

## LINDÅS KOMMUNE

### DETALJREGULERING - REGULERINGSFØRESEGNEN FOR Gnr. 137, bnr. 325 og 469 m. fl. ALVER NÆRINGSOMRÅDE jf. plan- og bygningslova (PBL) § 12-7.

Saksnummer: 15/4127

Plan id.: 1263\_201206

Godkjent i kommunestyret: 06.04.2017, sak 029/17

Dato sist revidert: 07.10.2018 (adm)

#### § 1 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte område er vist på plankart i mål 1:1000, dagsett den 05.10.2018

§ 1.2 Planområde skal nyttast til følgjande føremål:

1. Bygg og anlegg (PBL-08 § 12-5 ledd nr. 1)
  - Næring
2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL-08 § 12-5, ledd nr. 2)
  - Kjøreveg
  - Fortau
  - Anna veggrunn - tekniske anlegg
  - Anna veggrunn - grøntareal
3. Grønstruktur (PBL-08 § 12-5 ledd nr. 3)
  - Vegetasjonsskjerm
4. Omsynssone (PBL-08 § 12-6 jf. § 11-8)  
Sikrings-, støy og faresoner
  - Frisiktsone ved veg
  - Faresone høgspektanlegg

§ 1.3 Eigarform:

- 1.3.1 Felles areal  
Følgjande areal er fellesareal
- Kjøreveg f\_SKV1-f\_SKV5
  - Anna veggrunn - tekniske anlegg f\_SVT

#### § 2 FELLESFØRESEGNEN

§ 2.1 Byggegrenser

2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa. Der det ikkje er byggegrenser gjeld føremålsgrensa som byggegrense. Tiltak som nemnt i PBL §29-4 b samt parkeringsplassar, trappar og støttemurar kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser. Naudsynt støyskjerming kan etablerast utanfor byggegrenser.

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

- 2.2.1 Ved innsending av byggesøknad skal det leggjast ved situasjonsplan i målestokk 1:200/1:500 for kvart av felta BN1-BN5, der det vert gjort greie for bygg, avkøyrslar, snuplassar, parkering, eksisterande og framtidig terreng, eventuelle murar, trappar, gjerder, avgrensing mot tilgrensande bustad- og LNF-areal, og tilkomst for utrykkingskøyretøy.
- 2.2.2 Ved etablering av verksemd som handterer skadelege stoff for menneske og natur eller på annan måte kan representere ein risiko for omgjevnadane, skal dette

lokaliserast vekk frå grenseområda til etablerte eller planlagde bustadområde eller anna følsam bruk.

2.2.3 Verksemdar skal følge retningslinjer for støy frå offentlege styresmakter. Det skal dokumenterast støyreduserande tiltak dersom det vert kartlagt at aktivitetar bryt med retningslinjene. Støygrensar i tabell 3 i T-1442 for «Øvrig industri» skal ikkje overstigast.

§ 2.3 Rekkefølge

2.3.1 Det skal utarbeidast ein VA-rammeplan som gjer greie for vass- og avlaupshøve, og overvatn, innafør planområdet. Denne skal godkjennast av VA-etaten ved Lindås kommune før det vert gjeve byggeløyve. Nye tiltak som følgje av planen skal ikkje føre til endra tilhøve nedstrøms for tiltaket.

2.3.2 Veg og fortau i tilgrensande plan i vest det er knytt rekkefølgjekrav til (arealplan id 1263\_201207, jf § 2.3.2) og som gjev tilkomst til f\_SKV1, skal være ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til nye tiltak i BN1-BN5.

2.3.3 Før det vert gitt ferdigattest til nye tiltak innanfor BN1-BN5, skal tilkomst frem til avkøyrsla til tomta/bygget vere opparbeida.

2.3.4 SKV6 skal vere ferdig opparbeida før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltak innanfor BN1 som hindrar dagens tilkomst til gnr. 137, bnr. 445.

2.3.5 Naudsynt avfallshandtering skal vere etablert før det vert gjeve ferdigattest til nye tiltak innanfor BN1-BN5.

2.3.6 Ureining skal handsamast etter gjeldande krav frå overordna miljømyndigheit. Vert forureinande industri tillate må det takast kontakt med vedkomande fagmyndigheit for fastlegging av rammene for industriverksemd, jf. forureiningslova.

§ 2.4 Kulturminner

2.4.1 Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar blir oppdaga i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservator underrettast, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

### § 3 BYGG OG ANLEGG

(PBL-08 § 12-5 ledd nr 1 )

#### § 3.1 Næring

- 3.1.1 BN1-BN5 er areal for forretning/kontor/service, industri/verkstad og lager. Det er ikkje tillat med detaljhandel innanfor BN1-BN5.
- 3.1.2 Maksimal tomteutnytting for BN1-BN5 er %-BYA = 50 %, maksimal byggehøgde er 12 meter og maksimalt tal på etasjar er 3.
- 3.1.3 Maksimum mønehøgde for næringsareala er:  
- BN1: kote +77,0  
- BN2 og BN3: kote +78,0  
- BN4 og BN5: kote +80,0
- 3.1.4 Inngjerding og planting skal ikkje vere sjenerande for naboar og ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalende utforming.
- 3.1.5 Parkering skal skje innanfor BN1-BN5. Det skal avsettest parkering i høve til tabellen under:

Formål	P-krav
Forretning/kontor/service (maksimalt 10 %)	1 plass per 30m <sup>2</sup> BRA
Industri/verkstad	1 plass per 100m <sup>2</sup> BRA
Lager	1 plass per 300m <sup>2</sup> BRA

- 3.1.6 Innanfor BN1-BN5 er det tillate med funksjonar som naturleg er tilknytt næringen, for eksempel kontor tilknytt verksemda.
- 3.1.7 Innanfor BN1-BN5 er det tillate med 10% forretning/kontor/service.
- 3.1.8 Næringsbygg skal lokaliserast slik at dei gjev støyskjermande effekt mot tilgrensande busetnad.
- 3.1.9 Utstabile skjeringar skal sikrast.

### § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL-08 § 12-5, ledd nr 2)

#### § 4.1 Køyreveg

- 4.1.1 f\_SKV1-f\_SKV5 er felles køyreveger. Desse skal opparbeidast med fast dekke.
- 4.1.2 f\_SKV1 er tilkomstveg til BN1-BN5, tilstøytande planområde og for areal utanfor planområdet som har vegrett frå tidlegare.  
f\_SKV2 er tilkomstveg til BN1-BN5, for tilstøytande planområde og eigedomar utanfor planområdet som har vegrett frå tidlegare.  
f\_SKV3 er tilkomstveg til gnr.137, bnr. 19 og eigedomar utanfor planområdet som har vegrett frå tidlegare.  
f\_SKV4 er tilkomstveg til gnr.137, bnr. 19.  
f\_SKV5 er tilkomstveg til gnr.137, bnr. 325, 292, 474, 505 og 557.
- 4.1.3 SKV6 er tilkomstveg til gnr. 137, bnr. 445.

#### § 4.2 Fortau

Fortau f\_FTA skal opparbeidast med fast dekke som vist i plankartet.

#### § 4.3 Anna veggrunn - tekniske anlegg

- 4.3.1 Areal kan nyttast til infrastruktur.
- 4.3.2 Areal regulert til f\_SVT skal driftast og vedlikehaldast som del av tilstøytande vegareal.

#### § 4.4 Anna veggrunn - grøntareal

- 4.4.1 Areal kan nyttast til infrastruktur. Areal skal såast til med stadeigen vegetasjon eller gjevast anna tiltalende utforming.
- 4.4.2 Areal regulert til SVG skal driftast og vedlikehaldast som del av tilstøytande vegareal SKV6.

#### § 4.5 Avkøyrsler

- 4.5.1 Etablerte avkøyrsler til eigedomar utanfor planområdet blir ikkje endra.
- 4.5.2 Det kan etablerast nye avkøyrsler internt i næringsområda BN1-BN5. Utforming skal følgje krav frå vegavdelinga.
- 4.5.3 Ved eventuell framtidig vegtilkopling til Galteråsen, skal tilkomst frå Alvervegen til næringsområdet stengast, med unntak av tilkomst knytt til gardsdrifta i området.

### § 5 GRØNSTRUKTUR

(PBL-08 § 12-5 ledd nr. 3)

#### § 5.1 Vegetasjonsskjerm

- 5.1.1 GV er ein vegetasjonsskjerm. Vegetasjon skal behaldast i området som skjerming mot bustadareal, og det kan plantast ny vegetasjon. Støyskjerm kan etablerast innanfor GV.

### § 6 OMSYNSZONE

(PBL § 12-6 jf. § 11-8)

#### § 6.1 Sikringsone for frisiktsone ved veg

- 6.1.1 Frisiktsone skal ha fri sikt 0,5m over veghøgde ved tilstøytande vegar.

#### § 6.2 Faresone for høgspantanlegg

- 6.2.1 Bygg og anlegg for varig opphald er ikkje tillate i faresone for høgspantanlegg.

TEKNISKE TENESTER  
Rådmannen  
Lindås kommune