

# LINDÅS KOMMUNE

## DETALJREGULERING - REGULERINGSFØRESEGNER FOR jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7.

### Gnr. 137, bnr. 325 og 469 m. fl. ALVER NÆRINGSOMRÅDE

Saksnummer: 15/4127

Plan id.: 1263\_201206

Dato sist revidert: 13.09.2016

Godkjent i kommunestyret:

#### § 1 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte område er vist på plankart i mål 1:1000, dagsett den 30.06.2016.

§ 1.2 Planområde skal nyttast til følgjande føremål:

1. Bygg og anlegg (PBL-08 § 12-5 ledd nr. 1)
  - Næring
2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (PBL-08 § 12-5, ledd nr. 2)
  - Kjøreveg
  - Anna veggrunn - tekniske anlegg
  - Anna veggrunn - grøntareal
3. Grønstruktur (PBL-08 § 12-5 ledd nr. 3)
  - Vegetasjonsskjerm
4. Omsynssone (PBL-08 § 12-6 jf. § 11-8)  
Sikrings-, støy og faresonar
  - Frisiktsone ved veg
  - Faresone høgspentanlegg

§ 1.3 Eigarform:

- 1.3.1 Felles areal  
Følgjande areal er fellesareal
- Kjøreveg f\_ SKV1-f\_ SKV3
  - Anna veggrunn - tekniske anlegg f\_ SVT1-3

#### § 2 FELLESFØRESEGNER

§ 2.1 Byggegrenser

- 2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa. Der det ikkje er byggegrenser gjeld føremålsgrensa som byggegrense. Tiltak som nemnt i Pbl §29-4 b samt parkeringsplasser, trappar og støttemurar kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser. Naudsynt støyskjerming kan etablerast utanfor byggegrenser.

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

- 2.2.1 Ved innsending av byggesøknad skal det leggest ved situasjonsplan i målestokk 1:200/1:500 for kvart av felta BN1-BN3, der det vert gjort greie for bygg, avkøyrslar, snuplassar, parkering, eksisterande og framtidig terreng, eventuelle murar, trappar, gjerder, avgrensing mot tilgrensande bustad- og LNF-areal, og tilkomst for utrykkingskøyretøy.
- 2.2.2 Ved etablering av verksemd som handterer skadelege stoff for menneske og natur eller på annan måte kan representere ein risiko for omgjevnadane, skal dette lokalisert vekk frå grenseområda til etablerte eller planlagde bustadområde eller anna følsam bruk. Verksemdar skal følge retningslinjer for støy frå offentlege styresmakter. Det skal dokumenterast støyreduserande tiltak dersom det vert kartlagt at aktivitetar bryt med retningslinjene.
- 2.2.3
- § 2.3 Rekkefølge
- 2.3.1 Det skal utarbeidast ein VA-rammeplan som gjer greie for vass- og avlaupshøve, og overvatn, innafør planområdet. Denne skal godkjennast av VA-etaten ved Lindås kommune før det vert gjeve byggeløyve. Nye tiltak som følgje av planen skal ikkje føre til endra tilhøve nedstrøms for tiltaket.
- 2.3.2 Veg og fortau i tilgrensande plan i vest (arealplanid 1263\_201207) som gjev tilkomst til f\_SKV1, skal være ferdig opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest til nye tiltak i BN1-BN3. Tiltak som til saman ikkje genererer meir enn 10 nye parkeringsplassar innanfor planområdet kan etablerast før tilkomst frå Alvervegen skal vere ferdig opparbeidd.
- 2.3.3 Før det vert gitt ferdigattest til nye tiltak innanfor BN1-BN3, skal tilkomst frem til avkøyrsla til tomta/bygget vere opparbeida.
- 2.3.4 SKV4 vere ferdig opparbeida før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltak innanfor BN1 som hindrar dagens tilkomst til gnr. 137, bnr. 445.
- 2.3.5 Naudsynt avfallshandtering skal vere etablert før det vert gjeve ferdigattest til nye tiltak innanfor BN1-BN3.
- 2.3.6 Ureining skal handsamast etter gjeldande krav frå overordna miljømyndigheit. Vert forureinande industri tillate må det takast kontakt med vedkomande fagmyndigheit

for fastlegging av rammene for industriverksemd, jf. forureiningslova.

## § 2.4 Kulturminner

- 2.4.1 Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar blir oppdaga i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservator underrettast, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

## § 3 BYGG OG ANLEGG (PBL-08 § 12-5 ledd nr 1 )

### § 3.1 Næring

- 3.1.1 BN1-BN3 er areal for næring, det er ikkje tillat med detaljhandel innanfor BN1-BN3.
- 3.1.2 Maksimal tomteutnytting for BN1-BN3 er %-BYA = 50 %, maksimal byggehøgde er 12 meter og maksimalt tal på etasjar er 3.
- 3.1.3 Maksimum mønehøgde for næringsareala er:
- BN1: kote +77,0
  - BN2: kote +78,0
  - BN3: kote +80,0
- 3.1.4 Inngjerding og planting skal ikkje vere sjenerande for naboar og ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalende utforming.
- 3.1.5 Parkering skal skje innanfor BN1-BN3. Det skal avsettast parkering i høve til tabellen under:

Formål	P-krav
Forretning/kontor /service	1 plass per 30m <sup>2</sup> BRA
Industri/verkstad	1 plass per 100m <sup>2</sup> BRA
Lager	1 plass per 300m <sup>2</sup> BRA

- 3.1.6 Innanfor BN1-BN3 er det tillate med funksjonar som naturleg er tilknytt næringen, for eksempel kontor tilknytt verksemda.
- 3.1.7 Innanfor BN1-BN3 er det tillate med 10% forretning/kontor/service.
- 3.1.8 Næringsbygg skal lokalisrast slik at dei gjev støyskjermende effekt mot tilgrensande busetnad.
- 3.1.9 Utstabile skjeringar skal sikrast.

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL-08 § 12-5,ledd nr 2)

### § 4.1 Køyreveg

- 4.1.1 f\_SKV1-f\_SKV3 er felles køyreveger. Desse skal opparbeidast med fast dekke.
- 4.1.2 f\_SKV1 er tilkomstveg til BN1, BN2 og BN3, f\_SKV2 er tilkomstveg til BN1 og BN2, og f\_SKV3 er tilkomstveg til gnr.137, bnr. 19.

- 4.1.3 SKV4 er tilkomstveg til gnr. 137, bnr. 445.

### § 4.2 Anna veggrunn - tekniske anlegg

- 4.2.1 Areal kan nyttast til infrastruktur.
- 4.2.2 f\_SVT1-3 er anna veggrunn tilhøyrande vegen f\_SVG2.

### § 4.3 Anna veggrunn - grøntareal

- 4.3.1 Areal kan nyttast til infrastruktur. Areal skal såast til med stadeigen vegetasjon eller gjevast anna tiltalende utforming.
- 4.3.2 SVG1-2 er anna veggrunn tilhøyrande vegen SKV4.

### § 4.4 Avkøyrsler

- 4.4.1 Kan etablerast med eit mindre avvik frå dei regulerte avkøyrsllepilane.
- 4.4.2 Det kan etablerast avkøyrsler internt i næringsområda BN1-BN3. Utforming skal følgje krav frå vegavdelinga.
- 4.4.3 Ved eventuell framtidig vegtilkopling til Galteråsen, skal tilkomst frå Alvervegen til næringsområdet stengast, med unntak av tilkomst knytt til gardsdrifta i området.

## § 5 GRØNSTRUKTUR (PBL-08 § 12-5 ledd nr. 3)

### § 5.1 Vegetasjonsskjerm

- 5.1.1 GV er ein vegetasjonsskjerm. Vegetasjon skal behaldast i området som skjerming mot bustadareal, og det kan plantast ny vegetasjon. Støyskjerm kan etablerast innanfor GV.

## § 6 OMSYNSSONE (PBL § 12-6 jf. § 11-8)

### § 6.1 Sikringssone for frisiktzone ved veg

- 6.1.1 Frisiktsonene skal ha fri sikt 0,5m over veghøgde ved tilstøytande vegar.

### § 6.2 Faresone for høgspentanlegg

- 6.2.1 Bygg og anlegg for varig opphald er ikkje tillate i faresone for høgspentanlegg.

TEKNISKE TENESTER  
Rådmannen  
Lindås kommune