

## Detaljreguleringsplan for Keilevegen Næringsområde

---

### Reguleringsføresegner

PlanID:

### Siktemålet med planen

---

*Formålet med detaljreguleringa er å leggja til rette for god næringsutvikling i området.*

*Næringsparken har ein lang utviklingshorisont og ein legg opp til ei utbygging som skal være rusta for framtida. Det er utfordrande å seie kva verksemder som vert etablert i området og kor mange tilsette som kjem til å arbeide her. Med bakgrunn i den kunnskapen ein har i dag, og dei førespurnader som er komen frå aktørar som ønsker å etablere seg i området, er det mest sannsynlege scenarioet at ein stor del av aktiviteten vil knytte seg til teknologibedrifter med eit stort arealbehov.*

*Planområdet er regulert til følgjande føremål:*

1. Bygningar og anlegg  
Industri
2. Samferdselsanlegg  
Køyreveg  
Gang- og sykkelveg  
Annan veggrunn – grøntareal
3. Grønstruktur  
Blågrønnstruktur
4. Landbruk, natur og friluftsområder  
Landbruksformål
5. Føresegner i reguleringsplanen  
Anlegg og riggområde
6. Sikringssoner  
Frisikt

## 1 Fellesføresegner for heile planområdet (pbl § 12-7)

---

### 1.1 Miljøkvalitet og forureining

- 1.1.1 Industriområde kan nyttast til næring og industri som har lågt farepotensiale og låg miljøbelastning i form av ureining og støy. Tiltak innanfor planområdet skal minst vera i samsvar med dei til ei kvar tid gjeldande utsleppsløyve etter forureiningslova. Dette omfattar mellom anna utslepp til vatn, miljøovervaking, utslepp til luft, avfall og lagring av kjemikalie.
- 1.1.2 Følgande tiltak skal iverksetjast tidleg i anleggsfasen for å hindre avrenning skadelege partiklar til Hopsvassdraget:
  - Avskjerande grøfter for oppsamling og bortføring av overvatn mot elva, som ender opp i eit sedimenteringsanlegg/sedimentasjonsbasseng som filtrerer vatnet før utslepp til elva/vatnet.

- 1.1.3 Ved utbygging er det risiko for spreiding av førekomst av fremmedarten sitkagran til andre områder. Ved hogst, graving eller sprenging i desse områda, er det viktig at alt trehogstavfall (greiner) vert fjerna og deponerast i eige deponi. Eventuelt kan greiner brennast på staden når bakken er frosen.

## 1.2 VA og Overvasshandsaming

- 1.2.1 VA-rammeplan er rettleiande (ikkje bindande) for vidare detaljprosjektering.
- 1.2.2 Overvatn skal vere fordrøyd, og reinska for partiklar før det renn ut i resipient.
- 1.2.3 Areal innanfor industriområda som ikkje vert nytta til veg, fortau, parkering mv, skal hovudsakleg opparbeidast som blågrøne flater som skal gje plass til overvatn og vere utforma slik at dei kan ta unna vatn ved flaumsituasjonar.

## 1.3 Parkering

- 1.3.1 Parkering må løysast innanfor kvart enkelt delfelt eller enkelttomter og skal vere i samsvar med gjeldande kommuneplan for området. For større industri- og næringsetableringar kan det alternativt utarbeidast ei parkeringsanalyse som dokumenterer fullnøyande løysingar for ulike brukar med ulike behov. Minst 2 % av parkeringsplassane runda opp til nærmaste heile plass skal reserverast for rørslehemma. Parkering for rørslehemma skal ha ei plassering som gjev rask og enkel tilgang til målpunktet. Det skal leggjast til rette for etablering av ladestasjonar til elbilar i parkeringsanlegg. Minst 20% av parkeringsplassane skal vera tilrettelagt elbil.

## 1.4 Situasjonsplan ved søknad om tiltak.

Ved søknad om tiltak innanfor planområdet skal det utarbeidast situasjonsplan og tilhøyrande snitt målestokk 1:200, og 3D-illustrasjonar av utbygging og terrengpåverknad.

Situasjonsplanen skal visa:

- Tomtegrense for aktuelt tiltak
- Plan for massehandtering/planeringshøgde
- Skjeringar, fyllingar, murar og gjerde.
- Plan for varemottak og levering, tilkomst,
- Parkering og gang/sykel- og køyretrafikk innanfor tomte.
- Plassering, høgder og utforming av bygg og installasjonar.
- Plan for vegetasjon, utplanting.
- Evt. utvendig lagring og inngjerding.
- Belysning.
- Kjeldesortering og bosshenting.
- Handsaming og fallretning for overflatevatn og flaumvegar

Ved innsending av søknad om rammeløyve skal det føreliggje ein plan for anleggsperioden. Planen skal gjere greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk sikkerheit, reinhald og støvdemping og støyforhold, riggplass, tiltak for å hindra forureining av vatn og vassdrag. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsetjast. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegginga, T-1520 og T-1442/2016, tilfredsstillast.

### 1.5 Støy

Samla støynivå frå planområdet til nærliggande støyfølsame bygningar, skal ikkje overskride grenseverdiane i gjeldande forskrift «T-1442; retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging». Det skal ved søknad om byggeløyve gjerast greie for tilfredsstillande støyforhold. Avbøtande tiltak som sikrar at støynivå for nærliggande bygningar er innanfor gjeldande forskrifter, skal være gjennomført før støyande verksemder kan tas i bruk.

### 1.6 Tomtegrenser

I planområdet kan tomter frådelast og oppdelast etter bedrifters behov. Ved frådeling skal det sjåast til at det ikkje blir restareal som ved form eller størrelse er lite eigna for utbygging.

### 1.7 Terrengbehandling/massehandtering

Bygningsmessige tiltak innanfor planområdet skal utformast og plasserast slik at det vert ein god funksjonell heilskap internt på tomta og i forhold til dei næraste omgjevnadane. Randsoner i masseuttaksområde mot tilgrensande landskap skal istandsetjast med tilståing og beplanting av skjeringar.

All massehandtering skal i størst mogeleg grad skje innanfor planområde.

### 1.8 Estetikk

Utbygginga innanfor planområdet skal utformast slik at utbygginga samla får eit godt heilskapleg preg. Dette gjeld byggevolum, stiluttrykk, materialbruk m. m.

### 1.9 Byggegrenser.

Byggjegranser er vist på plankartet. Der byggjegransa ikkje er vist i plankartet er den samanfallande med formålsgrensa

### 1.10 Byggehøgder

Bygg og installasjonar skal ikkje overstiga maks. 25 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

### 1.11 Verneverdiar for kulturmiljø

Dersom det under byggje- og gravearbeid skulle kome fram automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks avsluttast, og kulturminnemyndigheitene må varslast- jf. Kulturminnelova § 8.2.

### 1.12 Energibruk

Bygg skal leggst til rette for framtidsretta energiløysingar i samsvar med PBL/TEK 17.

### 1.13 Mindre endringar i planen

Mindre endringar i planen kan gjerast i samsvar med Pbl. § 12-14.

### 1.14 Kablar, leidningar og energianlegg

Høgspenlinjer, fordelingsnett for straumforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innanfor planområdet leggst som jordkablar. Det er ikkje tillat å oppføre bygg eller konstruksjonar som kjem i konflikt med høgspenettet utan at dette er avklara med netteigar.

## **1.15 Nettstasjonar**

- 1.15.1 I samband med det enkelte byggetiltak skal behovet for nye nettstasjonar avklarast med BKK.
- 1.15.2 Nettstasjonane kan oppførast i område avsett til bygningar og anlegg og samferdselsanlegg og infrastruktur.
- 1.15.3 Nettstasjonane skal ikkje vere til hinder for friskt til veg
- 1.15.4 Nettstasjonane må plasserast minst 5 meter frå brennbare overflater
- 1.15.5 Motorisert køyretøy opp til klasse C, må kunne stå attmed nettstasjon og drive vedlikehald utan at det er til hinder for allmenn ferdsel.
- 1.15.6 Nettstasjonar kan plasserast inntil 1 meter frå eigedomsgrensa.
- 1.15.7 Nettstasjonar kan ha ein størrelse opptil 15m<sup>2</sup>, og kan etablerast i eige rom i bygg. I slike tilfelle gjeld særskilte krav til utforming av rommet, tilkomst og ventelasjon

## **2 Føresegner for arealformål**

---

### **2.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

#### **2.2 Industri, BI (BI1-BI4)**

- 2.2.1 Områda skal nyttast til industriformål.
- 2.2.2 Områda kan delast inn i mindre tomter ved søknad om tiltak.
- 2.2.3 Utandørs lagring av avfallsprodukt/skrap tillatast ikkje.
- 2.2.4 Innanfor BI1 er utnyttingsgrad sett til 50 % BYA. Maks byggehøgde er 25 m over gjennomsnittleg planert terreng. For byggehøgder skal fiktive plan og parkering under grunnen/bygg ikkje reknast med i utnyttingsgraden. Område kan planerast ned til ca. kote 34,0 til + 38,0. Det er høve til at områda kan planerast på lågare og høgare nivå. Maks byggehøgde vert då endra tilsvarende slik at byggehøgde gjeld over faktisk planert terreng.
- 2.2.5 Innanfor BI2 er utnyttingsgrad sett til 50 % BYA. Maks byggehøgde er 25 m over gjennomsnittleg planert terreng. For byggehøgder skal fiktive plan og parkering under grunnen/bygg ikkje reknast med i utnyttingsgraden. Område kan planerast ned til ca. kote 34,0 til + 38,0. Det er høve til at områda kan planerast på lågare og høgare nivå. Maks byggehøgde vert då endra tilsvarende slik at byggehøgde gjeld over faktisk planert terreng.
- 2.2.6 Innanfor BI3 er utnyttingsgrad sett til 50 % BYA. Maks byggehøgde er 18 m over gjennomsnittleg planert terreng. For byggehøgder skal fiktive plan og parkering under grunnen/bygg ikkje reknast med i utnyttingsgraden. Område kan planerast ned til ca. kote +30- +37. Det er høve til at områda kan planerast på lågare og høgare nivå. Maks byggehøgde vert då endra tilsvarende slik at byggehøgde gjeld over faktisk planert terreng.
- 2.2.7 Innanfor BI4 er utnyttingsgrad sett til 50 % BYA. Maks byggehøgde er 18 m over gjennomsnittleg planert terreng. For byggehøgder skal fiktive plan og parkering under grunnen/bygg ikkje reknast med i utnyttingsgraden. Område kan planerast ned til ca. kote + 31,0 til + 35,0 og + 34,0 til + 38,0. Det er høve til at områda kan planerast på lågare og høgare nivå. Maks byggehøgde vert då endra tilsvarende slik at byggehøgde gjeld over faktisk planert terreng

### **2.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Formål merka med o\_ i plankartet skal vere offentlege.

Vegar og køyrevegar skal opparbeidast med utforming som vist på plankartet. Innanfor arealformål regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er det høve til å justere grenser og endre formålsgrenser/formål for gjennomføring av veganlegget i ulike byggetrinn og for tilpassing mellom eksisterande og ny veg.

#### 2.3.1 Køyreveg (SKV1 og SKV2)

Køyreveg merka SKV skal opparbeidast med fast dekke og med breidde og linjeføring i samsvar med reguleringsplankart. Området skal nyttast til veg og omfattar vegbane med skulder, kryss og tilhøyrande anlegg. Rekkverk og andre tekniske installasjonar /trafikkreguleringar som veghaldar finn naudsynt, kan førast opp innanfor formålet.

#### 2.3.2 Fortau (SF)

Fortau skal opparbeidast med fast dekke og med bredde og linjeføring i samsvar med reguleringsplankart. SF omfattar fortau med skulder og tilhøyrande anlegg. Rekkverk og andre tekniske installasjonar /trafikkreguleringar som veghaldar finn naudsynt, kan førast opp innanfor formålet

#### 2.3.3 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg merka o\_SGS skal vere offentleg og omfattar gang- og sykkelveg med skulder og tilhøyrande anlegg. Rekkverk og andre tekniske installasjonar /trafikkreguleringar som veghaldar finn naudsynt, kan førast opp innanfor formålet. Gang og sykkelveg skal opparbeidast med fast dekke og med bredde og linjeføring i samsvar med reguleringsplankart.

#### 2.3.4 Annan veggrunn – grøntareal og teknisk anlegg

Annan veggrunn grøntareal skal nyttast til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar og grøfter m.m. Det kan innanfor arealet plasserast veglys, skilt, nettstasjonar, rekkverk og annan infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget, samt førast fram annan infrastruktur i røyr/kabel.

### 2.4 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 2.4.1 Blågrønnstruktur (felt G)

Områda som i plankartet er sett av til blågrønnstruktur, G, skal gjevast ei utforming slik at området fungerer som eit ope system for fordrøying og bortleiing av vatn som ikkje kan handterast lokalt innanfor kvar enkelt tomt. Innanfor området skal ein tilstrebe å ivareta terrenget og vegetasjonen best mogleg og behalde eit samanhengande grøntmiljø. Eventuelle tiltak må lokalisert og utformast slik at dei grip minst mogleg inn i naturmiljøet. Ved eventuelle inngrep kan beplanting med stadeigne plantar som høyrer naturleg til i miljøet tene som avbøtande tiltak.

Det er tillat at mellombels tilkomstveg til mellombels deponiområde LL kan anleggjast innanfor område. Innanfor føremålet er det tillat å etablere tekniske anlegg for vatn og avlaup. Eksisterande trær skal så langt så råd oppretthaldast som vegetasjonsskjerm rundt planområdet.

### 2.5 Landbruks-, natur- og friluftformål og reindriftsformål (§ 12-5 nr. 5)

#### 2.5.1 Landbruksformål (felt LL)

Jord og torvmassar frå areal som vert utbygd i planområdet kan plasserast i arealformåla LL. Deponiområde skal med utgangspunkt i markslagskarta for dei aktuelle areala, ha minst same arealkvalitet som før anleggsarbeidet starta. Topplaget skal ha 30-50 cm steinfri brunjord og eller mineraljord. Det skal såast til før anleggsarbeidet vert avslutta i same område. Det er viktig at myr- og torvmassane ikkje vert blanda med vanleg brun- eller mineraljord. Avrenning frå

jordmassane skal hindrast med filterduk/torv eller med fangedam o.l. Desse jordmassane må ikkje vera forureina. Avfall og ureina massar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.

### **3 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

---

#### **3.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)**

##### **3.1.1 Frisikt (H140)**

Frisiktsoner (H140) er angitt på plankartet. I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 m over tilstøytande vegar sitt plan. I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for frisikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.

### **4 Føresegner til føresegnsområde**

---

#### **4.1 Føresegner til føresegnsområde (område merka med #)**

Jord og torvmassar frå areal som vert utbygd i planområdet kan plasserast i arealformåla LL. Deponiområde skal med utgangpunkt i markslagskarta for dei aktuelle areala, ha minst same arealkvalitet som før anleggsarbeidet starta. Topplaget skal ha 30-50 cm steinfri brunjord og eller mineraljord. Det skal såast til før anleggsarbeidet vert avslutta i same område. Det er viktig at myr- og torvmassane ikkje vert blanda med vanleg brun- eller mineraljord. Avrenning frå jordmassane skal hindrast med filterduk/torv eller med fangedam o.l. Desse jordmassane må ikkje vera forureina. Avfall og ureina massar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.

### **5 Rekkjefølgjeføresegner**

---

#### **5.1.1 Keilevegen**

Før igangsetjingsløyve innanfor felt BI1-4 skal Keilevegen, frå kryss ved fylkesveg 57 fram til og med SKV4, vera sikra opparbeid iht. reguleringsplan for Fv57 parsell Austrheim grense- Mongstad del 1, plan ID 201600900. Vegen skal sikrast med fortau og vegstandard i samsvar med godkjent detaljplan. Dette rekkjefølgekravet gjeld ikkje sjølve fylkesvegen med rundkjøring. Kryss mellom Keilevegen og FV57 må utbedrast med utforming ihht. vegnormer og tilpassa dagens situasjon og være godkjent av rette vegmynde.

#### **5.1.2 Kryss Keilevegen/FV 57**

Før igangsetjingsløyve for felt BI 2 -4 skal Kryss Keilevegen x Fv57 sikrast med planfri kryssing og rundkøyring. Rekkjefølgjekrav er oppfylt for det aktuelle tiltaket dersom tiltaket er opparbeidd eller er «sikra opparbeidd», gjennom at utbyggar/ grunneigar enten har inngått forpliktande utbyggingsavtale eller annan avtale med Austrheim kommune og/eller forpliktande avtale med Vestland fylkeskommune om gjennomføring av tiltaket. Utbetring av Keilevegen skal samordnast med utbygging av område BI1 i Detaljregulering for Næringsområde N41 og N42 Kaland, vest for Mongstadkrysset, planid. 2018002.

5.1.3 VVA må vera på plass og godkjent før ferdigattest eller bruksløyve kan gjevast til nye bygningar innanfor BI1-BI3.

5.1.4 SKV1 med tilhøyrande fortau skal vera ferdig opparbeida før ferdigattest eller bruksløyve kan gjevast til nye bygningar innanfor BI2.