

LINDÅS KOMMUNE

Reguleringsføresegner for Eikanger næringsområde

Gnr 212 bnr 6 m.fl. Eikanger
Jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7
Saksnummer: 2011/2431, 2016/2000,
20/15398

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
Vedtak mindre endring: 26.08.2022, adm. vedtak

Dato sist revidert: 19.08.2022 Tippetue
Arkitekter AS

§ 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 leggast ved teikningar av plan, snitt, utomhusplani 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 lei arfram til dei respektive felta. Plassering av nye og eksisterande avkøyrslar skal framgå.

1.4 Rekkfølgekrav

1.4.1 Ved innsending av rammesøknad forkvart delfelt skal det føreliggje:

- VA-plan som skal godkjennast av kommunen.
- Massehandsamingsplan som skal godkjennast av kommunen.

Massehandsamingsplanen skal vise skjeringar og fyllingar, samt eventuelldeponering 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 skalfølgjande vera gjennomført:

- Vegar i den enkelte utbyggingsetappe skal vera utbygd.
- 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 verksemders sjølv om utnyttingsgraden ikkje har nådd 70 %.¹~~

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

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

¹ 20.04.2022

- 1.4.7 Gang- og sykkelveg langs E39, frå tilgrensing til o_V2, sør i planområdet, og fram til og med busshaldeplass i nordgåande retning skal vere opparbeidd og teken i bruk før delområda KBA3 og KBA4 kan byggjast ut.

~~Delområda KBA1 og KBA2 kan byggjast ut før gang- og sykkelvegen vert opparbeidd og teken i bruk.²~~

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 kvartdelfelt 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 industritillate 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 tomteplassing, 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

² 19.08.2022

parkeringsplass per 50 m² netto
BRA, og det kan ikkje etablerast
meir enn 20 parkeringsplassar.

1.12 Avfallshandtering

Det skal leggjast til rette for
fellesområde for avfallshandtering.
Avfallshandteringa skal løysast
medoverflatesystem.

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 ellerfleire felt.

Samlingsplassane skal
skjermast/overbyggjast ut frå
estetiske og ureiningsmessige
tilhøve.

1.13 Miljøkvalitet

Støy frå industriområde skal
tilfredsstillende gjeldande retningsliner
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
sjananse 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
fråbyggjeområde 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 Byggjegrænse

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

2.2 Utnytting og byggjehøgder

Byggjeområda kan maksimalt
tillatastbygd 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 anleggsføremål kombinert med andre angitte føremål:

2.3.1 Innanfor alle delfelt vist på
plankartet kan det etablerast
næringsføremål, kontorføremål,
forretningsføremål, lagerføremål,
lettare industriføremål,
offentleg/privat tenesteyting, interne
vegar, parkeringsplassar og annan
infrastruktur.

2.3.2 Etablering av detaljhandel er
ikkje tillete i planområdet med
unntak avsal 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 byggevarer
 - Planteskular og hagesenter
 - Fritidsbåtar
- 2.3.5 Innanfor kvart delfelt kan areala delast etter ein samla plan, tilpassa dei enkelte verksemdene 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 byggegrensar.
- 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 veggmot transformator er utført i brannteknisk klasse minst REI 60/A2-s1 eller tilsvarende.
- 2.3.8 Fasadane på bygg ved E39 og langshovudvegen (f_V1) i planområdet skal ha ei estetisk og tiltalende 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/teknisk einfrastrukturtraséar**
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 vegenf_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 skalbevarast.

§ 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 0,5meter over vegplanet på tilstøytandevegar.