

Austrheim kommune

Gnr. 128 Leirvåg, bnr. 8 m. fl.

Detaljreguleringsplan for Næringsområde N05 Leirvågkrysset

(Plan ID 12642005006)

Reguleringsføresegner

27. august 2014

§ 1 GENERELT

Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for næringsbygningar og opparbeida og utbetra naudsynt infrastruktur i planområdet.

- 1.1 Planområdet er avgrensa med stipla line på plankart datert 11. april 2006, sist revidert 22. november 2013.
- 1.2 Areala i planområdet er regulert til desse føremåla :
 - bygg og anlegg
 - industri
 - tekniske anlegg
 - samferdsel og infrastruktur
 - kjøreveg
 - gang- og sykkelveg, fortau
 - anna vegareal
 - grøne strukturar
 - naturområde
 - vegetasjonsskjerm
- 1.3 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jfr. Kulturminnelova §8, 2. ledd.
- 1.4 Området skal knytast til offentlege anlegg for vassforsyning og avløp.
- 1.5 For alle tiltak i planområdet skal ein vurdera bruk av alternative energiformer samt utnytting av overskotsenergi frå Mongstad. Alle bygningar over 500 kvadratmeter BYA skal ha vassboren varme til oppvarming av bygget og tilrettelagt for fjernvarme. Nye bygg skal leggje til rette for lågt energiforbruk og for energiforsyning frå miljøvennlege energikjelder.
- 1.6 Bygningane skal ha ein arkitektonisk god utforming mot fylkesveg og nabobygg.
- 1.7 Ubygde områder skal gjevast god form og handsaming. Skjeringar i lausmassar og sprengsteinsfyllingar skal settast i stand med finare massar og verte tilsådd og tilplanta før bruksløyve kan gjevast for bygningar i planområdet.
- 1.8 Veg 1 er privat. Alle verksemder og/eller grunneigarar med tilknytning til sambindingsvegen innanfor planområdet har vegrett.

- 1.9 Grense for restriksjonsområde omfattar område som innanfor grenser for storulykker som er sett i medhald av storulykkedeforskrifta. Aktivitet og tiltak innanfor sona skal ikkje vere i strid med vilkår som er sett i medhald av forskrifta.

§ 2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Bygningane

- 2.1.1 Bygningane skal plasserast innfor generelle byggjegranser mot naboegedom gitt i plan- og bygningslova eller spesielle byggjegranser innteikna på plankartet.
- 2.1.2 Ved utforming av industribygg skal det leggast vekt på å bruke fargar og materialar som gir god nær- og fjernverknad for omkringliggende område.

2.2 Tilkomst og parkering

- 2.2.1 Der tilkomst til tomt ikkje er vist på plankartet vert framlegg til plassering vist i byggjemeldinga.
- 2.2.2 Det skal etablerast minimum 1 p-plass pr tilsett innanfor industri-/lagerområde, inklusive gjesteparkering.
- 2.2.3 Det skal etablerast minimum 0,2 p-plassar for sykkel pr tilsett innanfor industri/lagerområde.
- 2.2.4 Parkeringsareal skal elles opparbeidast etter gjeldande parkeringsnormer i kommunen.

2.3 Ubebygd areal.

- 2.3.1 Ingen tomtar kan tilplantast med busker eller tre som kan verka sjenerande for offentleg ferdsel. Dei ubebygde delane av tomtane må gjevast ei tiltalende form og handsaming.
- 2.3.2 Konstruksjonar langs vegane (rekkverk, murar, gjerde og liknande) skal tilpassast tilsvarande tiltak på naboegedomar og utformast med auge for den heilskaplege verknaden sett frå fylkesvegen.

§ 3 BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr. 1)

3.1 Industri

- 3.1.1. Områda I1 og I2 skal nyttast til industriverksemd med tilhøyrande anlegg som har lågt farepotensiale og låg miljøbelastning i form av støv, ureining, lukt og støy.
- 3.1.2 Bygningane kan oppførast med mønehøgde på maksimum 12 m over topp golv.
- 3.1.3. Tilleten tomteutnytting BYA, rekna som bebygd areal i prosent av tomteareal inklusive vegetasjonsskjem, er 50% eksklusive parkeringsareal.
- 3.1.4. Det kan ikkje gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for bygningar i planområdet før gang-og sykkelvegen er bygd som vist på plankartet.
- 3.1.5. Det skal byggjast rundkøyring i Leirvågkrysset som vist på plankartet. Rundkøyringa sin ytre diameter skal minimum vera 35 meter. Det kan ikkje gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for bygningar i planområdet før rundkøyringa er ferdigbygd og godkjent.
- 3.1.6. Det skal utarbeidast ein byggeteknisk plan for tiltaka i tilknytning til fylkesvegane. Den byggetekniske planen skal godkjennast av Statens Vegvesen før arbeidet i marka vert sett i gang.

- 3.1.7. Næringsareal innafør storulukkesgrensa omkring Mongstadanlegget kan ikkje nyttast til etableringar med hovudføremål å tiltrekkje seg mest mogeleg alment publikum. Det kan ikkje etablerast daglegvarebutikkar, butikksenter, overnattingsverksemder, symjeanlegg (badeland) eller detaljhandel her.
- 3.1.8. Det skal etablerast eit sikkerhetsgjerde omkring industriområdet i tråd med forskrift før mellombels bruksløyve/ferdigattest for bygningar i planområdet.
- 3.1.9. Alle utslepp, overflatevatn og avrenning frå industriområdet skal handterast slik at det ikkje kjem inn i nedslagsfeltet mot Leirvågsanden.
- 3.1.10. Utbyggjar må leggja til rette for vassforsyning, handtering av sanitæravløpsvatn, prosessavløpsvatn og overvatn, samt annan infrastruktur innanfor det området som er planlagt utbygd før tomte kan takast i bruk. Det er tilknytingsplikt til offentleg vassforsyning og avlaup.

§ 4 INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 2)

- 4.1 Gang- og sykkelveg og rundkøyring skal byggjast langs fylkesveg 57 og fylkesveg 565 som vist i plankart og i tråd med krav frå Statens vegvesen.
- 4.2 Avkjørsla frå næringsområdet ut på Fv. 57 skal ha ei frisiktsone på 10 x 140 meter. Svingradius skal minimum vera på 9 meter. Det må etablerast tilfredsstillande drenering på staden slik at Fv. 57 skal haldast fri for tilsig av fukt heile året.
- 4.3 Det må vere dokumentert sikra tilgang på vassforsyning (drikkevatn, slukkevatn, prosessvatn, etc.) før kvar enkelt bygning og installasjon kan få godkjent rammesøknad.

§ 5. Rekkjefølgjekrav (pbl § 12-7 nr. 10)

- 5.1** Det kan ikkje gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for bygningar i planområdet før gang- og sykkelveg og rundkøyringa er bygd som vist på plankartet og formelt godkjent. Etablering av krysset mellom veg 1 og Fv. 57 kan etablerast etter at gang- og sykkelveg og rundkøyring er bygd. Det skal utarbeidast ein byggeteknisk plan for tiltaka i tilknytning til fylkesvegane. Den byggetekniske planen skal godkjennast av Statens Vegvesen før arbeidet i marka vert sett i gang.
- 5.2** VA-rammeplan for vassforsyning, overvatn og spillvatn, og uttak for brannslukking skal vere godkjent før det kan gjerast tiltak i bygg- og anleggsområda. Alle utslepp, overflatevatn og avrenning frå industriområdet skal handterast slik at det ikkje kan koma inn i nedslagsfeltet mot Leirvågsanden. Tiltak må gjerast her før det vert gjeve mellombels bruksløyve/ferdigattest til bygningar i planområdet.

§ 6 GRØNTSTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 3)

- 6.1.1 Vegetasjonsskjermen inngår i tomtearealet. Her kan det byggjast sikkerhetsgjerde. Lagerverksemd og oppføring av bygningar er ikkje tillate innanfor dette arealformålet.
- 6.1.2 Området avsett til grønstruktur skal opparbeidast parkmessig. Grønstrukturen skal bidra til å gi næringsområdet profil og identitet og gjere området meir inviterande.

Grønstrukturen langs vegar skal opparbeidast samstundes med oppgradering av vegen, og skal ferdig tilrettelagt framstå som ein heilskap. Grønstrukturen skal og nyttast til grøfter for infrastruktur. Grøft for infrastruktur og avrenning skal ligge nærmast vegen. Voll og trekke skal leggjast inn mot næringsområdet.

§ 7 OMSYNSSONE (pbl § 12-6)

- 7.1 I frisktsoner skal det ikkje vere vegetasjon eller andre innretningar som hindrar fri sikt i samsvar med vegnormalane.