

Småland Næringsområde – Hauge. Forslag til endring av reguleringsplan

PLAN-ID: 4630 2014001 vedteken 22.02.2017

Detaljert oversikt over endringer ved søknad pr 01. oktober 2021:

1. Skildring av endringer i plankart:

1.1 Bygninger og anlegg:

Endringane omfattar i hovudsak justering av byggjegrense mellom formål, formålsliner mellom byggjeområda og tal på områda BN.

Felt BN1 er:

- Planeringshøgda for BN1 er senka frå c+42 til c+40 slik at den er lik naboområdet BN2 Tilsvarande er maks mønehøgd senka til MH 50, frå MH=50.
- Byggjegrense mot område BN2 er endra frå 5meter til 4 meter.
- Vist pil for avkøyrsl er flytta til formålslina mellom BN1 og BN2 og vert felles for områda.

Felt BN2:

- Byggjegrense mot område BN1 er endra frå 5 meter til 4 meter og byggjegrense mot BN3 er endra frå 5 meter til 3 meter.
- Vist pil for avkøyrsl er flytta til formålslina mellom BN1 og BN2 og vert felles for områda.

Felt BN3:

- Tidlegare felt BN3 og BN4 er slått saman til nytt BN3 og utvida nordvestover. Nytt område BN3 sin nordlege feltgrensa er flytta om lag 25 meter mot nordvest, mot nytt område BN4. Ny storleik for BN3 vert 6,7 daa.
- Byggjegrense mot BN2 er endra frå 5 meter til 7meter (total 10 meter mellom byggjegrense for BN2 og BN3).
- Byggjegrense mot BN4 er tilpassa arealbehov for aktuelt byggeprosjekt. Byggjegrensa samsvarar mykje med gjeldande reguleringsplan si formålsline mellom BN4 og BN5 (sjå utklipp frå begge reguleringsplanane under.
- Vist pil for avkøyrsl er endra til å liggje i nordaustre del av området BN3.

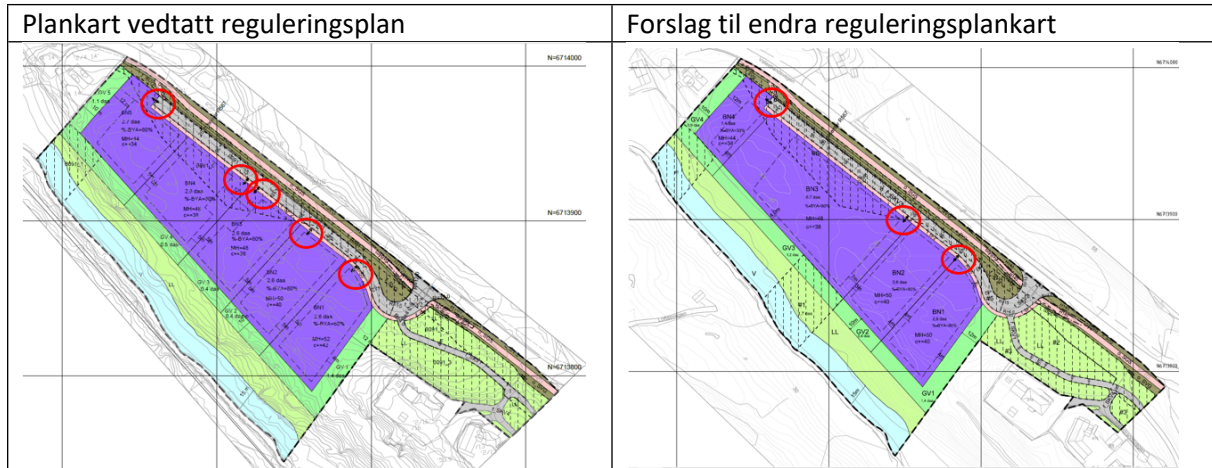
Felt BN4:

- Storleiken på feltet er kraftig redusert frå 2,7 da til 1,4 da.
- Grad av utnytting %BYA er redusert til 33%.
- Det vert tillate med 3 parkeringsplassar på område BN4 som ikkje skal reknast med i grad av utnytting, jf. Føresegn §3.1.2.

1.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

- Trasé for f_SKV1 er flytta mot sørvest og nærmare gnr/bnr 2/16, og nærare skrent under bustader. Flytting av f_SKV1 fører til at landbruksområdet mellom f_SKV 1 og fylkesvegen vert større og betre egna for grasproduksjon eller anna jordbruk.

- Felles veg f_SKV3 er på eit kort strekk senka med ca. 1 meter. Endringa fører til betre terrengtilpassing og betre tilpassing til avkøyring til områda BN1, BN2 og BN3.
- Avkøyringspiler er endra og redusert i forslag til endring av reguleringsplan. Under er avkøyringspiler markert med raud ring.



1.3 Føresegnssområde

- Føresegnssområda (område til mellombels rigg- og anlegg) sine namn er endra i tråd med endringar som går fram av Sosi-versjon 4.5.2. Frå B091 til #.
Revidert VA-rammeplan fører til at det er lagt til eit føresegnssområde #1 der VA-rammeplanen viser hovudtrase for vatn og avlaupsleidning. Gjeldande reguleringsplan sitt område #1 er oppretthalde for spillvassleidning frå område BN4. Føresegnene for dette føresegnssområde er endra slik at det ikkje er høve til lagring av maskinar og materiell i områda #1.
- Områda #2 og #3 er auka i storleik. #2 er foreslått endra frå 1,3 da til 0,4 da. #3 er foreslått endra frå 1,0 + 0,3 da til 1,9 da + 0,3 da. Endringa samsvarer med endra linjeføring for f_SKV1. Samla totalt anleggsareal #2 og #3 er uendra, 2,6 da.

2. Skildring av endringar i føresegner

§1 Generelt.

- 1.1 : dato for planendring er lagt til
- 1.2.1 : feltnamn endra i tråd med plankart
- 1.2.3 : feltnamn endra i tråd med plankart
- 1.2.7 : feltnamn endra i tråd med plankart

§2 Felles føresegner.

- 2.7.2 : Dato for revidert VA-rammeplan er ført til.
- 2.8.10 : feltnamn endra i tråd med plankart
- 2.8.11 : feltnamn endra i tråd med plankart
- 2.8.12 : feltnamn endra i tråd med plankart

- 2.8.13 : feltnamn endra i tråd med plankart
- 2.9.5 : feltnamn endra i tråd med plankart og BN1 er utelaten då det ikkje er aktuelt med mur eller gjerde mellom områda BN1 og BN2
- 2.9.12 : feltnamn endra i tråd med plankart
- 2.9.14 : feltnamn endra i tråd med plankart
- 2.9.15 : Krav til grønne tak er endra.

Vedtatt føresegn §2.6	Forslag til endra føresegn §2.6
Byggegrensa mot fv. 567 er som vist i plankartet 26 m. Byggegrensa er også byggeline. Bygningar skal plasserast langs byggelina slik at dei skaper ei tydeleg samanhengande fasadeline mot fv. 567 og f_SKV 3. Der byggegrensa ikkje er vist i plankartet gjeld pbl. § 29-4.	Byggegrensa mot fv. 567 er som vist i plankartet 26 m. Byggegrensa er også byggeline. Bygningar skal plasserast langs byggelina slik at dei skaper ei tydeleg samanhengande fasadeline mot fv. 567 og f_SKV 3. Der byggegrensa ikkje er vist i plankartet gjeld pbl. § 29-4.

Vedtatt føresegn §2.9.15	Forslag til endra føresegn §2.9.15
Alle bygg i BN1-BN5 skal ha grønt tak. Det kan gjerast unntak dersom oppføring av grønt tak er til hinder for tenkt bruk og/eller det av konstruksjonsmessige årsaker ikkje er mogleg å oppføre slike tak. Ved slikt unntak må areal innanfor BN1-BN5 tilsvarende takareal verte erstatta av vegetasjon. Andre takflater enn grønne tak skal då gjevast ei utforming og materielle eigenskapar som minimerer negativ visuelt fjernverknad. Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.	For bygg i BN1-BN4 skal ha grønne tak vurderast . Det kan gjerast unntak dersom oppføring av grønt tak er til hinder for tenkt bruk og/eller det av konstruksjonsmessige eller driftsmessige årsaker ikkje er mogleg å nytte oppføre slike tak. Ved slikt unntak må avbøtande tiltak med omsyn til auka avrenning av overvatn visast og konsekvensane gjerast greie for. Andre takflater enn grønne tak skal då gjevast ei utforming og materielle eigenskapar som minimerer negativ visuelt fjernverknad. Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

§3 Bygg og anlegg

- 3.1.1 : feltnamn endra i tråd med plankart
- 3.1.2 : Maksimal utnytting endra.

Vedtatt føresegn §3.1.2	Forslag til endra føresegn §3.1.2
Maksimal tomteutnytting inklusiv parkeringsareal (BYA) for BN1-5 er 80%. Områder for vegetasjonsskjerm skal ikkje reknast med.	Maksimal tomteutnytting inklusiv parkeringsareal (BYA) for BN1-BN3 er 80%. %. Maksimal tomteutnytting (BYA) for BN4 er 33%. For BN4 kan det i tillegg til max BYA 33% leggjast til rette for 3 parkeringsplassar, som ikkje skal reknast med i %BYA. Områder for vegetasjonsskjerm skal ikkje reknast med.

- 3.1.3 : feltnamn endra i tråd med plankart
- 3.1.4 : feltnamn endra i tråd med plankart
- 3.1.5 : feltnamn endra i tråd med plankart
- 3.16 : Nytt pkt. Tekst lyder:
Inntil BN4 skal byggast ut skal feltet behaldast som del av vegetasjonsskjerm GV4.
- 3.2.1 : Maksimal tomtutnytting inklusiv parkering.

Vedtatt føresegn §3.2.1	Forslag til endra føresegn §3.2.1
Det skal leggest til rette for minimum 10 parkeringsplassar for bilar og 5 parkeringsplassar for sykklar per tomt/tiltak. Parkeringsplass for sykkel skal ha overbygg.	For BN1-2 skal det leggest til rette for minimum 10 parkeringsplassar for bilar og 5 parkeringsplassar for sykklar per tomt/tiltak. For BN3 skal det leggest til rette for minimum 15 parkeringsplassar for bilar og 10 parkeringsplassar for sykklar per tomt/tiltak. For BN4 skal det leggest til rette for 3 parkeringsplassar for bilar og 3 parkeringsplassar for sykklar. Parkeringsplass for sykkel skal ha overbygg.

§4 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

- 4.1.2 : feltnamn endra i tråd med plankart
- 4.1.3 : feltnamn endra i tråd med plankart

§5 Grøntstruktur

- 5.1.1 : feltnamn endra i tråd med plankart
- 5.1.2 : Vegetasjonsskjerm. Justert tekst lyder:
Vegetasjonsskjerm GV1-3 skal opparbeidast med tregrupper og buskar som sikrar visuell skjerming av næringsområdet.

Vedtatt føresegn §3.2.1	Forslag til endra føresegn §3.2.1
Vegetasjonsskjerm GV1-4 skal opparbeidast med tregrupper og buskar som sikrar visuell skjerming av næringsområdet frå bustad i sør og vest.	Vegetasjonsskjerm GV1-3 skal opparbeidast med tregrupper og buskar som sikrar visuell skjerming av næringsområdet. frå bustad i sør og vest.

- 5.1.3 : feltnamn endra i tråd med plankart
- 5.1.5 : feltnamn endra i tråd med plankart

§7 Føresegnsområde

- Alle føresegnsområda har endra namn som følgje av ny Sosiversjon 5.2.4.
- Føresegnsområde #1 er endra til kun å gjelde Vatn og avlaupsanlegg og ikkje lagerplass for bygningsmateriell og maskiner