

Detaljregulering for Manger sentrum aust Plan ID: 1260-2018000300

Føresegner

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

§ 1.1 Det regulerte området er vist plankart dagsett 24.05.2019. Målestokk 1:1000 i arkformat A1.

§ 1.2 Arealet innanfor plangrensa er regulert til følgjande formål:

BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. § 12-5, 2. ledd, nr. 1)

- Bustader (B)
- Offentleg eller privat tenesteyting (BOP)
- Anna offentleg eller privat tenesteyting (BAT)
- Næringsbygningar (BN)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Kombinert byggje- og anleggsformål (BKB)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5, 2. ledd, nr. 2)

- Veg (SV)
- Køyreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Annan veggrunn – grøntareal (SVG)
- Leskur/plattformtak (SP)
- Kollektivhaldeplass (SKH)

GRØNTSTRUKTUR (PBL. § 12-5, 2. ledd, nr. 3)

- Friområde (GF)

LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (PBL. § 12-5, 2. ledd, nr. 5)

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (L)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL. § 12-5, 2. ledd, nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (V)

OMSYNSSONER (PBL. § 12-6)

- Frisikt (H140)
- Andre sikringssoner (H190)
- Annan fare (H390)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

BESTEMMELSEOMRÅDER (PLB. § 12-7)

- Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg (#1)

§ 2 FELLESFØRESEGNER

- § 2.1 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova § 8, 2.ledd.
- § 2.2 Tiltak skal prosjekterast og utførast slik at byggverk, byggjegrunn og tilstøytande terreng ikkje vert utsett for fare, skade eller vesentleg ulempe som følgje av tiltaket.
- § 2.3 Prinsippa for universell tilkomst skal leggjast til grunn så langt det lar seg gjera ved vidare detaljering av bygningar og anlegg, samt ved opparbeiding av tilkomst til bygningar.
- § 2.4 Skråningar og skjeringar skal ha naturleg re-vegetasjon. Vegetasjon i ubygdde område skal i størst mogleg grad takast vare på slik som den er i dag. Området kan skjøttast.
- § 2.5 I samband med søknad om tiltak for BN1-4, BAT, BRE og BOP skal det for kvart området utarbeidast ein situasjonsplan som synar tilkomst, parkering, plassering av bygg og anlegg. Byggjehøgde skal vera angitt på alle bygg. Situasjonsplanen skal òg syne korleis ubygdde delar av tomta skal planerast og nyttast. Situasjonsplanen skal vidare vise ev. murar/skjeringar/trappar/gjerder og tilplanting og grøntområder. I søknaden skal det også utarbeidast teikning av terrengsnitt som synar eksisterande og nytt terreng.
- § 2.6 Det skal utarbeidast plan for massehandsaming for kvart område/tomter som ikkje er bygd ut i dag. Denne planen skal syne disponering av stadeigne massar og trong for tilførde graderte massar. Denne planen skal leggjast ved søknad om tiltak for det aktuelle området.
- § 2.7 Matjord som eventuelt vert overflødig som følgje av tiltak, skal sikrast ei forsvarleg gjenbruk, primært til jordbruksføremål i nærområdet.
- § 2.8 Grenseverdiar for støy i frå bygg- og anleggsverksemd i kapittel 4 i Klima- og miljødirektoratet sine retningslinjer T-1442/2016 gjeld for planen, med følgjande tillegg: Støygrensene omfattar òg trafikk i samband med bygge- og anleggsperioden.
- § 2.9 Alle søknadspliktige bygg og konstruksjonar skal plasserast innanfor byggjegranser vist på plankartet. Der byggjegransa ikkje er synleg, går den i føremålsgrensa. Tekniske anlegg i bakken skal dekkast til, men kan ikkje byggast over med anlegg og bygningar som gjer vedlikehald og liknande vanskeleg.
- § 2.10 **Unntak for byggjegransa:** Sikringstiltak av bekken samt skråningar, fyllingar, skjeringar og murar knytt til køyreveggar (SKV) kan etablerast uavhengig av regulerte byggjegranser, så lenge ein ikkje kjem i konflikt med frisiktsoner.

§ 3 REKKJEFØLGJEKRAV

- § 3.1 Teknisk vegplan for nytt fortau, busshaldeplass langs fv 409 (o_SV), skal godkjennast av Statens vegvesen før bygging.
- § 3.2 Før det kan gjevast løyve til tiltak i BAT, BOP, BRE og BN1-4, skal det for kvart område utarbeidast teknisk plan for VA inkl. overvasshandtering, og som skal godkjennast av kommunen og leidningseigarar.
- § 3.3 Før det kan gjevast bruksløyve på BAT, må kryss mellom o_SKV2 og o_SV justerast i samsvar med planen, og godkjennast av Statens vegvesen.

§ 4 BYGNINGAR OG ANLEGG

§ 4.1 BUSTADER (B)

- § 4.1.1 I området kan det oppførast einebustader med ev. sokkelleilegheit og garasje.
- § 4.1.2 Maks byggjehøgde er 8,0 meter gesimshøgde og 9,0 meter mønehøgde
- § 4.1.3 Planering for bygg skal vera maks +/-1,0 meter over/under tilkomstveg.
- § 4.1.4 Nye bygningar skal ha sal- eller pulttak (med eller utan valming).
- § 4.1.5 Tilkomst til B2 skal gå gjennom næringsområde BN4.
- § 4.1.6 Tilkomst til B1 kan etablerast gjennom BKB eller L3.

§ 4.2 OFFENTLEG ELLER PRIVAT TENESTEYTING (BOP)

- § 4.2.1 Innanfor o_BOP kan det etablerast bygningar for helse- og sosialtenester i kommunal eller regional regi, inkludert barnehage, leikeplass, busenter/pleieheim, kontor m.m.
- § 4.2.2 Maksimal gesimshøgde er 8,0 meter og maks mønehøgde er 13,0 meter. Nye bygningar skal ha sal- eller pulttak (med eller utan valming).
- § 4.2.3 Alle søknadspliktige nybygg skal planerast maksimum +/- 1,5 meter over/under planert nivå på eksisterande bygg.
- § 4.2.4 Det skal etablerast minst 1 p-plass per 5 born i barnehage, og maks 1 p-plass per 3 born. Minimum 5% av plassane skal vere utforma og reservert for rørslehemma.
- § 4.2.5 Det skal etablerast minst 1 p-plass per 50 m² BRA offentlege bygningar, og maks 1 plass per 20 m² BRA.
- § 4.2.6 Sykkelparkering skal etablerast ved alle offentlege bygg. Minimum 5 stk. ved kvart bygg for varig opphald og/eller med arbeidsplassar.
- § 4.2.7 Området mot bekken (V3) skal sikrast med gjerde.

§ 4.3 ANNA OFFENTLEG ELLER PRIVAT TENESTEYTING (BAT)

- § 4.3.1 Innanfor o_BAT kan det etablerast offentlig eller privat tenesteyting, parkering, tilhøyrande lager, garasje, verkstad, tilkomstveg. I området kan det etablerast brannstasjon med naudsynte fasilitetar. Landingsplass for helikopter tilknytt brann- og helsetenester kan òg etablerast innanfor føremålet.
- § 4.3.2 Maksimal mønehøgde er 11,5 meter. Det kan etablerast tilnærma flatt tak.
- § 4.3.3 Alle søknadspliktige nybygg skal planerast maksimum +/- 1,0 meter over/under planert nivå på eksisterande bygg
- § 4.3.4 Det må etablerast naudsynte parkeringsplassar. Plassering og tal må avklarast i byggesaken.
- § 4.3.5 Det skal etablerast minimum 5 stk. sykkelparkingsplasser tilknytt hovudbygget.

§ 4.4 NÆRINGSBYGNINGAR (BN)

- § 4.4.1 I BN2, BN3 og BN4 vert det opna for næringsverksemd som lager og industri/service, med tilhøyrande kontor, parkering og køyreveggar. Næringsverksemdene skal vera av slik karakter at det ikkje oppstår eller er fare for særleg ulempe for kringliggjande område, som lukt, støy og røyk.
- § 4.4.2 Innanfor BN1 kan det etablerast bensinstasjon, vaskehall, verkstad og servicehall, samt parkeringsareal tilknytt desse.
- § 4.4.3 Det skal etablerast minimum 1 p-plass per 100 m² BRA næringsbygningar, og maksimalt 1 plass per 50 m² BRA.
- § 4.4.4 I BN2, BN3 og BN4 er maksimal mønehøgde 15,0 meter. I BN1 er maksimal mønehøgde 9,0 meter. Det kan etablerast tilnærma flatt tak.
- § 4.4.5 I BN1 er det ikkje tillate å gjerda inn tomtane.

§ 4.4.6 Alle søknadspliktige nybygg skal maksimum planerast +/- 1,0 meter over/under tilkomstvegen.

§ 4.4.7 Terrenghøgder høgare eller lik 2,0 meter innanfor føremålet skal løysast anten med murar eller skråning med helling på maksimalt 1:2, samt vera tilplanta. Mur skal ha vegetasjonskant på toppen. Vegetasjonskanten skal vera samansett av tre og/eller buskar. Skråningar skal likeins plantast til med tre og/eller buskar.

§ 4.5 RENOVASJONSANLEGG (BRE)

§ 4.5.1 I BRE kan det etablerast gjenbruksstasjon med nødvendige bygningar og tekniske anlegg. Område kan òg nyttast til deponering, sortering, handsaming og mellombels lagring av avfall.

§ 4.5.2 Maks mønehøgde er 9,0 meter. Det kan etablerast tilnærma flatt tak.

§ 4.5.3 Ved bygging av kontor, eller andre bygningar med personopphald, skal det utarbeidast ein utomhusplan som viser parkeringsløyising for tilsette og besøkande.

§ 4.5.4 Handtering av farleg avfall skal gjerast i samsvar med Avfallsforskrifta.

§ 4.6 KOMBINERT BYGGJE- OG ANLEGGFORMÅL (BKB)

§ 4.6.1 I føremålet BKB er det opna for bustad og næring. Det er ikkje tillate med industri eller næringsverksemdar som er av ein slik karakter at det oppstår eller er fare for særleg ulempe for kringliggjande område, som lukt, støy og røyk.

§ 4.6.2 Bygg i føremålet kan ha inntil 2 etasjar. Bygningar skal ha sal- eller pulttak (med eller utan valming).

§ 4.6.3 Det er ikkje tillate å gjerda inn tomter innanfor føremålet.

§ 4.6.4 Alle søknadspliktige nybygg skal maksimum planerast +/- 1,0 meter over/under tilkomstvegen.

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 VEG (o_SV)

§ 5.1.1 Fv. 409 har dette føremålet. Eigarstatus på veg er offentleg.

§ 5.2 KØYREVEG (SKV)

§ 5.2.1 Tilkomstvegar til BN1-4, BRE, BAT, BOP og BKB har dette føremålet.

§ 5.3 FORTAU (o_SF)

§ 5.3.1 Fortau skal etablerast med breidde 2,5 meter. Teknisk infrastruktur som VA, tele, straum, m.m. kan leggjast i grunnen. Eigarstatus på fortau er offentleg.

§ 5.4 ANNAN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (SVG)

§ 5.4.1 Arealet kan nyttast til grøfter, drenering, fyllingar, murar, skjeringar eller liknande. Eventuell sikring ved fylling/mur skal fylgje regelverket i Statens vegvesenet sine handbøker. Beplanting kan tillatast så lenge det ikkje hindrar naudsynt siktilhøve. Anna teknisk infrastruktur som VA, tele, straum, mv. kan leggjast i grunnen. Arealet kan òg nyttast til skilting/lys, så lenge det ikkje vert til hinder for naudsynt siktilhøve. Eigarform er offentleg.

§5.5 LESKUR/PLATTFORMTAK (o_SP)

§5.5.1 Omfattar areal for busskur/venteareal i samband med kollektivhaldeplass for buss. Busskur skal utformast i samsvar med Statens vegvesen sine krav til storleik og høgde. Eigarform er offentleg.

§ 5.6 KOLLEKTIVHALDEPLASS (o_SKH)

§ 5.5.1 Omfattar areal for haldeplass for buss. Eigarform er offentleg.

§ 6 GRØNTSTRUKTUR

§ 6.1 FRIOMRÅDE (GF)

§ 6.1.1 Innanfor føremålet kan det etablerast bord, benkar og stiar. Innanfor føremålet skal det søkjast å ta vare på stadeigen vegetasjon og kvalitetar, mellom anna knytt til areal kring bekken.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT

§ 7.1 LNFR-AREAL FOR NØDVENDIGE TILTAK FOR LANDBRUK, REINDRIFT OG GARDSTILKNYTT NÆRINGSVERKSEMD BASERT PÅ RESSURSGRUNNLAGET PÅ GARDEN (L)

§ 7.1.1 Innanfor føremålet er det tillate med tiltak som er naudsynte for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt naturgrunnlag.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG; MED TILHØYRANDE STRANDSONE

§ 8.1 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (V)

§ 8.1.1 Innanfor føremålet skal bekkeløpet vera ope. Det er tillate å gjere tiltak i bekkeløpet for å sikre mot erosjon. Dette er tiltak som muring, plastring, fyllingar og andre stabiliserande og tryggleiksmessige tiltak. Det er, ut frå tryggleiksmessige vurderingar, lov til å etablera deler av bekken i røyr.

§ 9 OMSYNSSONER

§ 9.1 SIKRINGSSONER

§ 9.1.2 Frisikt (H140): Soner for fri sikt skal vera fri for fysiske og visuelle hindringar høgare enn 0,5 m over tilstøytande vegar sitt plan.

§ 9.1.3 Andre sikringssoner (H190): Innanfor sona skal det takast spesielt omsyn til bekken og sikre for ev. flaum og overvatnet frå området. Innanfor arealet kan det etablerast tiltak som er naudsynt for å sikra mot flaum, erosjon og utrasing, mellom anna plastring og murar.

§ 9.2 FARESONER

§ 9.2.1 Annan fare (H390) inkluderer areal med forureining i grunn. Ved opprydding, byggje- og gravearbeid innanfor sona, skal det i samsvar med Forureiningsforskrifta § 2-6 verte utarbeidd ein tiltaksplan som skal godkjennast av kommunen før bygging eller graving kan starta. Tiltaksplanen skal sendast saman med søknad, jf. plan- og bygningsloven §20-2.

§ 9.3 SONE MED OPPGITTE SÆRLEGE OMSYN

§ 9.3.1 Bevaring kulturmiljø (H570) omfattar stemmegard som ligg (V2), mellom GF2 og o_BOP over bekk/elv, med ei buffersone på 2 meter frå stemmegarden sin ytste kant. Innanfor sona for bevaring skal det takast spesielt omsyn til stemmegarden som eit kulturminne. Tiltak innanfor sona skal verte avklara og godkjent av lokal kulturmynde før igongsetting. Dette gjeld òg sikringstiltak knytt til bekken.

§ 10 PUNKTSYMBOL (↔)

Avkøyrsl – inn- og utkøyring er vist til næringsføremåla. Her er det tillate med fleire og større breidde på avkøyrsla enn iht. vegstandarden. Avkøyrsla skal likevel vera kanalisert slik at dei ikkje fører til trafikkfarlege situasjonar.

Stord, 23.05.2019

Stord, 07.10.2019 (rev.)