

Detaljreguleringsplan for industriområde Framo Flatøy

Gult – endring som etter levering til 1. gangs behandling

Reguleringsføresegner

Detaljreguleringsplan for industriområde Framo Flatøy

PlanID 463120180004

1. Formål med planen

Hovudformålet med planen er å leggje til rette for ei utviding av eksisterande næringsområde, med nye bygningar, meir lagerplass og betre trafikale tilhøve.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1.1 Estetisk utforming

- Nye bygningar og anlegg skal ha ein heilskapleg form og volumoppbygging.
- Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar ved val av material og belysning.
- Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk på bygningar skal tilpassast ein fargeskala som ikkje skil seg ut frå resten av næringsområdet, og eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

2.1.2 Vatn, avløp og overvatn

- For alle eksisterande og nye bygg innanfor planområdet skal VA-rammeplan, datert 06.3.2020 leggast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjesakshandsaming.
- Lokal handtering av overvatn skal leggast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av det einskilde tiltak. Dette inkluderer kapasitetsberekningar, overløpssystem og flomvegar.
- Endringar av terrenghøgde over eksisterande vatn- og avløpsleidningar skal godkjennast av VA – avdelinga i Alver kommune.
- VA-tiltak skal vere i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande VA-norm for Alver kommune.

2.1.3 Midlertidig rigg- og anlegg

Byggeformål i heile området kan nyttast som tilkomst og rigg- og anleggsareal.

2.1.4 Nettstasjonar

- Nettstasjonar kan oppførast i areal regulert til utbyggingsformål.
- Nettstasjonar må plasserast minst 5 meter frå bygningar med brennbare overflater.
- Lastebil må kunne stå attmed nettstasjon og drive vedlikehald utan at det er til hinder for anna ferdsel.
- Nettstasjonar kan etablerast i eigne rom i bygg. I slike tilfelle gjeld særskilte krav til utforming av rommet, tilkomst og ventilasjon m.m.

2.1.5 Gjerde for åtkomstkontroll

Det kan etablerast eit gjerde for å regulere åtkomst til industriområdet.

2.2 Verneverdiar for kulturmiljø/naturmangfald (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det i samband med tiltak i planområdet dukkar opp funn som kan vera automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stansast og fylkeskonservatoren skal få melding for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova § 8 andre ledd.

2.3 Byggjegranser (§ 12-7 nr. 2)

- a) Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegranser som vist i plankartet.
- b) Der bygggrense ikkje er vist i plankart, er den samanfallande med formålsgrensa.

2.4 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.4.1 Støyvurdering

Tilrådingane i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016», eller til ein kvar tid gjeldande retningsline skal følgjast.

3. Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesføresegner for bygningar og anlegg.

3.1.1 Næringsbygningar BN (§ 12-7 nr. 1)

- a) Maksimal utnyttingsgrad (%-BYA) er vist på plankartet.
- b) Områda BN1 skal nyttast til næringsbygningar for industri, lager og kontor.
- c) Område BN2 skal nyttast til næringsbygningar for industri, kontor, lager og parkering.
- d) Lagringsareal skal i hovudsak plasserast inntil bygg og bort frå sjøen.
- e) Gesimshøgde er vist på plankartet. Gesimshøgde er vist som meter over havet.
- f) Det kan etablerast tilhøyrande tekniske installasjonar på taka, som solcelleanlegg, anlegg for ventilasjon og heis.
- g) Innanfor området kan ein sette opp faste kraner og installasjonar som er naudsynt for drift av kai og næringsområde.
- h) Steinfylling kan forlengast frå BAA over BN1 med ein oppbygget og avrunda kant. Max høgde over planert terreng på BN1 er 1 meter, jfr. vedlegg c.

3.1.2 Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre angjevne hovudformål BAA BN (§12-7 nr.1)

Fylling mot sjø skal gjevast ein tiltalende utforming som rydda steinfylling. Steinfylling kan forlengast inn over BN1 med ein oppbygget og avrunda kant.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Generelt

- a) Avkøyrsepillar er retningsgjevande.
- b) Vegane skal asfalterast.
- c) Samferdselsformål skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet. Naudsynt justering av samferdselsformål skal avklarast med aktuell vegmynde.

3.2.2 Veg

- a) Vegen f_SV1 er ny, og skal erstatta eksisterande veg til småbåthamn. Vegen er felles for eigarar/bruksrettshavarar i småbåthamna.
- b) Vegen SV2 er privat tilkomstveg til næringsverksemd i BN.
- c) Vegen f_SV3 er felles tilkomstveg til eksisterande eigedomar gnr/bnr 1/1 og 1/210.
- d) Vegen SV4 er privat avkøyrse til parkeringsshus SPH.

- e) Veggen SV5 er privat avkøyrsløse til parkeringsplass SPP2.
- f) Veggen o_SV6 er offentlig veg til naustområda og Flatøy kai. Eksisterande avkøyrsløse skal stengast. Denne er vist med stengesymbol.

3.2.3 Køyreveg

- a) Køyreveggen o_SKV er offentlig køyreveg, Flatøyveggen.

3.2.4 Fortau

- a) Fortau SF skal opparbeidast som vist av plankartet.
- b) Fortau SF1 og SF2 er privat fortau til BN.
- c) Fortaua o_SF3 og o_SF4 er offentlege fortau.

3.2.5 Sykkelanlegg

Sykkelanlegg o_SS skal opparbeidast som vist av plankartet.

3.2.6 Annan veggrunn-grøntareal

- a) Her inngår fyllingar, skjeringar, rekkverk, murar, grøfter og andre tekniske anlegg langs vegsystemet innanfor planområdet. Arealet skal òg nyttast til tilpassing mellom veg og tilgrensande formål.
- b) Områda skal opparbeidast med stadeigen vegetasjon og gjevast ei tiltalende utforming.
- c) Tekniske bygg og installasjonar kan plasserast i områda der dei ikkje er til hinder for vegformåla.
- d) I område SVG2 er det tillate med sikring av fjellskjering samt å setja opp sikringsgjerde på topp skjering.
- e) I område SVG4 er det tillate med tilkomstveg til parkeringsplass i BN2

3.2.7 Kai

Kai kan oppførast som vist på plankart. På kai front kan naudsynt fedring monterast.

3.2.8 Parkeringsplasser og parkeringshus

- a) Det skal setjast av nok areal innanfor BN1 til parkering og internt vegnett for større køyretøy, snuing, av/på-lesing etc. i høve til type aktivitet på tomta.
- b) Parkeringsplassen SPP1 og SPP2 skal opparbeidast med fast dekke og merkast med parkeringsplassar. SPH er eksisterande parkeringshus som skal oppretthaldast.
- c) Innanfor parkeringsplass SPP2 skal min. 10% av plassane vere utforma og reservert for rørslehemma.

3.3 Grønstruktur GV (§ 12-5 nr. 3)

- a) Naturleg vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.
- b) Bratte skrentar skal sikrast med gjerde eller liknande.

3.4 Landbruks, natur og friluftsførmål og reindrift LF (§12-5)

Område skal oppretthaldast som friluftsområde.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner (§ 12-5 nr. 6)

3.5.1 Hamneområde i sjø (VHS)

Utskipingsområdet i sjø skal nyttast til lasting og lossing, samt trafikkområde for lastebåtar. I sjøen kan det etablerast manøvreringssøyler. Det vert tillate oppføring av faste og flytande fortøyinginstallasjonar for skip, inkludert forsterkning av fortøyingane til land. Det kan ikkje settast opp andre gjenstandar i området som kan hindre manøvrering av lasteskipa.

3.5.2 Angitt formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone kombinert med andre angjevne hovudformål (VAA)

Område o_VAA1 og 2 skal nyttast til fylling i sjø.

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Sikringssone frisikt-H140

- a) Frisiktsonene kjem frem av plankartet.
- b) I frisiktsona skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over tilstøytane vegars plan. Det er tillate med enkeltelement som ikkje hindrar sikt, til dømes stolpar og tre.

4.2 Særlege omsyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

4.2.1 Bevaring kulturmiljø H570-1

- a) Omsynssona H570_1 omfattar den historiske flyhangaren og bevaring av flyhangarden sin fasade, form, materialar og uttrykk.
- b) Bygningen kan nyttast som næringsbygning. Eventuelle endringar må avklarast med kommunen.

5. Føresegner til føresegnområde (område #1 og #2)

I føresegnområde #1 og #2 kan det etablerast tilkomstveg til parkeringsanlegg i BN2

6. Rekkjefølgjeføresegner (§ 12-7 nr. 10).

6.1 Før igangsetjingsløyve grunnarbeider BN1 og BN2.

- a) For alle nye tiltak innanfor planområdet må det liggja føre ein godkjent plan for massehandtering før det kan gjevast løyve til tiltak.
- b) Før oppstart med utfylling i sjø skal vegen f_SV1 vere ferdigstilt.
- c) Før utfylling i sjø skal det vera sett ut siltgardin, sjølense eller tilsvarende sikring etablerast for å forhindre spreining av partikler/suspendert stoff, jfr. vedlegg a og b.
- d) Eit kvart fyllingsområde skal ferdigstilast med rydda steinfylling i front og planert toppdekke før det kan gjevast igangsettingsløyve for ny fylling.
- e) Det må vere dokumentert sikra tilgang på vassforsyning (drikkevatt, slokkevatt, prosessvatt, etc.) før rammesøknad for bygningar og installasjonar kan godkjennast.

Vedlegg retningsgjevande

- a) ROS-RAP-01 Risiko og sårbarhetsanalyse, Multiconsult

- b) RIM-NOT-001 KU Forureining, Multiconsult
- c) PLAN-RAP-002 KU Landskapsbilde, friluftsliv/by- og bygdeliv og kulturarv, Multiconsult

UTKAST