

OSTERØY KOMMUNE

HAUGE, GNR 4 BNR 120

Plannr.: 1253 2007 0100

Reguleringsføresegner for:

jf plan- og bygningslova (pbl) § 26

Oddalsmyra Næringspark

§ 1 Generelt

Reguleringsplanen omfattar eigedomen gnr 4 bnr 120 i Osterøy kommune. Planområdet er vist med stipla linje på kart i målestokk 1:1000 datert 2008-01-11.

Føremålet med planen er å leggja til rette for etablering av industri- og lagerbedrifter i området, med tilhøyrande kontor. Samstundes skal planen opna opp for at delar av området kan nyttast til offentlege bygningar, bensinstasjon og drosjehaldeplass.

Området er regulert til følgjande føremål:

- Byggjeområde: Industri/lager I/L1 og I/L2
- Offentlege trafikkområde: Køyreveg O1
Anna trafikkområde på land O2
- Fareområde: Høgspenline
- Fellesområde: Felles veg/avkjørsel Fe1, Fe2 og Fe3
- Spesialområde: Parkbelte i industristrøk
Frisiktsone ved veg
- Kombinerte føremål: Industri/Bensinstasjon K1
Industri/Drosjehaldeplass K2
Industri/Offentlege bygningar/Forretning K3–K6

§ 2 Felles føresegner

2.1 Byggjegrænse

Bygningar skal plasserast innanfor dei viste byggjegrænsene. Der byggjegrænse ikkje er vist i plankartet ligg byggjegrænse i føremålsgrensa. Byggjegrænse langs riksvegen er sett til 20 meter for K1 og 30 meter for dei øvrige byggjeområda.

2.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting, %-BYA, og gesimshøgde GH er som vist på plankartet for dei respektive områda. For I/L1 og I/L2 er gesimshøgde rekna frå planert terreng. Ved berekning av bruksareal BRA skal arealet reknast utan tillegg for tenkte plan over 3 meter.

2.2 Dokumentasjon ved tiltak

For byggjeområda og områda med kombinerte føremål skal utbyggjar som del av byggjemelding levera inn teikningar og illustrasjonar over bruk av areala. Teikningane skal visa korleis området er tenkt utbygd, med internt vegnett, organisering, bygg/konstruksjonar og fyllingar/skjereringar. Sikringstiltak mot negative

påverknader av elva, i anleggsfase og ved seinare drift, skal beskrivast. Det skal dokumenterast korleis masseoverskot vert deponert og korleis massar skal brukast på tomtene, jf. pkt. 2.3. Handtering av overvatn og spillvatn skal også dokumenterast. Planane skal godkjennast av kommunen før arbeidet kan ta til.

2.3 Massehandtering

Steinmassar skal nyttast internt i planområdet. Overskotsmassar av jord skal fraktast til avtalt plass på gnr 4 bnr 2.

Det skal utarbeidast ein plan som syner massehandteringa for heile planområdet.

Denne skal godkjennast av kommunen før søknad om rammeløyve vart handsama.

2.4 VA-anlegg

Utbyggjar må leggja til rette for vatn og avlaup innanfor planlagt område for tiltak.

Det skal for kvar tomt byggjast fordrøyningsanlegg for handtering av overvatn. Det er tilknytingsplikt til offentleg vatn og avlaup. Det skal utarbeidast ein VA-rammeplan for heile planområdet. Denne skal godkjennast av kommunen før søknad om rammeløyve vart handsama.

2.5 Parkering

All parkering skal løysast innanfor kvar enkelt tomt.

2.6 Terrenginngrep

Terrenginngrep skal skje slik at skjæringar og fyllingar vert tilpassa tilstøytande terreng, og søkt tilplanta. Det skal i størst mogeleg grad nyttast natursteinsmurar.

Areal som ikkje er bebygd eller som ikkje skal nyttast til transportføremål, skal i størst mogeleg grad opparbeidast som grøntareal. Murar eller fyllingar mot parkbelte skal byggjast innanfor føremål avsett til byggeområde.

2.7 Rekkjefølgje

I planområdet kan tiltak som nevnt i pbl § 93 ikkje godkjennast før det ligg føre

- ein godkjent rammeplan, utarbeidd av eigar av området p.t., for vassforsynings-, overvanns- og spillvannssystemet, samt uttak for brannsløkking
- ein godkjent plan for massehandtering for heile planområdet
- plan for el- og teleanlegg
- ferdigstilt kryss med venstresvingefelt frå Rv 566
- etablert veg fram til omsøkt tiltak eller plan for bygging av veg i samband med omsøkt tiltak

2.8 Kulturminne

Dersom det under anleggsarbeidet kjem fram tidlegare ukjende automatisk freda kulturminne, må arbeidet stansast og melding sendast kulturminnestyresmakt.

§ 3 Byggjeområde

(pbl § 25, 1. ledd nr. 1)

3.1 Område for industri/lager I/L1

Området skal nyttast til industri- og lagerområde. Det kan frådelast enkelttomter etter behov og oppførast bygg for lettare produksjon, lager, verkstad etc. med tilhøyrande kontor. Maksimum tillatt takvinkel er sett til 10 grader.

3.2 Område for industri/lager I/L2

Området skal nyttast til industri- og lagerområde. Det kan oppførast bygg for lettare produksjon, lager, verkstad etc. med tilhøyrande kontor. Maksimum tillatt takvinkel er sett til 10 grader. Det kan etablerast helikopterplass på tomte.

§ 4 Offentlege trafikkområde

(pbl § 25, 1. ledd nr. 3)

4.1 Køyreveg O1

Køyrevegen skal forsyne tomtene i planområdet.
Krysset skal etablerast med venstresvingefelt.

4.3 Anna trafikkområde på land O2

Arealet skal nyttast til oppstilling/snuplass. Det skal ikkje endrast i høve til eksisterande bruk.

§ 5 Fellesområde

(pbl § 25, 1. ledd nr. 7)

5.1 Felles veg/avkjørsel Fe1

Breidde: 2x2,75 (køyrebane) + 2x0,5 (skulder)
Er felles for heile området.
Maks. stigning: 10%.

5.2 Felles veg/avkjørsel Fe2

Breidde: 2x2,75 (køyrebane) + 2x0,5 (skulder)
Er felles for I/L1, I/L2 og K1
Maks. stigning: 10%.

5.3 Felles veg/avkjørsel Fe3

Breidde: 2x2,75 (køyrebane) + 2x0,5 (skulder)
Er felles for K2, K3, K4, K5 og K6.
Maks. stigning: 10%.

§ 6 Fareområde

(pbl § 25, 1. ledd nr. 5)

6.1 Høgspentline

Det kan ikkje oppførast bygg innanfor fareområde for høgspentline.

§ 7 Spesialområde

(pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

7.1 Parkbelte i industristrøk

Det er ikkje tillate med oppføring av bygg eller andre konstruksjonar innanfor desse områda. Områda skal ikkje opparbeidast til park. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på der dette er mogeleg. Det skal sikrast god visuell og fysisk overgang mellom industriareal og parkbelte.

7.2 Frisiktsone ved veg

I frisiktsone skal det til ei kvar tid vera fri sikt 0,5 m over tilstøytande vegar sitt plan. Det er ikkje tillate med oppføring av bygg eller andre konstruksjonar innanfor desse sonene.

7.3 Kommunalteknisk verksemd (trafokiosk)

Innanfor arealet kan det etablerast transformatorkiosk for straumforsyning til planområdet.

§ 8 Kombinerte føremål

(pbl § 25, 2. ledd)

8.1 Område for industri/lager og bensinstasjon K1

Området kan nyttast til industri- og lagerområde. Det kan oppførast bygg for lettare produksjon, lager, verkstad etc. med tilhøyrande kontor. Maksimum tillatt takvinkel er sett til 35 grader. Det kan etablerast bensinstasjon på tomte.

8.2 Område for industri/lager og drosjehaldeplass K2

Området kan nyttast til industri- og lagerområde. Det kan oppførast bygg for lettare produksjon, lager, verkstad etc. med tilhøyrande kontor. Maksimum tillatt takvinkel er sett til 35 grader. Det kan etablerast drosjehaldeplass på tomte.

8.3 Område for industri/lager, offentlege bygningar og forretning K3 – K6

Områda kan nyttast til industri- og lagerområde. Det kan oppførast bygg for lettare produksjon, lager, verkstad etc. med tilhøyrande kontor.

Områda kan også nyttast til offentlege bygningar/funksjonar. Maksimum tillatt takvinkel er sett til 10 grader.