

LINDÅS KOMMUNE**Reguleringsføresegner for Eidsnes næringsområde**

Gnr 244 bnr 27, 36, 41, 46 og del av 4 Eidsnes

Jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7

Saksnummer: 2011/2430

Dato sist revidert: 13.03.2013 (Adm. i høve kom.styrevedtak)

Handsamingar:

1. gangs handsaming: 13.06.2012, sak 103/12
 2. gangs handsaming: 31.10.2012, sak 173/12
 3. gangs handsaming: 30.01.2013, sak 10/13
- Vedtak godkjend plan: 14.02.2013, sak 5/13

§ 1**GENERELLE FØRESEGNER****1.1 Illustrasjonsplan**

Illustrasjonsplan datert 15.10.12 er rettleiande (og ikkje bindande) for disponering av planområdet.

1.2 Dokumentasjon til rammesøknad

Ved innsending av rammesøknad for kvart delfelt skal det leggest ved teikningar av plan, snitt, utomhusplan i målestokk 1:500, der det vert gjort greie for infrastruktur, avkøyrslar, terreng, parkering og parkbelte.

1.3 Detaljplan for veg

Planar for vegar skal vise korleis krava til vegteknisk standard blir oppfylt, herunder lengde- og tverrprofilar av dei vegane som leiar fram til dei respektive felta. Plassering av nye og eksisterande avkøyrslar skal framgå.

Fylkesveg 393 og Fylkesveg 395 samt tilkomstvegen vist i plankartet fram til område for planlagt tiltak, skal kunna opparbeidast med inntil

6 meter breidde og med inntil 0,5 meter vegskulder på båe sider.

1.4 Søknadsplikt

Tiltak i sjø krev tillating frå hamnemynde, jf hamnelova § 27, første ledd. Søknad må sendast i god tid før iverksetting av tiltak.

1.5 Rekkefølgekrev

1.5.1 Etablering av andre verksemder enn lager og verksemder med sporadisk aktivitet er ikkje tillate i planområdet før fyrverkerilageret er flytta til anna eigna stad utanfor planområdet.

1.5.2 Ved innsending av rammesøknad for kvart delfelt skal det føreligge:

- VA-plan som skal godkjennast av kommunen.
- Massehandsamingsplan som skal godkjennast av kommunen.

Massehandsamingsplanen skal vise skjeringar og fyllingar.

1.5.3 Før det vert sett i verk utbyggingstiltak i kvart delfelt skal avkøyrslar vere opparbeidd i tråd med krav frå vegmynde.

1.5.4 Før det vert gitt midlertidig brukstillating for kvart delfelt skal følgjande vera gjennomført:

- Vegar i den enkelte utbyggingsetappe skal vera utbygd.
- Vatn- og avlaupsnett i samsvar med rammeplan for VA.

Ferdigstilling skal tilpassast den enkelte utbyggingsetappe.

- Eventuelle sikringstiltak mot fallulykker ved bratte skjeringar skal vera utført.

1.5.5 Tiltak i reguleringsføresegner hamneområde i sjø skal på høyring til naboar og offentlege instansar før det vert gjeve byggeløyve frå kommunen.

1.5.6 Når inntil 50 % av det samla bruksarealet i områda KBA1 og KBA2 er bygd ut, skal dei delane av Fv 393 og Fv 395 som går frå E39 og inn til veg V1, som vist i

- reguleringsplanen, utbetrast til minimum 6,0 meter køyrebane og 0,5 meter vegskulder på begge sider av vegen før vidare utbygging kan tillatast.
- 1.6 ROS-tiltaksplanar**
Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det gjerast greie for følgjande punkt:
a) Avfall og overskotsmateriale
Før løyve til igangsetting for kvart delfelt skal det føreligge ein avfallsplan for byggje- og anleggstiltak, jf. forureiningslova m/forskrift
- 1.7 Tilgjenge**
Prinsippet om universell utforming skal leggest til grunn i planområdet.
- 1.8 Automatisk freda kulturminne**
Dersom det vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar i samband med gravearbeid skal arbeidet stansast omgåande og Fylkeskonservatoren underrettast, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Dette gjeld både i sjø og på land.
- 1.9 Terrenginngrep**
Terrenginngrep skal gjerast mest mogleg skånsamt. Naturlege høgder og opphavleg terreng i planområdet skal så langt råd er takast vare på.
- 1.10 Ureining**
Ureining skal handsamast etter gjeldande krav frå overordna miljømyndigheit. Vert ureina industri tillate må det takast kontakt med vedkommande fagmyndigheit for fastlegging av rammene for industriverksemd, jf. forureiningslova.
- 1.11 Estetiske retningslinjer**
Lokalisering og utforming av nye byggverk skal sikra eit godt
- samspel med eksisterande anlegg i høve til tomteplassering, byggestruktur, volum og takform.
- 1.12 Parkering**
Det skal settast av minimum 10 % parkeringsplassar for funksjonshemma innanfor kvart delfelt.

Det skal minimum etablerast 1 parkeringsplass per 30m² BRA for føremål forretning/kontor/service. Det skal maksimum etablerast 1 plass per 20m² BRA for føremål forretning/kontor/service

Det skal minimum etablerast 1 plass per 100m² BRA for føremål industri/verkstad. Det skal maksimum etablerast 1 plass per 50m² BRA for føremål industri/verkstad.

Det skal minimum etablerast 1 plass per 300m² BRA for føremål lager. Det skal maksimum etablerast 2 plassar per 200m² BRA lager.
- 1.13 Avfallshandtering**
Det skal leggest til rette for fellesområde for avfallshandtering. Avfallshandtering skal løysast med overflatesystem.

Areal for miljøstasjon på dei respektive felte skal nyttast til samling av avfallsdunkar og for kjeldesortering. Plasseringa skal visast på utomhusplanar for kvart delfelt, eventuelt samla for to eller fleire felt.

Samlingsplassane skal skjermast/overbyggjast ut frå estetiske og ureiningsmessige tilhøve.
- 1.14 Miljøkvalitet**

Støy frå industriområde skal tilfredsstillende gjeldande retningslinjer for tillate utandørs støy, jf. T-1442 ”Støy i arealplanlegging”. Det er ikkje tillate etablert anlegg eller verksemd som ved lukt, røyk, støy eller anna ureinande utslepp er til sjenanse for nærområde for friluftsliv og busetnad.

1.15 Handtering av overvatn

Lokal overvatnhandtering skal leggest til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje gje endring i avrennings situasjonen nedstraums frå byggeområde og vegar. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal det gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller redusert kvalitet på areala nedstraums for utsleppet.

1.16 Energi

Det skal etablerast miljøvenlege løysingar for oppvarming i planområdet, fortrinnsvis utan bruk av fossilt brennstoff.

1.17 Hamneområde

1.17.1 Det skal leggest til rette for at alle verksemdar som etablerer seg innanfor planområdet skal ha tilgang til hamneområde H3.

1.17.2 Hamneområde H2 skal vera tilgjengeleg for næringsverksemdar utanfor planområdet.

1.18 Anleggsarbeid

Særleg forstyrrande anleggsarbeid skal leggjast utanfor gyteperioden for torsk frå januar til og med april.

2.1 Byggjegrænse

Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegrænsa som vist på plankartet. Der byggjegrænse ikkje er vist på plankart går byggjegrænsa i føremålsgrænsa.

2.2 Utnytting og byggjehøgder

Byggeområda kan maksimalt tillatast bygd med den utnyttingsgraden og byggjehøgda som er vist på plankartet for kvart delfelt. Parkering inngår ikkje i BRA. Ved utrekning av BRA for nye bygningar med eitt plan kan bruksarealet reknast utan tillegg for tenkte plan. Det kan ved særskilde høve etablerast pipe, tårn o.l. på ein del av ein bygning, som er høgare enn den byggjehøgda som er vist på plankartet.

2.3 Bestemmelsesområde #1

I området ligg eit automatisk freda kulturminne, Askeladden id 157799. Kulturminnet vil søkjast frigjeve som eit ledd i planprosessen.

2.4 Viste bygningar og anleggspåremål kombinert med andre viste påremål:

2.4.1 Innanfor alle delområda vist på plankartet kan det etablerast næringspåremål, kontorpåremål, forretningspåremål, lagerpåremål, lettare industripåremål, interne vegar, parkeringsplassar og annan infrastruktur.

2.4.2 Etablering av detaljhandel er ikkje tillete i planområdet med unntak av sal som har direkte tilknytning til produksjons-, handverk- eller serviceverksemd.

§ 2

BYGG OG ANLEGG

(Pbl §25.1, nr1)

- 2.4.3 Fareverksemdar er ikkje tillate etablert i planområdet.
- 2.4.4 Etablering av arealkrevjande varehandel er ikkje tillete i planområdet før kommunen har vedteke dette i overordna plan eller i retningsliner gjeldande for Lindås kommune. Med arealkrevjande varehandel meiner ein t.d. forretningar med sal av bilar, motorkøyrety, lystbåtar, landbruksmaskiner, trelast og andre byggjeverar og sal frå planteskule/hagesentra.
- 2.4.5 Innanfor kvart delfelt kan areala delast etter ein samla plan, tilpassa dei enkelte verksemdar sine behov og med vekt på trygge trafikale løysingar.
- 2.4.6 Nettstasjon skal kunna plasserast innanfor planområdet, og etablerast med gjeldande tryggleikssoner.
- 2.4.7 Nettstasjon må plasserast minst 5 meter frå bygning med brennbare overflater, minst 3 meter frå bygning med ikkje brennbare overflater, og kan plasserast inntil bygning når vegg mot transformator er utført i brannteknisk klasse minst REI 60/A2-s1 eller tilsvarende.
- 2.4.8 Veg skal opparbeidast til naboegedom som har vegrett gjennom planområdet.
- 2.4.9 Ved etablering av verksemdar med aktivitetar som kan utgjere fare for uvedkommande, skal verksemdsområdet merkast med fareskilt og eventuelt gjerdast inn om dette vert vurdert som naudsynt

§ 3

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 3.1 Køyreveg**
Køyreveg skal opparbeidast i samsvar med breidde og kurvatur som vist på plankartet. Det kan gjerast mindre avvik frå dette i samråd med aktuell vegmyndigheit.
- 3.2 Annan veggrunn**
Areal er avsett til skjeringar, fyllingar, grøfter og liknande knytt til vegføremåla.
- 3.3 Hamn**
- 3.3.1 Hamn kan opparbeidast som vist på plankartet. Opplagring, parkering, tekniske installasjonar og bygningar knytt til hamneverksemda kan løysast innanfor føremålet.
- 3.3.2 H3 kan maksimalt tillatas bygd med lengde 182,5 meter og breidde 27, 2 meter, jf. plankart.
- 3.3.3 H2 kan maksimalt tillastast bygd med 74 meter lengde på kaikant og ein breidde på mellom 26 og 35,5 meter, jf. plankart.

§ 4

GRØNSTRUKTUR

- 4.1 Vegetasjonsskjerm**
Vegetasjonsskjermen VS langsmed vegane f_V1 og f_V3 skal innanfor tiltaksområdet tilpassast framtidige internvegane som ikkje er vist på plankartet.

§ 5

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE OG REINDRIFT

- 5.1 Friluftsføremål**

Opphavleg vegetasjon og terreng skal bevarast.

§ 6

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

- 6.1 Hamneområde i sjø**
Området skal brukast til inn- og utskiping. Pir kan tillatast etablert i den vestlege enden av kaifronten i H3. Pir kan maksimalt tillatast bygd med lengde 100 meter og breidde 20 meter.
- 6.2 Friluftsområde i sjø**
Opphavleg sjøområde skal bevarast.

§ 7

OMSYNSSONER (pbl § 12-6)

- 7.1 Frisiktsoner**
I området mellom frisiktline og køyreveg (frisiktzone) skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgde på 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande vegar.
- 7.2 H_730, område som er bandlagt etter Kulturminneloven.**
Omsynssona markerer eit automatisk freda kulturminne, Askeladden id 99943. Det er ikkje tillete å gjera nokon form for varig eller mellombelse inngrep som kan medføre å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, endre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørlig skjemma det automatisk freda kulturminnet, eller framkalle fare for at det skal skje.
- 7.3 H_570, sone med særlege omsyn til bevaring av kulturmiljø.**

I H_570 ligg eit automatisk freda kulturminne. Ved handsaming av søknader om tiltak i området, skal regional kulturminneforvaltning gje uttale før vedtak. Omsynet til kulturmiljøet skal vektleggast. Det er ikkje tillete å gjera nokon form for varig eller mellombelse inngrep som kan medføre å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, endre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørlig skjemma det automatisk freda kulturminnet, eller framkalle fare for at det skal skje.

7.4 Bestemmelsesområde #1

I området ligg eit automatisk freda kulturminne, Askeladden id 157799.

Før iverksetting av tiltak i høve reguleringsplanen, skal det gjennomførast ei arkeologisk gransking av den råka automatisk freda kulturminnelokaliteten id 157799 i planområdet.

Det skal takast kontakt med Hordaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast.