

LINDÅS KOMMUNE**Reguleringsføresegner for
Eidsnes næringsområde**

Gnr 244 bnr 27, 36, 41, 46 og del av
4 Eidsnes,

jf. plan- og bygningslova (pbl) §12-7

Saksnummer: 2011/2430

Dato revidert: 13.03.2013 (Adm. i
høve kom.styrevedtak)

Handsamingar:

1. gangs handsaming: 13.06.2012, sak 103/12
2. gangs handsaming: 31.10.2012, sak 173/12
3. gangs handsaming: 30.01.2013, sak
10/13 Vedtak godkjend plan: 14.02.2013,
sak 5/13.
4. Administrativt vedtak godkjent endring
av plan: xx.xx.xx.

**§ 1
GENERELLE
FØRESEGNER**

1.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 15.10.12
er rettleiande (og ikkje bindande)
for disponering av planområdet.

1.2 Dokumentasjon til

rammesøknad Ved innsending
av rammesøknad for kvart delfelt
skal det leggst ved teikningar av
plan, snitt, utomhusplan i
målestokk 1:500, der det vert gjort
greie for infrastruktur, avkøyrslar,
terreng, parkering og parkbelte.

1.3 Detaljplan for veg

Planar for vegar skal vise
korleis krava til vegteknisk
standard blir oppfylt, herunder
lengde- og tverrprofilar av dei
vegane som leiar fram til dei
respektive felta. Plassering av
nye og eksisterande avkøyrslar
skal framgå.

Fylkesveg 393 og Fylkesveg

395 samt tilkomstvegen vist i
plankartet fram til område for
planlagt tiltak, skal kunna
opparbeidast med inntil 6 meter
breidde og med inntil 0,5 m
vegskulder på baa sider.

1.4 Søknadsplikt

Tiltak i sjø krev tillating frå
hamnemynde, jf hamnelova §
27, første ledd. Søknad må
sendast i god tid før
iverksetting av tiltak.

1.5 Rekkeføljekrav

1.5.1 Etablering av andre verksemder
enn lager og verksemder med
sporadisk aktivitet er ikkje tillate
i planområdet før
fyrverkerilageret er flytta til anna
eigna stad utanfor planområdet.

1.5.2 Ved innsending av
rammesøknad for kvart delfelt
skal det føreligge:
- VA-plan som skal godkjennast
av kommunen.

- Massehandsamingsplan som
skal godkjennast av kommunen.
Massehandsamingsplanen skal
vise skjeringar og fyllingar.

1.5.3 Før det vert sett i verk
utbyggingstiltak i kvart delfelt
skal avkøyrslar vere opparbeidd
i tråd med krav frå vegmynde.

1.5.4 Før det vert gitt midlertidig
brukstillating for kvart delfelt
skal følgjande vera
gjennomført:

- Vegar i den enkelte
utbyggingsetappe skal vera
utbygd.
- Vatn- og avlaupsnett i
samsvar med rammeplan for
VA. Ferdigstilling skal
tilpassast den enkelte
utbyggingsetappe.

- Eventuelle sikringstiltak
mot fallulykker ved bratte
skjeringar skal vere utført.

1.5.5 Tiltak i reguleringsføremaal

- hamneområde i sjø skal på høyring til naboar og offentlege instansar før det vert gjeve byggeløyve frå kommunen.
- 1.5.6 Når inntil 50 % av det samla bruksarealet i områda BKB1 ~~KBA1~~ og BKB2 ~~KBA2~~ er bygd ut, skal dei delane av Fv 393 og Fv 395 som går frå E39 og til veg V1, som vist i reguleringsplanen, utbetrast til min. 6,0 meter køyrebane og 0,5 meter vegskulder på begge sider av vegen før vidare utbygging kan tillast.¹
- 1.6 ROS-tiltaksplanar**
Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det gjerast greie for følgjande punkt:
- a) Avfall og overskotsmateriale**
Før løyve til igangsetting for kvart delfelt skal det føreligge ein avfallsplan for byggje- og anleggstiltak, jf. forureiningslova m/forskrift
- 1.7 Tilgjenge**
Prinsippet om universell utforming skal leggest til grunn i planområdet.
- 1.8 Automatisk freda kulturminne** Dersom det vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar i samband med gravearbeid skal arbeidet stansast omgåande og Fylkeskonservatoren underrettast, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Dette gjeld både i sjø og på land.
- 1.9 Terrenginngrep**
Terrenginngrep skal gjerast mest mogleg skånsamt. Naturlege
- høgder og opphavleg terreng i planområdet skal så langt råd er takast vare på.
- 1.10 Ureining**
Ureining skal handsamast etter gjeldande krav frå overordna miljømyndigheit. Vert ureina industri tillate må det takast kontakt med vedkommande fagmyndigheit for fastlegging av rammene for industriverksemd, jf. forureiningslova.
- 1.11 Estetiske retningslinjer**
Lokalisering og utforming av nye byggverk skal sikra eit godt samspel med eksisterande anlegg i høve til tomteplassering, byggestruktur, volum og takform.
- 1.12 Parkering**
Det skal settast av minimum 10 % parkeringsplassar for funksjonshemma innanfor kvart delfelt.
- Det skal minimum etablerast 1 parkeringsplass per 30m² BRA for føremål forretning/kontor/service. Det skal maksimum etablerast 1 plass per 20m² BRA for føremål forretning/kontor/service
- Det skal minimum etablerast 1 plass per 100m² BRA for føremål industri/verkstad. Det skal maksimum etablerast 1 plass per 50m² BRA for føremål industri/verkstad.
- Det skal minimum etablerast 1 plass per 300m² BRA for føremål lager. Det skal maksimum etablerast 2 plassar per 200m² BRA lager.

¹ Revidert 18.11.2020

1.13 Avfallshandtering

Det skal leggst til rette for fellesområde for avfallshandtering. Avfallshandtering skal løysast med overflatesystem.

Areal for miljøstasjon på dei respektive felta skal nyttast til samling av avfallsdunkar og for kjeldesortering. Plasseringa skal visast på utomhusplanar for kvart delfelt, eventuelt samla for to eller fleire felt.

Samlingsplassane skal skjermast/overbyggjast ut frå estetiske og ureiningsmessige tilhøve.

1.14 Miljøkvalitet

Støy frå industriområde skal tilfredsstillende gjeldande retningsliner for tillate utandørs støy, jf. T-1442 ”Støy i arealplanlegging”. Det er ikkje tillate etablert anlegg eller verksemd som ved lukt, røyk, støy eller anna ureinande utslepp er til sjenanse for nærområde for friluftsliv og busetnad.

1.15 Handtering av overvatn

Lokal overvatnhandtering skal leggst til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje gje endring i avrenningssituasjonen nedstraums frå byggjeområde og vegar. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal det gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller redusert kvalitet på areala nedstraums for utsleppet.

1.16 Energi

Det skal etablerast miljøvenlege løysingar for oppvarming i planområdet, fortrinnsvis utan bruk av fossilt brennstoff.

1.17 Hamneområde

1.17.1 Det skal leggst til rette for at alle verksemdar som etablerer seg innanfor planområdet skal ha tilgang til hamneområde f_SHA3 H3.²

1.17.2 Hamneområde f_SHA2 H2 skal vera tilgjengeleg for næringsverksemdar utanfor planområdet.³

1.18 Anleggsarbeid

Særleg forstyrrende anleggsarbeid skal leggjast utanfor gyteperioden for torsk frå januar til og med april.

§ 2 BYGG OG ANLEGG (Pbl §25.1, nr1)

2.1 Byggjegrænse

Nye bygg skal plasserast innanfor byggjegrænse som vist på plankartet. Der byggjegrænse ikkje er vist på plankart går byggjegrænse i føremålsgrænse.

2.2 Utnytting og byggjehøgder

Byggjeområda kan maksimalt tillatast bygd med den utnyttingsgraden og byggjehøgda som er vist på plankartet for kvart delfelt. Parkering inngår ikkje i BRA. Ved utrekning av BRA for nye bygningar med eitt plan kan bruksarealet reknast utan tillegg for tenkte plan. Det

² Revidert 18.11.20

³ Revidert 18.11.20

- kan ved særskilde høve etablerast pipe, tårn o.l. på ein del av ein bygning, som er høgare enn den byggjehøgda som er vist på plankartet.
- 2.3 Bestemmelsesområde #1**
I området ligg eit automatisk freda kulturminne, Askeladden id 157799. Kulturminnet vil søkjast frigjeve som eit ledd i planprosessen.
- 2.4 Viste bygningar og anleggsføremål kombinert med andre viste føremål:**
- 2.4.1 Innanfor alle delområda vist på plankartet kan det etablerast næringsføremål, kontorføremål, forretningsføremål, lagerføremål, lettare industriføremål, interne vegar, parkeringsplassar og annan infrastruktur.
- 2.4.2 Etablering av detaljhandel er ikkje tillate i planområdet med unntak av sal som har direkte tilknytning til produksjons-, handverk- eller serviceverksemd. Fareverksemd er ikkje tillate etablert i planområdet.
- 2.4.3 Etablering av arealkrevjande varehandel er ikkje tillate i planområdet før kommunen har vedteke dette i overordna plan eller i retningsliner gjeldande for Lindås kommune. Med arealkrevjande varehandel meiner ein t.d. forretningar med sal av bilar, motorkøyretøy, lystbåtar, landbruksmaskiner, trelast og andre byggjeverar og sal frå planteskule/hagesenter.
- 2.4.4 Innanfor kvart delfelt kan areala
- delast etter ein samla plan, tilpassa dei enkelte verksemd sine behov og med vekt på trygge trafikale løysingar.
- 2.4.5 Nettstasjon skal kunna plasserast innanfor planområdet, og etablerast med gjeldande tryggleikssoner.
- 2.4.6 Nettstasjon må plasserast minst 5 meter frå bygning med brennbare overflater, minst 3 meter frå bygning med ikkje brennbare overflater, og kan plasserast inntil bygning når vegg mot transformator er utført i brannteknisk klasse minst REI 60/A2-sl eller tilsvarande.
- 2.4.7 Veg skal opparbeidast til naboeigedomen som har vegrett gjennom planområdet.
- 2.4.8 Ved etablering av verksemd med aktivitetar som kan utgjere fare for uvedkommande, skal verksemdsområdet merkast med fareskilt og eventuelt gjerdast inn om dette vert vurdert som naudsynt.

§ 3

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 3.1 Køyreveg**
Køyreveggar skal opparbeidast i samsvar med breidde og kurvatur som vist på plankartet. Det kan gjerast mindre avvik frå dette i samråd med aktuell vegmyndigheit.
- 3.2 Annan veggrunn**
Areal er avsett til skjeringar, fyllingar, grøfter og liknande knytt til vegføremåla.

3.3 Hamn

3.3.1 Hamn kan opparbeidast som vist på plankartet. Opplagring, parkering, tekniske installasjonar og bygningar knytt til hamneverksemnda kan løysast innanfor føremålet.

3.3.2 Kaiareal innanfor f_SH2 kan byggast med maks. 74 meter lengde langs land / arealformålet BKB2, og maks 78 meter breidde. ~~H3 kan maksimalt tillatas bygd med lengde 182,5 meter og breidde 27,2 meter, jf. plankart.~~⁴

3.3.3 Kaiareal innanfor f_SHA3 kan byggast med maksimalt 182,5 meter lengde langs land / formålgrense BKB2, og med maks. 70 meter breidde. ~~H2 kan maksimalt tillatast bygd med 74 meter lengde på kaikant og ein breidde på mellom 26 og 35,5 meter, jf. Plankart.~~⁵

**§ 4
GRØNSTRUKTUR**

4.1 Vegetasjonsskjerm
Vegetasjonsskjermen GV VS- langsmed vegane f_SKV1 V1-og f_SKV3 f_V3 skal innanfor tiltaksområdet tilpassast framtidige internvegar som ikkje er vist på plankartet.⁶

**§ 5
LANDBRUKS-, NATUR- OG
FRILUFTSOMRÅDE OG
REINDRIFT**

5.1 Friluftsføremål
Opphavleg vegetasjon og terreng skal bevarast.

**§ 6
BRUK OG VERN AV SJØ OG
VASSDRAG MED
TILHØYRANDE STRANDSONE**

6.1 Hamneområde i sjø
Området skal brukast til inn- og utskiping. Pir er tillat etablert i den vestlege enden av kaifronten til f_SH3 og innanfor arealformålet VHS. Pir kan ha maks breidde lik 20 meter og maks lengde lik 100 meter. ~~Pir kan tillatast etablert i den vestlege enden av kaifronten i H3. Pir kan maksimalt tillatast bygd med lengde 100 meter og breidde 20 meter.~~⁷

6.2 Friluftsområde i sjø
Opphavleg sjøområde skal bevarast.

**§ 7
OMSYNSSONE
R
(pbl § 12-6)**

7.1 Frisiktsoner
I området mellom frisiktline og køyreveg (frisiktsone) skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande vegar.

7.2 H_730, område som er bandlagt etter Kulturminnelova.
Omsynssona markerer eit automatisk freda kulturminne, Askeladden id 99943. Det er ikkje tillete å gjera nokon form for varig eller mellombelse inngrep som kan medføre å skade, øydeleggje, grave ut,

⁴ Revidert 18.11.20

⁵ Revidert 18.11.20

⁶ Revidert 18.11.20

⁷ Revidert 18.11.20

flytte, endre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørlig skjemme det automatisk freda kulturminnet, eller framkalle fare for at det skal skje.

7.3 H_570, sone med særlege omsyn til bevaring av kulturmiljø.

I H_570 ligg eit automatisk freda kulturminne. Ved handsaming av søknader om tiltak i området, skal regional kulturminneforvaltning gje uttale før vedtak. Omsynet til kulturmiljøet skal vektleggast. Det er ikkje tillete å gjera nokon form for varig eller mellombelse inngrep som kan medføre å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, endre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørlig skjemme det automatisk freda kulturminnet, eller framkalle fare for at det skal skje.

7.4 Bestemmelsesområde #1

I området ligg eit automatisk freda kulturminne, Askeladden id 157799.

Før iverksetting av tiltak i høve reguleringsplanen, skal det gjennomførast ei arkeologisk gransking av den råka automatisk freda kulturminnelokaliteten id 157799 i planområdet.

Det skal takast kontakt med Hordaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast.