

## Reguleringsføresegner

### Detaljreguleringsplan for industriområde Framo Flatøy

PlanID 1256 20180004

## 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 Byggjeregner (§ 12-7 nr. 2)

- a) Nye bygg skal plasserast innanfor byggjeregner som vist i plankartet.
- b) Der byggjeregner 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 bygge- 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) Avkøyrseplatar 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 parkeringshus SPH.
- e) Vegen SV5 er privat avkøyrse til parkeringsplass SPP2.
- f) Vegen o\_SV6 er offentleg veg til naustområda og Flatøy kai. Eksisterande avkøyrse skal stengast. Denne er vist med stengesymbol.

#### 3.2.3 Køyreveg

- a) Køyrevegen o\_SKV er offentleg køyreveg, Flatøyvegen.

### 3.2.4 Fortau

- a) Fortau SF skal opparbeidast som vist av plankartet.
- b) Fortau SF1 og SF2 er privat forttau til BN.
- c) Fortaua o\_SF3 og o\_SF4 er offentlege forttau.

### 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 friluftformål og reindrift LF (§12-5)

Område skal oppretthaldast som friluftsområde.

## 3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 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) Tiltak innanfor BN1 og BN2 som ikkje krev utfylling i sjø kan gjennomførast utan at ein godkjent plan for massehandtering ligg føre.
- b) For andre tiltak innanfor planområdet må det liggja føre ein godkjent plan for massehandtering før det kan gjevast løyve til tiltak.
- c) Før oppstart med utfylling i sjø skal vegen f\_SV1 vere ferdigstilt.
- d) Før utfylling i sjø skal det vera sett ut siltgardin, sjølense eller tilsvarande sikring etablerast for å forhindre spreieing av partiklar/suspendert stoff, jfr. vedlegg a og b.
- e) Eit kvart fyllingsområde skal ferdigstilast med rydda steinfylling i front og planert toppdekke før det kan gjevast igangsetjingsløyve for ny fylling.
- f) Det må vere dokumentert sikra tilgang på vassforsyning (drikkevatt, sløkkevatt, 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