

planID 1256 2012 0001
arkivID 12/832 og 22/682

Ordfører



Alver kommune

Reguleringsplan (detalj)

Mjåtveit Næringspark

Gnr. 322 bnr. 218 mfl.

Reguleringsføresegner

(jf. plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Utarbeid	Revidert	Sak	Godkjent	Sist endra
UDU			056/12	19.06.2012	
UDU			084/12	02.10.2012	
	HOLON	06.07.2022			17.10.2022

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er synt på plankart i mål 1:1000, datert 15.03.2022

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål:

1. Bygningar og anlegg (pbl § 12-5 ledd nr 1)
 - a. Næring
 - b. Energianlegg
 - c. Kombinert formål: Næring/forretning/kontor
 - d. Kombinert formål: Næring/industri/lager
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 ledd nr 2)
 - a. Køyreveg
 - b. Fortau
 - c. Gang-/sykkelveg
 - d. Annan vegg grunn – tekniske anlegg
 - e. Kollektivhaldeplass
3. Grøntstruktur (pbl § 12-5 ledd nr 3)
 - a. Vegetasjonsskjerm
4. Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl § 12-5 ledd nr 5)
 - a. Naturformål
5. Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - a. Frisiktsone veg
 - b. Anna sikringsone

§ 2 Fellesføresegner

§ 2.1 Byggegrenser

1. Bygg skal plasserast innanfor byggegrensa
2. Byggegrenser skal liggje som vist i plankartet. Byggegrensen er sett 30m frå senterlinje FV 564, og 4m frå tomtegrenser
3. Ved deling skal byggegrenser vere 4m frå tomtegrensene
4. Parkeringsplassar og støttemurar kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser
5. Gjerder og parkeringsplassar kan førast opp så lenge dette ikkje kjem i konflikt med frisiktsone veg

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

1. Ved innsending av søknad om løyve til tiltak skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for universell utforming, avkøyrslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trapper og gjerder
2. Det skal utarbeidast byggteknisk plan for krysset med riksvegen og eventuelle andre tiltak knytt til fylkesvegen som skal godkjennast av Statens vegvesen føre bruksløyve kan gjevast
3. Ved innsending av søknad om løyve til køyreveggar skal det ligge føre prosjekteringsunderlag som i tillegg til køyrevegen si nøyaktige plassering i horisontal- og vertikalplan, skal vise fyllings- og skjeringsområde
4. Ved søknad om løyve til tiltak skal det gjerast greie for trafikk, forureining og støy som framtidig verksemd kan generere, og eventuelle avbøtande støyskjermingstiltak skal visast innarbeidd i prosjektet

§ 2.3 Rekkjefølgje

1. Det kan ikkje gjevast bruksløyve føre krysset ved Rv 564 er ferdigstilt
2. Verksemder kan ikkje gjevast igangsettingsløyve før reinseparken er opparbeidd og ferdigstilt
3. Verksemder kan ikkje gjevast bruksløyve før vegar til tomte er ferdig opparbeidd med faste dekker og tilhøyrande fortau er ferdigstilt

§ 2.4 Krav til utforming

1. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngåast, god massebalanse skal vektleggast
2. Ubygde areal, inkludert overgang mellom næringsareal og grøntområde skal gjevast ei estetisk tiltalende form og handsaming. Større tre og annan naturleg vegetasjon skal takast vare på
3. Bygga skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadene
4. Skilt og reklame på bygg skal plasserast på veggflater, ikkje på møne, takflate eller gesims. Frittliggande visningsskilt kan setjast opp i den grad det er nødvendig jf. pbl § 20-1 om søknadsplikt

§ 2.5 Universell utforming

1. Ved prosjektering av tiltak skal prinsipp om universell utforming leggast til grunn

§2.6 Automatisk freda kulturminne

1. Dersom det under anleggsarbeid vert funne automatisk freda kulturminne, i form av til dømes helleristningar, flint, brent leire, keramikk, groper med trekol og/eller brent stein etc., skal arbeidet stogkast og Vestland fylkeskommune skal underrettast, jf. Lov om kulturminne §8, 2. ledd

§ 3 Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 ledd nr 1)

§ 3.1 Næring (NÆ)

1. I området kan det oppførast bygningar for næring og lagerverksemd. Verksemda skal ikkje vere forureinande, eller verke eutrofierande på vassdraget i f_LNFRN02.
2. Området kan delast i tomter og inngjerdast
3. Det vert tillate ein utnyttingsgrad BYA=50%. Parkeringsareal reknast ikkje med i %-BYA
4. Maksimalt tillate gesimshøgde er 15m, og maksimalt tillate mønehøgde er 18m over gjennomsnittleg planert terreng
5. Kvar verksemd skal ha plass til parkering for bil på eiga grunn. Det skal opparbeidast 4 plassar pr 1000m² lagerareal. Det skal opparbeidast minst 10 plassar pr 1000m² næringsareal og 12 plassar pr 1000m² kontorareal
6. Kvar verksemd skal ha plass til parkering for sykkel på eiga grunn. Det skal opparbeidast minst 2 plassar pr 1000m² næringsareal og 7 plassar pr 1000m² kontorareal. Sykkelparkering for tilsette bør vere overdekkta, under tak eller innandørs. Verksemdene skal òg vurdere garderobe og dusjfasilitetar med tanke på at dei tilsette skal kunne gå eller sykle til arbeidsstaden
7. Minimum 5 % av parkeringsplassane skal leggjast til rette for rørslehemma
8. Avkøyrslar skal utformast etter gjeldande handbøker frå Statens vegvesen. Geometrien skal utformast med stor lastebil som minste dimensjonerande køyretøy
9. Fortau skal forlengast frå f_FT04 langs eventuelle internveger i NÆ fram til avkøyrslane til alle eigedommar

§ 3.2 Næring/ forretning/ kontor (N/F/K01 og N/F/K02)

1. I området kan det oppførast bygningar for næring, forretning og kontor
2. Det tillatast ikkje forretningsverksemdar med detaljhandel som ikkje kan reknast som plasskrevjande
3. Området kan delast i tomter og inngjerdast
4. Det vert tillate ein utnyttingsgrad BYA=50%. Parkeringsareal reknast ikkje med i %-BYA
5. Maksimalt tillate gesimshøgde er 15m, og maksimalt tillate mønehøgde er 18m over gjennomsnittleg planert terreng
6. Kvar verksemd skal ha plass til parkering for bil på eiga grunn. Det skal opparbeidast minst 10 plassar pr 1000m² næringsareal, 12 plassar pr 1000m² kontorareal og 20 plassar per 1000m² forretning
7. Kvar verksemd skal ha plass til parkering for sykkel på eiga grunn. Det skal opparbeidast minst 2 plassar pr 1000m² næringsareal, 7 plassar pr 1000m² kontorareal og 6 plassar pr 1000m² forretning. Sykkelparkering for tilsette bør vere overdekkta, under tak eller innandørs. Verksemdene skal òg vurdere garderobe og dusjfasilitetar med tanke på at dei tilsette skal kunne gå eller sykle til arbeidsstaden

8. Minimum 5 % av parkeringsplassane skal leggast til rette for rørslehemma
9. Avkøyrslar skal utformast etter gjeldande handbøker frå Statens vegvesen. Geometrien skal utformast med stor lastebil som minste dimensjonerande køyretøy

§ 3.3 Næring/ industri/ lager (N/IND/L01)

1. I området kan det oppførast bygningar for næring, industri og lager
2. Området kan delast i tomter og inngjerdest
3. Det vert tillate ein utnyttingsgrad BYA=50%. Parkeringsareal reknast ikkje med i %-BYA
4. Maksimalt tillate gesimshøgde er 15m, og maksimalt tillate mønehøgde er 18m over gjennomsnittleg planert terreng
5. Kvar verksemd skal ha plass til parkering for bil på eiga grunn. Det skal opparbeidast minst 10 plassar pr 1000m² næringsareal, 12 plassar pr 1000m² kontorareal og 20 plassar pr 1000m² forretning
6. Kvar verksemd skal ha plass til parkering for sykkel på eiga grunn. Det skal opparbeidast minst 2 plassar pr 1000m² næringsareal, 7 plassar pr 1000m² kontorareal og 6 plassar pr 1000m² forretning. Sykkelparkering for tilsette bør vere overdekkta, under tak eller innandørs. Verksemdene skal òg vurdere garderobe og dusjfasilitetar med tanke på at dei tilsette skal kunne gå eller sykle til arbeidsstaden
7. Minimum 5 % av parkeringsplassane skal leggast til rette for rørslehemma
8. Avkøyrslar skal utformast etter gjeldande handbøker frå Statens vegvesen. Geometrien skal utformast med stor lastebil som minste dimensjonerande køyretøy

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12–5 ledd nr 2)

§ 4.1 Køyreveg

1. o_KV01 er offentleg. Vegen er fylkesveg og regulert som han ligg i dag
2. f_KV02 er felles for verksemdar som vert etablert i næringsområdet. Vegen er knytt til o_KV01, f_KV03 og f_KV04
3. f_KV03 er felles for verksemdar som vert etablert i næringsområdet. Vegen er knytt til f_KV02
4. f_KV04 er felles for verksemdar som vert etablert i næringsområdet. Vegen er knytt til f_KV02
5. f_KV05 er felles for verksemdar som vert etablert i næringsområdet. Vegen er knytt til f_KV04

§ 4.2 Fortau

1. o_FT01 er offentleg fortau knytt til busshaldeplass
2. f_FT02 er felles fortau langs f_KV02 og er tilknytt o_GS02 og f_FT04
3. f_FT03 er felles fortau langs f_KV02 og f_KV03
4. f_FT04 er felles fortau langs f_KV04 og tilknytt f_FT02
5. Alle fortau skal utformast med prinsipp om universell utforming lagt til grunn, jf. § 2.5.

§ 4.3 Gang-/sykkelveg

1. o_GS01 og o_GS02 er offentleg gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. Gang- og sykkelvegen er opparbeidd, men skal tilpassast nytt kryss med vegen inn til næringsområdet

§ 4.4 Annan veggrunn – tekniske anlegg

1. o_AVT01 og o_AVT03 er offentlege areal langs fylkesvegen
2. o_AVT04 og o_AVT05 er offentlege areal langs gang- og sykkelvegen
3. f_AVT02 er felles eigedom og er skiljeøy i krysset mellom fylkesvegen og tilkomstvegen til næringsområdet
4. f_AVT02 skal opparbeidast og tilpassast med gangfeltet som kryssar f_KV02.

§ 4.5 Kollektivhaldeplass

1. Kollektivhaldeplass o_KH01 ligg ved o_KV01 og er haldeplass for buss. Haldeplassen er regulert i hendhold til handbok 017

§ 5 GRØNTSTRUKTUR (pbl § 12-5, ledd nr 3)

§ 5.1 Vegetasjonsskjerm

1. f_VS01 og f_VS02 er felles areal og skal opparbeidast med vegetasjon som kan bidra til nedbryting av partiklar og anna forureining frå vasking av harde flater
2. Eksisterande vegetasjon skal søkjast beholdt i området
3. For f_VS02 tillatast det å opparbeide gangveg knytt til o_GS02 og haldeplass for buss. Det er viktig at denne gangvegen vert utforma og lagt slik at han legg til rette for trygg kryssing mellom busshaldeplassane. Ved kryss mellom gangveg og o_GS02 skal det vere frisikt 3 x 35m

§ 6 Landbruk-, natur- og friluftsmål (pbl § 12-6 ledd nr 5)

§ 6.1 Naturformål

1. I områda f_LNFRN01 – f_LNFRN02 skal vegetasjon og natur takast vare på
2. Det tillatast fyllingar og skjeringar i områda. Fyllingar skal såast til og plantast
3. I f_LNFRN02 skal det etablerast reinsepark for overvasshandsaming
4. I f_LNFRN02 tillatast vegtilkomst for traktor og liknande til reinseparken som kan nyttast i samband med vedlikehald og tilsyn
5. I f_LNFRN01 skal det etablerast ein mindre voll i grensene mot næringsområdet som hindrar overvatn og forureining å renne ut i Dalstjørna, myrområda og Dalstølva. Vollen skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til næringsareala nord og vest i planen.
6. Ved ei mogleg utbygging sør for planområdet, er det tillate å krysse delen av f_LNFRN01 som grensar til NÆ med veg for gåande og syklande.

§ 7 Omsynssone (pbl § 12-6, jf § 11-8a)

§ 7.1 Frisiktsone veg

1. I området med frisiktsone ved veg, skal det ved avkøyrslar vere fri sikt i ein høgde av 0,5m over tilgrensande veg sitt plan

§ 7.2 Anna sikringssone

1. I anna sikringssone H190_1 skal første og andre fangdam i reinseparken etablerast Ein tredje fangdam skal etablerast i anna sikringssone H190_2 som sikring i flaumsituasjonar
2. Første fangdam skal vere minimum 1m høg og ha ein minste kapasitet på 10m³. Fangdammen skal ta ut store partiklar som større sandkorn, grus og liknande
3. Andre fangdam skal vere minimum 1m høg og ha ein minste kapasitet på 200m³. Fangdammen skal ta ut partikulært innhald i vatnet og skal ved normale nedbørsmengder ta all sedimentasjon gjennom filtrering i botn av dammen
4. Fangdammane skal ha jamt ettersyn og haldast ved like slik at deira funksjon er ivaretatt. Dersom dei ikkje har ønskja effekt må det gjerast forbetringar/tilpassingar slik at ureininga kjem på eit akseptabelt nivå
5. Mengd partiklar i vatnet (turbiditet) som renn ut frå reinsepark må ikkje overstige 2 FTU. Alver kommune skal straks varslast dersom vassprøvar viser for høge verdiar. Under anleggsarbeid i områda som kan tilføre Mjåtveitvassdraget forureining, skal det minimum to gonger i veka takast vassprøvar for å halde oversyn over kor mykje partiklar det er i vatnet som renn frå anleggsområdet
6. Minimum to av dammane må vere fast etablert når området er bygd ut for å kunne ta opp eventuell forureining frå uhell og ulukker knytt til næringsområdet, samt sikre betre kvalitet på vatnet som renn frå planområdet
7. Om ikkje anna er særskilt avtalt mellom Alver kommune og tiltakshavar (Mjåtveit Næringspark AS), er tiltakshavar ansvarleg for oppfølging og miljøovervaking i tråd med § 7.2