

planID 1263-201506
arkivID 20/4951 (Austrheim)
20/8905 (Alver)



ALVER
KOMMUNE



AUSTRHEIM KOMMUNE

Reguleringsplan (detalj)

*Detaljreguleringsplan for
Keilevegen Næringsområde*

Reguleringsføresegner

(jf. plan- og bygningslova § 12-7)

Datert 02.06.2023

Utval	Sak	Dato	Vedtaksstype	ArkivID

§ 1 Generelt

Regulert område er synt på plankart i målestokk 1:2000, datert 09.03.2022.
Planområdet inneheld følgjande føremål:

1. Bygningar og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)
 - a) Industri

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)
 - a) Køyreveg
 - b) Gang- og sykkelveg
 - c) *Annan veggrunn – grøntareal*

3. Grønstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)
 - a) Blågrønnstruktur

4. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (pbl § 12-5 nr. 5)
 - a) LNFR-areal for nødvendige tiltak for (5100)
Landbruk og reindrift og gardstilknytt
næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget
på garden

6. Sikringssoner, støy og faresoner (pbl § 11-8. a)
 - a) Frisikt

7. Føresegn i reguleringsplanen (pbl § 12-7. nr 1)
 - a) Anlegg- og riggområde
 - b) Vilkår for bruk av areal

§ 2 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 verksemdar 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.

§ 3 Felleføresegner for heile planområdet

§ 3.1 Landskap, estetikk og arkitektur (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- a) Utbygginga innanfor planområdet skal utformast slik at utbygginga samla får eit godt heilskapleg preg. Dette gjeld byggevolum, stiluttrykk, materialbruk m. m. Fargevalet må vere dempa og lange samanhengandefasadar må ha variert materiale utan å dominere landskapet. Endeleg utforming og plassering skal avklarast i situasjonsplan jf. § 3.9.1
- b) Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk på bygningar skal tilpassast ein fargeskala som ikkje skil seg ut, eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.
- c) Randsoner i massedeponiområde og i industriområda mot tilgrensande landskap skal istandsetjast med tilståing og beplanting av skjeringar.

§ 3.2 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- a) Industriområda kan nyttast til industri som har lågt farepotensiale og låg miljøbelastning i form av ureining og støy.
- b) 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. Det er viktig at overvatn og avrenning frå Industriområde/deponiområdet vert reinsa så bra at det ikkje får negativ konsekvens for fisk og for vassførekomsten (jf. § 12 i vassforskrifta og laks- og innlandsfisklova § 1 og 7).
- c) Tiltak for å hindra forureining til vassdrag kan etablerast innanfor planområdet. Tiltak skal iverksetjast tidleg i anleggsfasen for å hindre avrenning skadelege partiklar til Hopsvassdraget og Keilesundet: Tiltak kan til dels vera avskjerande grøfter for sedimentasjon, som filtrerer vatnet før utslepp til elva/vatnet/Keilesundet. Endeleg løysing skal avklarast i plan for anleggsperioden, jf. punkt 3.9.2. Når anleggsarbeid er avslutta skal eventuelle grøfter tilbakeførast/revegiterast .
- d) Ved utbygging er det risiko for spreiiing 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. Endeleg løysing skal avklarast i plan for anleggsperioden , jf. punkt 3.9.2.

§ 3.3 Universell utforming (§ 12-7 nr. 4 og 5)

- e) Gang-/sykkelvegar skal i hovudsak vere universelt utforma. Omsyn til terreng og landskap skal alltid vurderast i høve til universell utforming. Der universell utforming ikkje lar seg løyse med omsyn til terreng og landskap, skal trinnfri løysing etterstevas.

§ 3.4 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- a) Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet

§ 3.5 Parkering (§ 12-7 nr. 4 og 7)

- a) Parkering må løysast innanfor kvart enkelt delfelt eller enkelttomter og skal vere i samsvar med krav i 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 leggast til rette for etablering av ladestasjonar til elbilar i parkeringsanlegg/parkeringsplassar.

§ 3.6 Nettstasjonar (§ 12-7 nr. 1 og 2)

- a) Nettstasjonar kan oppførast i område avsett til industri og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, utanfor regulerte byggegrenser og kjem i tillegg til tillate utnyttingsgrad.
- b) Nettstasjonar skal ikkje vere til hinder for friskt til veg.
- c) Nettstasjonar må plasserast minst 5 meter frå bygningar med brennbare overflater.
- d) Motorisert køyretøy opp til klasse C, må kunne stå attmed nettstasjon og drive vedlikehald utan at det er til hinder for allmenn ferdsel.
- e) Nettstasjonar kan plasserast inntil 1 meter frå eigedomsgrensa.
- f) Nettstasjonar kan ha ein størrelse opptil 15m², og kan etablerast i eigne rom i bygg. I slike tilfelle gjeld særskilte krav til utforming av rommet, tilkomst og ventilasjon m.m.

§ 3.7 Kulturminne (§ 12-7 nr. 2)

Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn oppdagast i samband med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgåande og kulturminnemyndigheit varslast.

§ 3.8 VA og overvasshandsaming (§ 12-7 nr. 2)

VA-rammeplan skal leggast til grunn for vidare detaljprosjektering.

Overvatn skal vere fordrøyd, og reinska for partiklar før det renn ut i resipient. 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

§ 3.9 Utfyllande planar/dokumentasjon

§ 3.9.1 Situasjonsplan (§ 12-7 nr.4 og 12)

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
- Planeringshøgde
- Skjeringar, fyllingar, murar og gjerde.
- Plan for varemottak og levering, tilkomst,
- Parkering og gang/sykkel- og køyretrafikk innanfor tomte.
- Plassering, høgder og utforming av bygg og installasjonar.
- Vegetasjon, utplanting.
- Evt. utvendig lagring og inngjerding.
- Belysning.

- Kjeldesortering og bosshenting.
- Handsaming og fallretning for overflatevatn og flaumvegar

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

Det er sett rekkefølgjekrav til utarbeiding og gjennomføring av tiltak i situasjonsplan, sjå § 7.1 b) og 7.3 b)

§ 3.9.2 Rigg og anleggsplan (§ 12-7 nr. 4 og 12)

Ved søknad om tiltak innanfor planområdet skal det føreliggje ein plan for anleggsperioden. Planen skal gjere greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerheit, reinhald og støvdemping og støyforhold, riggplass, tiltak for å hindra forureining av vatn- og vassdrag og handsaming av framande artar. Naudsynte sikringstiltak skal vera etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsetjast. For å oppnå tilfredsstillande miljøforhold i anleggsfasen skal i utgangspunktet luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegginga, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstillast.

Det er sett rekkefølgjekrav til utarbeiding av rigg og anleggsplan, sjå § 7.2 d)

§ 3.9.3 Plan for massehandtering (§ 12-7 nr. 4 og 12)

For alle nye industrifelt skal det utarbeidast ein plan for handsaming av massar.

- Jord- og myrmassar skal plasserast i område L.
- Mellombels deponering av massar, inn til to månader, kan skje i område med industriområde, og samferdsel og teknisk infrastruktur.
- All massehandtering skal i størst mogeleg grad skje innanfor planområde. Overskotsmassar og ureine massar skal transporterast til godkjent deponi.

Det er sett rekkefølgjekrav til utarbeiding av plan for massehandtering, sjå § 7.2 c)

§ 3.9.4 Støyvurdering (§ 12-7 nr. 4 og 12)

For område i plan avsett til industri skal det liggje føre støyvurdering i samsvar med ein kvar tid gjeldande støyforskrift. Avbøtande tiltak som sikrar at støynivå for nærliggande bygningar er innanfor gjeldande forskrifter, skal være gjennomført før støyande verksemder kan tas i bruk.

Det er sett rekkefølgjekrav til utarbeiding av støyvurdering sjå § 7.1 a)

§ 4 Føresegn til arealformål

§ 4.1 Bygningar og anlegg (pbl § 12-5 nr.1)

§ 4.1.1 Industri (IND1-IND4) (§ 12-7 nr. 1, 4, 5 og 7)

- På areala kan det etablerast industri.
- Innanfor IND1 er utnyttingsgrad sett til 50 % BYA. Maks byggehøgde er 20 m over gjennomsnittleg planert terreng. Område kan planerast til maks. kote + 37.

- c) Innanfor IND1 er utnyttingsgrad sett til 50 % BYA. Maks byggehøgde er 20 m over gjennomsnittleg planert terreng. Område kan planerast til maks. kote + 37.
- d) Innanfor IND1 er utnyttingsgrad sett til 50 % BYA. Maks byggehøgde er 15 m over gjennomsnittleg planert terreng. Område kan planerast til maks. kote + 32.
- e) Innanfor IND4 er utnyttingsgrad sett til 50 % BYA. Maks byggehøgde er 15 m over gjennomsnittleg planert terreng. Område kan planerast til maks. kote + 30.

§ 4.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)

§ 4.2.1 Fellesføresegn for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-7 nr. 1 og 4)

Løysingar for veg- og gateutforming i den ein kvar tid gjeldande handbok N100 skal liggje til grunn for utforming av vegane med nærliggjande gang-sykkelveg, fortau og teknisk infrastruktur.

Formål merka med o_ i plankartet skal vera offentlege.

§ 4.2.2 Køyreveg (KV1-KV4) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)

- a) Køyrevegane skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet.
- b) Skal asfalterast.

§ 4.2.3 Gang-/sykkelveg (GS) (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- a) Gang-/sykkelveg skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet.
- b) Skal asfalterast.

§ 4.2.4 Annan veggrunn – grøntareal (AVG) (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

- a) For annan veggrunn – grøntareal inngår: fyllingar, skjeringar, rekkverk, murar, grøfter og andre tekniske anlegg langs vegsystemet innanfor planområdet. Arealet skal òg nyttast til tilpassing mellom veg og tilgrensande formål.
- b) Fyllingar skal dekkjast til med jord og plantast til.
- c) Murar og skjeringar høgare enn 1 meter må sikrast.

§ 4.2.5 Avkøyrseplilar (§ 12-7 nr. 1)

Avkøyrseplilar gitt i plankartet er rettleiande. Avvik kan tillatast i samråd med rette vegmynde ved endeleg utforming av veg.

§ 4.3 Grønstruktur (pbl § 12-5 nr.3)

§ 4.3.1 Fellesføresegner for blågrønstruktur (§ 12-7 nr. 1, 4 og 14)

- a) Områda som i plankartet er sett av til blågrønstruktur, BG, kan 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.
- b) Eksisterande trær skal så langt så råd oppretthaldast som vegetasjonsskjerm rundt planområdet. Ved eventuelle inngrep kan beplanting med stadeigne plantar som høyrer naturleg til i miljøet tene som avbøtande tiltak.
- c) Innanfor føremålet er det tillat å etablere tekniske anlegg for vatn og avlaup.
- d) Det er tillat at mellombels anleggsveg til deponiområda L kan anleggjast innanfor område.

§ 4.4 Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (pbl § 12-5 nr.5)

§ 4.4.1 a) LNFR-areal for nødvendige tiltak for (5100) Landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunlaget på garden (L)

Jord og torvmassar frå areal som vert utbygd i planområdet kan plasserast i arealformåla L. Stein kan og deponerast for å sikre stabilitet. 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 skal ikkje vera forureina. Avfall og ureina massar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.

§ 5 Føresegn til omsynssoner (pbl §§ 12-6, 12-7 og § 11-8)

§ 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H210, H370)

§ 5.1.1 Sikringsone – Frisikt - H140 (§ 11-8 a)

- a) Frisiktsonene kjem frem av plankartet.
- b) I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over tilstøytane vegars plan. Det er tillate med enkeltelement som ikkje hindrar sikt, til dømes stolpar og tre.

§ 6 Føresegner til føresegnsområde

§ 6.1 Føresegn til føresegnsområde (område merka med #1 #2)

- a) Jord og torvmassar frå areal som vert utbygd i planområdet kan plasserast i arealformåla L (#1 og #2). Maks planeringshøgde er vist på plankartet.
- b) 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/avskjerande grøft o.l. Desse jordmassane skal ikkje vera forureina. Avfall og ureina massar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.
- c) Deponiområde #1 skal vera ferdig utfyllt før ein startar på deponiområde #2
- d) Føresegnsområde #2 omfattar også omlegging av bekk.
- e) Det er høve til å opprette midlertidig anleggsveg mellom massetaka og industriområda. Når massedeponiet er avslutta skal anleggsvegen tilbakeførast til naturområde.

§ 6.2 Mellombels rigg og anleggsområde (område merka med #)

Areal kan nyttast som anleggs- og riggområde i byggeperioden. Det kan gjennomførast naudsynte inngrep og anleggsarbeid for bygging av veganlegg. Dette gjeld òg lagring av massar, brakkerigg og lager, samt tilkomst for veganlegget. Etter at veganlegget er avslutta skal området så langt det er mogleg førast tilbake til den stand det var før anleggsstart. Områda skal ferdigstillast seinast 1 år etter at veganlegget er opna.

§ 7 Rekkefølgeføresegn (pbl § 12-7 nr.10)

§ 7.1 Før rammeløyve (§ 12-7 nr.10)

- a) I samband med søknad om rammeløyve til opparbeiding av industri skal det liggje ved ein støyvurdering i tråd med angitt krav jf. § 3.10.4.
- b) I samband med søknad om rammeløyve til opparbeiding av industri skal det sendast inn situasjonsplan i tråd med krav jf. 3.9.1. Situasjonsplanen skal vere godkjent av bygningsmyndigheitene før tiltak etter pbl. §20-1 vert gjeve.

§ 7.2 Før løyve til igangsetting av byggearbeid (IG) (pbl § 12-7 nr.10)

- a) Før igangsetjingsløyve innanfor felt IND1 - IND4 skal Keilevegen, frå kryss ved fylkesveg 57 fram til og med o_KV3 vera sikra opparbeid ihht. reguleringsplan for Fv57 parsell Austrheim grense- Mongstad del 1, plan ID 201600900. Veggen skal sikrast med fortau og vegstandard i samsvar med godkjent detaljplan. Dette rekkefølgekravet gjeld ikkje sjølve fylkesvegen med rundkøyring. Kryss mellom Keilevegen og FV57 må utbetrast med utforming ihht. vegnormer og tilpassa dagens situasjon og være godkjent av rette vegmynde.
- b) Før igangsetjingsløyve for felt IND1 – IND4 skal Kryss Keilevegen x Fv57 sikrast med planfri kryssing og rundkøyring. Rekkefølgekrav er oppfylt for det aktuelle tiltaket dersom tiltaket er opparbeidd eller er sikra opparbeidd, gjennom at utbyggjar/ grunneigar enten har inngått forpliktande utbyggingsavtale eller annan avtale med Austrheim kommune og/eller forpliktande avtale med Vestland fylkeskommune om gjennomføring av tiltaket.
- c) Før igangsetjingsløyve for felt IND1 – IND4 må det liggja føre ein godkjent plan for massehandtering.
- d) Før igangsetjingsløyve for felt IND1 – IND4 må det liggja føre ein godkjent rigg- og anleggsplan jf. § 3.9.3
- e) Før igangsetjingsløyve for deponiområde #1 og #2 skal det gjerast geotekniske vurderingar i forbindelse med oppbygging av deponiområda for å sikra tilstrekkelig stabilitet.

§ 7.3 Før industri takast i bruk (bruksløyve/ferdigattest) (pbl § 12-7 nr.10)

- a) Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bygningar innanfor regulert område før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar.
- b) For alle nye industribygningar innanfor planområdet må tiltak i situasjonsplan vere på plass før det kan gjevast bruksløyve til industri.
- c) VVA – før ferdigattest eller bruksløyve kan gjevast til nye bygningar innanfor IND1 – IND4. Skal følgjande punkt ivaretakast:
 - VVA må vera på plass og godkjent før ferdigattest eller bruksløyve kan gjevast til nye bygningar innanfor IND1 – IND4
 - Offentleg VA-anlegg. Skal etter synfaring utan manglar, overtakast til eige, drift og vedlikehald.
 - For private stikkleidningar, skal kvart enkelt bygg ha godkjent røyrleggjarmelding og ferdigattest.

§ 8 Eigeform (pbl § 12-7 nr.14)

Prefiks o_: offentlig formål. Prefiks f_: felles formål

Formål:	Felles for:
f_KV4 med tilhørende gang- og sykkelveg og sideareal.	IND1-IND4