kan maksimalt tillatast bygd med den utnyttingsgraden og byggjehøgda som er vist på plankartet. Parkering inngår ikkje i BRA. Ved utrekning av BRA for nye bygningar med eitt plan kan bruksarealet reknast utan tillegg for tenkte plan. Det kan ved særskilde høve etablerast pipe, tårn o.l på ein del av ein bygning, som er høgare enn den byggjehøgda som er vist på plankartet.

2.3 Viste bygningar og anleggsføre mål kombinert med andre angitte føremål:

2.3.1 Innanfor alle delfelt vist på plankartet kan det etablerast næringsføre mål, kontorføre mål, forretningsføre mål, lagerføre mål, lettare industriføre mål, offentleg/privat tenesteyting, interne vegar, parkeringsplassar og annan infrastruktur.

2.3.2 Etablering av detaljhandel er ikkje tillete i planområdet med unntak av sal som har direkte tilknytning til produksjons-, handverks- eller serviceverksemd.

Salsareal i bygg eller på tomt skal ikkje utgjere meir enn 40% av netto BRA m², og skal ikkje vere større enn 400 m².

2.3.3 Etablering av restaurant, kro eller kiosk er ikkje tillete i planområdet.

2.3.4 Etablering av handel med arealkrevjande vareslag er tillete i planområdet.

Med arealkrevjande vareslag meiner ein handel med omsetjing av

- Bilar og motorkøyrety
- Landbruksmaskinar / anleggsmaskinar
- Trelast og byggjevarer
- Planteskular og hagesenter
- Fritidsbåtar

2.3.5 Innanfor kvart delfelt kan areala delast etter ein samla plan, tilpassa dei enkelte verksemd sine behov og med vekt på trygge trafikale løysingar.

2.3.6 Nettstasjon skal kunna plasserast innanfor planområdet, og etablerast med gjeldande tryggleikssoner. Nettstasjon kan plasserast utanfor byggjegrenser.

2.3.7 Nettstasjon må plasserast minst 5 meter frå bygning med brennbare overflater, minst 3 meter frå bygning med ikkje brennbare overflater, og kan plasserast inntil bygning når vegg mot transformator er utført i brannteknisk klasse minst REI 60/A2-sl eller tilsvarende.

2.3.8 Fasadane på bygg ved E39 og langs hovudvegen (f_V1) i planområdet

skal ha ei estetisk og taltalende utforming.

§ 3

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 3.1 Køyreveg**
Køyreveg f_V1 skal opparbeidast i samsvar med breidde og kurvatur som vist på plankartet.
- 3.2 Gang-/sykkelveg**
Gang-/sykkelveg skal opparbeidast som vist på plankartet. Det kan gjerast mindre avvik frå dette i samråd med aktuell vegmyndigheit.
- 3.3 Gangveg**
Gangveg langsmed f_V1 skal opparbeidast som vist på plankartet.
- 3.4 Annan veggrunn**
Areal er sett av til skjeringer, fyllingar, grøfter og liknande i tilknytning til vegføremålet.
- 3.5 Annan veggrunn – grøntareal**
Areal er avsett til skjeringer, fyllingar, grøfter og liknande knytt til vegføremåla. Områda skal plantast til.
- 3.6 Haldeplass**
Haldeplass for buss skal opparbeidast som vist på plankartet.
- 3.7 Kombinerte føremål for samferdselsanlegg/tekniske infrastrukturtraséar**
Føremålet skal opparbeidast som vist på plankartet.
- 3.8 Parkering**
Det skal etablerast parkeringsplass for ålmenta som vist på plankartet.

§ 4

GRØNSTRUKTUR

- 4.1 Vegetasjonsskjerm**
Vegetasjonsskjerm f_VS1 og f_VS2 skal plantast til som vist på plankartet. Vegetasjonsskjermen langsmed vegen f_V1 skal tilpassast framtidige internvegar som ikkje er vist på plankartet.

§ 5

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL OG REINDRIFT

- 5.1 Friluftsføremål**
Opphavleg terreng og vegetasjon skal bevarast.

§ 6

OMSYNSSONER (pbl § 12-6)

- 6.1 Frisiktsoner**
I området mellom frisiktline og køyreveg (frisiktzone) skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande vegar.