

Osterøy kommune. Flatevad gnr. 13 bnr. 95 m.fl.

FLATEVAD INDUSTRIOMRÅDE

FRAMLEGG TIL REGULERINGSFØRESEGNER i følge plan- og bygningslova (pbl) § 26

§ 1 GENERELT

1.1 Reguleringsføremål

Området er regulert til følgjande formål:

OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE, §25, 1. ledd nr. 3

- Køyreveg
- Annan veggrunn

FAREOMRÅDE, §25, 1. Ledd nr. 5

- Høgspenningsanlegg/Kraftline

SPESIALOMRÅDE, §25, 1. ledd nr. 6

- Parkbelte i industristrøk (SP3 og SP4)
- Friluftsområde (FO1 – FO4)
- Friluftsområde i vassdrag (FOS1 og FOS2)
- Kommunalteknisk verksemd - Trafo
- Frisiktsone ved veg

FELLESOMRÅDE, §25, 1. ledd nr. 7

- Felles køyreveg

KOMBINERTE FØREMÅL, §25, 2. Ledd

- Kontor/Industri (K/I1-4)
- Anna kombinert formål – Landbruk/midlertidig trafikkområde (AK1)

§ 2 FELLESFØRESEGNER

2.1 UTFYLLANDE PLANAR

Situasjonsplan

For område med ny bruk / utbygging som krev sprenging, planering eller omlegging av eksisterande veg K/I1, K/I2 og FA1 skal det saman med søknad om rammeløyve følgje ein situasjonsplan inklusive skriftleg skildring.

Planen skal vise korleis reguleringsføresegnene sine krav er tenkt oppfylt. Situasjonsplanen skal vere kotesett, høgdesett og vise detaljert plassering av bygg med byggjehøgder. Vidare skal planen vise eventuelle andre installasjonar, vegar, p-plassar, samt formgjeving av parkbelte og overgang mot parkbelte.

Det skal utarbeidast snitt som viser planeringsnivå, bygningsplassering og høgder i forhold til parkbelte og nærliggande bygg og terreng.

Dokumentasjon av massehandtering

I samband med søknad om rammeløyve/igangsettingsløyve for tiltak som krev sprenging og planering, skal det utarbeidast dokumentasjon på korleis massane skal handterast i byggeperioden og nyttast i utfylling og ferdigstilling av området. Dokumentasjonen skal leggst fram og godkjennast samtidig med søknad om rammeløyve/igangsettingsløyve.

2.2 REKKEFØLGJEKRAV

- Søknad om rammeløyve jf. §2.1 skal vere godkjent før det kan gjerast tiltak som krev sprenging, planering eller omlegging av eksisterande veg K/I1, K/I2 og tilgrensande avkjørslar.
- FA1 og avkjørslar med fri sikt frå veg1 skal vere opparbeidd før det kan gjerast tiltak knytt til nye bygningar som krev sprenging, planering.
- FA1 skal vere opparbeid før tilkomst gjennom K/I1 kan fjernast.
- Før løyve til tiltak som krev sprenging, utfylling og planering kan gjevast, skal det ligge føre geologiske undersøkingar med analyse av risiko og sårbarheit, og plan for sikringstiltak. Etter at sprenging er gjennomført skal alle skjeringar vurderast på nytt, og eventuelle sikringstiltak skal vere fullførte før nye område kan takast i bruk.
- Høgspenlinje/kabel skal vere lagt om før det kan gjerast tilkak knytt til nye bygningar og trafikkområde som krev sprenging og planering i dei vestlege delane av K/I1.
- VA-rammeplan for vassforsyning, overvatn og spillvatn, og uttak for brannslukking skal vere godkjent av Osterøy kommune før søknad om rammeløyve.

2.3 FREDA KULTURMINNE

Dersom det i samband med gravearbeid i området kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeide straks stansast og fylkeskonservatoren ved kultur- og idrettsavdelinga få melding for ei nærare gransking på staden jamfør kulturminnelova § 8, 2. Ledd.

2.4 TERRENGHANDSAMING

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.

Høgdeforskjellar høgare eller lik 2 meter innanfor industriområde skal løysast anten med mur eller skråning med helling maks 1:2 og tilplanting. Mur skal ha vegetasjonskant på toppen av

muren. Vegetasjonskanten skal bestå av tre og høgtveksande buskar og skal ha breidde lik minst 2x høgde på mur. Skråning skal likeeins plantast til med tre og høgtveksande buskar.

2.5 BYGG OG FASADAR

Ved utforming av kontor og industribygg skal det leggjast vekt på å bruke fargar og materialar som gir god nær- og fjernverknad for omkringliggende område. Kontrastfargar kan nyttast på mindre bygg, bygningsdelar eller installasjonar.

2.6 GRAD AV UTNYTTING OG BYGGEHØGD

Areal under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter vert ikkje rekna med i bruksarealet.

Bruksarealet (BRA) skal reknast i tråd med teknisk forskrift og tilhøyrande rettleiar. For rom med stor høgde skal bruksarealet reknast utan tillegg for tenkte plan. Grad av utnytting for dei enkelte delfelta er vist på plankartet, likeeins maks mønehøgd.

For eksisterande bygg innanfor felt I/K1 skal eksisterande mønehøgd behaldast. Mønehøgder for eksisterande bygg er vist på illustrasjonsplan, datert 14.05.11.

2.7 PARKERING

Det skal etablerast 7 plassar pr 1000 m² (BRA) industri-/lagerområde, inklusive gjesteparkering. Det skal etablerast 0,2 p-plassar for sykkel pr tilsett innanfor industri/lagerområde.

2.8 STØY, STØV OG UTSLEPP OG DRIFTSTID I ANLEGGSPERIODEN

Støy (støv og utslepp)

Utslepp til luft, jord og vatn (støy, støv, avrenning) skal ligge innanfor rammer fastsett i utsleppsløyve bestemt av forureiningsstyresmaktene (Fylkesmannen). Søknad om utsleppsløyve skal utarbeidast i samsvar gjeldande lovverk.

Støy frå byggje- og anleggsverksemd i område K/I1 og K/I2 skal tilfredsstille krav gitt i gjeldande retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Sprenging er ikkje omfatta av lydkravet.

Støykravet omfattar også anleggstrafikk. Sprenging og annan støyande aktivitet skal ikkje utførast i periodar som er til særleg ulempe for naboar.

2.9 STØY, STØV OG UTSLEPP OG DRIFTSTID I DRIFTSPERIODEN

Støy (støv og utslepp)

Utslepp til luft, jord og vatn (støy, støv, avrenning) skal ligge innanfor rammer fastsett i utsleppsløyve bestemt av forureiningsstyresmaktene (Fylkesmannen). Søknad om utsleppsløyve skal utarbeidast i samsvar med gjeldande lovverk.

2.10 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det kan plasserast transformatorboksar og lysmaster innanfor planområdet.

Innanfor planområdet kan det plasserast nødvendige bygg/anlegg for drift av vassforsyning og avløpsnett.

2.11 UNIVERSELL UTFORMING

Prinsippa om universell utforming skal ligge til grunn ved planlegging og prosjektering innanfor området.

Nybygga og uteområder skal utformast etter prinsippa om universell utforming i samsvar med kommuneplanen sine føresegner. Dette inneber at det skal leggst til rette for god tilgjenge for funksjonshemma i nye bygg og inngangar skal utformast med omsyn til dette. Det same gjelder tilkomst frå parkeringsplassane til kontor/industriområda.

§3 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE (pbl § 25, 1. ledd nr. 3)

3.1 KØYREVEG

Det kan gjerast mindre avvik frå køyreveg som vist på plankartet. Dette skal gjerast i samråd med kommunen. Koter påført plankart er rettleiande.

§ 4 FAREOMRÅDER (pbl § 25, 1. ledd nr. 5)

4.1 HØGSPENNINGSANLEGG/kraftline

Det er ikkje høve til å leggja til rette for bygging. Området kan nyttast til trafikkareal, parkering og liknande.

§ 5 SPESIALOMRÅDE (pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

5.1 PARKBELTE I INDUSTRISTRØK

Innanfor parkbelte i industri 1 og 2 er sprenging av fjell og fylling av sprengstein ikkje tillate innanfor formålsgrensa.

Områda skal gjevast best mogleg skjermende effekt ut frå omsyn til innsyn, støy og støv. Områda skal vernast og pleiast slik at naturen vert teke vare på.

Buffersonene skal vernast med samanhengande gjerde i formålsgrensa i anleggsperioden der det er aktuelt. Ved sprenging skal området så langt som mogleg ikkje belastast med sprengstein. Eventuell sprengstein/blokker skal ikkje bli liggande. Lagerverksemd og oppføring av bygningar er ikkje lov innanfor parkbelte.

5.2 FRILUFTSOMRÅDE (FO1-FO4)

Innanfor friluftsområde langs vassdrag FO1-FO4 er ikkje tillete å oppføre bygningar eller andre tekniske installasjonar med unntak av høgspentlinjeanlegg.

Eksisterande terreng og vegetasjon skal oppretthaldast. Det er ikkje tillate med nokon form for lagring innanfor områda.

5.3 FRILUFTSOMRÅDE I VASSDRAG

Det er ikkje tillete med noko form tekniske installasjonar eller utfylling i desse områda, med unntak av naudsynte tiltak ved etablering/utviding av eksisterande bruer. Rehabilitering og elveforebygging skal gjerast i samråd med ansvarlege styresmakter (bl a NVE, Fylkesmannen i Hordaland, Osterøy kommune).

5.4 KOMMUNALTEKNISK VERKSEMD – TRAFO

Det er høve til å sette opp ny trafostasjon for å sikre straumtilførsel til verksemda.

5.5 FRISIKTSSONE VED VEG

I området mellom frisiktslinje og veg skal det til ei kvar tid vere fri sikt i høgde 0,5 m over tilstøytande vegar sitt plan.

§ 6 FELLESOMRÅDE (pbl § 25, 1. ledd nr. 7)

6.1 FELLES KØYREVEG

Felles veg FA1 er felles for felta K/I1, K/I2 og tilgrensande eigedomar (13/167, 13/152, 13/212, 13/211 og 13/15). Køyreveg skal etablerast i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet. Det kan gjerast mindre avvik frå dette i samråd med kommunen. Koter påført plankart er rettleiande.

§ 7 KOMBINERTE FØREMÅL (pbl § 25 2. ledd)

7.1 OMRÅDE FOR KONTOR/INDUSTRI

Innanfor områda K/I1-K/4 er det lov å føre opp bygningar og anlegg for kontor/industri med tilhøyrande parkering og trafikkareal.

7.2 OMRÅDE FOR KONTOR/INDUSTRI (K/I2, K/I4)

Det kan etablerast bustad for vaktmeister og gjestearbeidarar i samband med drifta innan for K/I2 eller K/I4. Desse skal oppfylle krav til bustader med omsyn til solforhold, uteareal, parkering m.m.