

planID 1256 2012 0002

arkivID 14/933

Ordfører



Meland kommune

Reguleringsplan (detalj)

*Hjertås industriområde sør
gnr 9 bnr 156 m.fl*

Reguleringsføresegner

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Utarbeid	Sist endra	Sak	Godkjent	ArkivID
UDU	22.02.17	22.02.17			
UDU					
Kom.styre					

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er synt på plankart i mål 1:1000, datert 10.02.17.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5 ledd nr 1)
 - a. Næring
 - b. Steinbrot/ masseuttak, næring og kai
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 ledd nr 2)
 - a. Køyreveg
 - b. Gang- sykkelveg
 - c. Annan veggrunn
3. Grønstruktur (pbl § 12-5 ledd nr 3)
 - a. Grønstruktur
4. Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - a. Frisiktsone veg

§ 2 Fellesføresegner

§ 2.1 Byggegrenser

1. Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa som vist på plankartet. Der byggegrense ikkje er vist på plankart går byggegrensa i føremålsgrensa.

§ 2.2 Utbyggingsavtale

1. Det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale før det blir gjeve løyve til igangsetting av tiltak, når godkjent reguleringsplan inneber utbygging av offentlege anlegg, til dømes offentlege trafikkområde eller grønstruktur/ friområde, kommunalteknisk infrastruktur/ kablar og liknande.

§ 2.3 Dokumentasjon til byggesøknad

Avfallsplan

1. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 skal det gjerast greie for handtering av avfall og overskotsmateriale. Før løyve til igangsetting skal det liggje føre ein avfallsplan for bygge- og anleggstiltak, jf. Forureiningslova med forskrift.

Utomhusplan

1. Alle tiltak skal utførast i samsvar med godkjent utomhusplan.
2. Utomhusplan skal utarbeidast for kvart delfelt, og innehalde løysingar for: miljøstasjon/ fellesområde for avfallshandtering, parkering, interne vegar og gong/sykkelveg, eksisterande og framtidig terreng med høgdeplassering, trapper, murar, møblering, lyssetting, gangareal med ledelinjer og reklameskilt.

VA-rammeplan

1. VA-rammeplan skal gjere greie for handtering av overvatn og tilgang til sløkkevatn.

Parkering

Det skal utarbeidast dokumentasjon av parkeringsbehov og løysingar for bil- og sykkelparkering, som skal leggjast ved byggjesøknad.

Tekniske vegteikningar for kryss/ avkøyrslø

1. Det skal utarbeidast tekniske vegteikningar for kryss/avkøyrslø, som skal leggjast ved byggjesøknad. Det kan gjerast mindre justeringar av kryss i samråd med aktuell vegmynde.

§ 2.4 Rekkjefølgje

1. Ved innsending av rammesøknad skal det liggje føre VA-plan som skal godkjennast av kommunen.
2. Ved innsending av byggjesøknad skal det liggje føre dokumentasjon av parkering, som skal

godkjennast av kommunen.

3. Ved innsending av byggjesøknad skal det liggje føre utomhusplan, som skal godkjennast av kommunen.
4. Det kan ikkje gjevast igangsettingsløyve for nye tiltak i planområdet før nytt kryss ved Fv. 564, inkludert omlegging av gang- og sykkelvegen er ferdigstilt.
5. Arbeid knytt til riks- og fylkesveganlegg kan ikkje setjast i gang før byggeplan er godkjend av Statens Vegvesen, og det er inngått gjennomføringsavtale mellom Statens Vegvesen og tiltakshavar.
6. Før det vert gitt midlertidig bruksløyve skal følgjande vera gjennomført:
 - Vatn og avlaupsnett i samsvar med rammeplan for VA.
 - Sikringstiltak mot fallulukker ved eventuelle bratte skjerningar.

§ 2.5 Krav til utforming og estetikk

1. Inngrep i terrenget skal gjerast mest mogleg skånsamt. Nye bygningar skal stå i høve til terreng og landskap.
2. Bygga skal vere av god arkitektonisk kvalitet og plasserast slik at ein oppnår ein funksjonell og estetisk samanheng i høve til kvarandre og omgjevnadane.
3. Material og fargeval skal tilpassast omgjevnadane.
4. I samband med byggjesøknad skal fjernverknad frå sjøsida visualiserast.

§ 2.6 Universell utforming

1. Ved detaljplanlegging av inne – og utemiljø skal prinsipp om universell utforming leggjast til grunn.

§2.7 Automatisk freda kulturminne

1. Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeid stoppast omgåande og fylkeskonservator underrettast, jf Lov om kulturminne § 8,2. ledd. Dette gjeld både i sjø og på land.

§2.8 Søknadsplikt

1. Tiltak i sjø krev tillating frå hamnemynde, jf. Hamnelova § 27, første ledd. Søknad må sendast i god tid før iverksetting av tiltak.
2. Tiltak som rører ved Forsvarets interesser i sjø skal sendast Forsvarsbygg for uttale.

§2.9 Ureining

1. Ureining skal handsamast etter gjeldande krav frå overordna miljømyndigheit. Vert ureina næring tillate må det takast kontakt med vedkommande fagmyndigheit for fastlegging av rammene for næringsverksemd, jf. Forureiningslova.

§2.10 Parkering

1. Parkering tillatast løyst innanfor byggeføremåla.
2. Gjeldande parkeringsnorm skal følgjast for opparbeiding av talet på parkeringsplassar innanfor formålet. Det skal utarbeidast parkeringsanalyse som skal leggjast ved byggjesøknad. Analysen skal dokumentere behov og løysingar for bil- og sykkelparkering.

§2.11 Avfallshandtering

1. Avfallshandtering skal skje på avsett område innanfor kvart delområde, og i samsvar med godkjend utomhusplan. Løysinga skal gje tilfredsstillande tilkomst for renovasjonsbil.

§2.12 Massedeposering

1. Krav til plan for handtering av overskotsmassar. Avfall, ureine massar og overskotsmateriale frå byggeprosessen skal transporterast til godkjend fyllplass i samsvar med forureiningslova.

§2.13 Miljøkvalitet

1. Støy frå næringsområde skal tilfredsstille 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, støv eller anna ureinande utslepp er til sjenanse for nærområde for friluftsliv, anna næring og busetnad.

2. Det skal sikrast mot eventuell avrenning eller ureining mot Fløksandelva i anleggsperioden.

§2.14 Handtering av overvatn

1. Lokal overvasshandtering skal leggst til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje gje endring i avrenningssituasjonen 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.

§2.15 Anleggsarbeid

1. Sprenging og støyskapande verksemd i masseuttak og steinbrot skal berre skje på vekedagar innanfor vanleg arbeidstid mellom 0700–1900.

§ 3 Bygningar og anlegg (pbl § 12–5 ledd nr 1)

§ 3.1 Utnytting og byggehøgder

1. Byggeområda kan maksimalt tillatast bygd med den utnyttingsgraden og byggehøgda som er vist på plankartet for kvart føremål. % BYA vist på plankart er ikkje inkludert parkering.
2. Det kan ved særskilde høve etablerast pipe, tårn, takoppbygg o.l. på ein del av ein bygning, som er høgare enn den byggehøgda som er vist på plankartet.

Byggegrenser

1. Ved deling innanfor område for bygningar og anlegg, skal byggegrense mot nabo vere 4 meter.

§ 3.2 Næring

1. Innanfor føremålet vist på plankartet kan det etablerast næring, interne vegar, parkeringsplassar og annan infrastruktur.
2. Nettstasjon skal kunne plasserast innanfor område for næring. Nettstasjon skal etablerast med gjeldande sikringssoner.
3. Nettstasjon må plasserast minst 5 m frå bygning med brennbare overflater, minst 3 m 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.

§ 3.3 Steinbrot/ masseuttak, næring og kai.

1. Føremålet vist på plankartet kan nyttast til steinbrot/ masseuttak, næring, kai, interne vegar, parkeringsplassar og anna infrastruktur. Det kan etablerast snuhammar innanfor føremålet.
2. Steinbrotet kan nyttast til uttak, produksjonsplass og lager knytt til drift og uttak. Uttak skal vere i samsvar med gjeldande Minerallov og driftsplan godkjend av Direktoratet for mineralforvaltning.
3. Innanfor føremålet tillatast parkering løyst på tak.
4. Nettstasjon skal kunne plasserast innanfor område for næring. Nettstasjon skal etablerast med gjeldande sikringssoner.
5. Nettstasjon må plasserast minst 5 m frå bygning med brennbare overflater, minst 3 m 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.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12–5 ledd nr 2)

§ 4.1 Køyreveg

1. Køyrevegar skal opparbeidast i samsvar med breidde og kurvatur som vist på plankartet. Det kan gjerast mindre avvik frå dette i samråd med aktuell vegmyndigheit. Fylling/skjerjing knytt til vegareal kan, der det er naudsynt, førast inn på tilgrensande areal som er regulert til andre føremål.

§ 4.2 Gang- sykkelveg

1. Gang- sykkelveg skal opparbeidast som vist på plankartet.

§ 4.3 Annan veggrunn

1. Areal er avsett til skjeringar, fyllingar, grøfter og liknande knytt til vegføremåla. Innanfor området kan det òg leggjast kabelføringar for tekniske anlegg.

§ 5 Grønstruktur (pbl § 12–5 ledd nr 3)

§ 5.1 Grønstruktur

1. I anleggsfasen tillatast fylling innanfor føremålsgrensene. Arealet skal tilbakeførast, og tilsåast eller beplantast etter anleggsfasen er slutt.

§ 6 Omsynssone (pbl § 12–6, jf § 11–8a)

§ 6.1 Frisiktsone veg

1. Innanfor frisiktsoner skal det ikkje vera gjenstandar eller vegetasjon som er høgare enn 0,5 meter over tilstøytande køyrebane sitt plan.