

Detaljreguleringsplan for industriområde Framo Flatøy

Reguleringsføresegner

Detaljreguleringsplan for industriområde Framo Flatøy

PlanID 125620180004

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 som samspealar med eksisterande bygningar på ein god måte. Utforming og bruk av materialar skal sikre eit tiltalande heilheits inntrykk.
- Det skal nyttast mørke, ikkje-reflekterande fasadematerialar som skal tilpassast ein fargeskala som ikkje skil seg frå resten av næringsområdet. For å bryte opp store fasadeflatar kan kontrasterande fargar/materialar eller glasperti nyttast. På alle tak kan det monterast solcellepanel. Det kan etablerast grønne tak eller fasadar.
- I søknad om byggeløyve skal det gjerast greie for dei arkitektoniske grep som er gjort for å etterleve punkt a) og b) over.
- Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggjast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar ved val av material og belysning.

2.1.2 Vatn, avløp og overvatn

- For alle eksisterande og nye bygg innanfor planområdet skal VA-rammeplan, datert 08.09.2022 leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjesakshandsaming.
- Lokal handtering av overvatn skal leggjast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av det einskilde tiltak. Dette inkluderer kapasitetsberekningar, overløpssystem og flaumvegar.
- 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 byggeformål.
- 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 ISPS føresetnader

Det kan settast opp et ISPS (International Ship and Port Facility Security) gjerde i tilknytning til kaiområdet. Innanfor dette området gjeld eigne sikkerhetsføresetnader (ISPS-koden) som blir handheva av hamnemynde.

2.1.6 Gjerder

Gjerder kan settast opp for kontroll av tilkomst til næringsområdet eller for å sikre skråningar. Det kan settast opp gjerde som vist i illustrasjonsplan datert 20.06.2022.

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 byggjegrænse ikkje er vist i plankart, er den samanfallande med formålsgrensa.

2.4 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.4.1 Støyvurdering

- a) Grenseverdiane gitt i tabell 2 i Klima og miljødepartementet sine retningslinjer for behandling av støy i planlegging (T-1442/2021), skal leggjast til grunn for gjennomføring av byggetiltak. For støykjenslege bygg som i støyutgreiinga får høgare støynivå enn tilrådde grenseverdiane i tabell 2 skal det gjennomførast tiltak som skjerming ved vegen, lokal skjerming av ute plass på eigedomen og/eller fasadetiltak som sikrar at grenseverdiane vert oppnådd.
- b) For støy frå byggje- og anleggsverksemd skal grenseverdiane gitt i T-1442/2021 kapittel 6, tabell 4 og 5, gjelde. Ved overskridingar av grenseverdiane skal det varslast og gjennomførast avbøtande tiltak i samsvar med retningslinje T-1442/2021 kapittel 6.3, og tilhøyrande rettleier M-2061.

2.4.2 Forureining

- a) ROS analysen datert 12.12.2019, delutgreiing luftkvalitet datert 10.06.2022 og støykartlegging datert 22.06.2022 eller oppdaterte versjonar av disse, skal vere en del av underlaget ved dokumentasjon i samband med søknad om igangsetjingsløyve eller rammeløyve for tiltak eller løyve etter forureiningslova for å sikre akseptable støy- og støytilhøve og naturmangfald i sjø og på land.
- b) Det skal takast naudsynt omsyn til naboar og andre lokale interesser i anleggsperioden.

3. Føresegner for arealformål

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

Fellesføresegner for bygningar og anlegg.

- a) Maksimal utnyttingsgrad (%-BYA) er vist på plankartet.
- b) Gesimshøgde er vist på plankartet. Gesimshøgde er vist som meter over havet.
- c) På tak kan det etablerast tekniske installasjonar, som solcelleanlegg, anlegg for ventilasjon og heis. Installasjonar for ventilasjon og heis skal ikkje leggje beslag på meir enn 15 % av takflata.

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

- a) Område BN1 skal nyttast til testanlegg for industri, til naust og/eller lager.

- b) Område BN2 skal nyttast til næringsbygningar for industri, produksjon, kontor og/eller lager.
- c) Områda BN3, BN4, BN5, BN6 og BN7 skal nyttast til næringsbygningar for industri, produksjon og/eller lager.
- d) Område BN8 skal nyttast til næringsbygningar for industri, produksjon, kontor, pumpehus og/eller lager.
- e) Grøntområda i illustrasjonsplanen skal opparbeidast med grønt preg. Grønt 1 og grønt 2 skal verte opparbeidd med pollinatorvenlege planter, mens grønt 3 skal verte opparbeidd for opphald og ha innslag av pollinatorvenlege planter

3.1.2 Industri BI (§ 12-7 nr. 1)

- a) Område BI skal nyttast til interne gang- og køyrevegar og areal for intern logistikk med vegnett for varelevering/større køyretøy, snuing, av/på-lessing etc. i høve til type aktivitet på tomta.
- b) Utandørs lagring skal i størst mogleg grad unngås. Utandørs lagring skal hovudsak plasserast inntil bygg og bort frå sjøen.
- c) Fastmonterte kranar er ikkje tillate.
- d) I området kan det settast opp bygning til kommunal pumpestasjon.
- e) Oppbygget og avrunda kant av steinfylling kan om naudsynt etablerast i BI.

3.1.3 Andre kommunaltekniske anlegg (§ 12-7 nr. 1)

- a) Området kan nyttast til basseng for sløkkevatn og tilhøyrande anlegg.

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

- a) Fylling mot sjø skal gjevast ein tiltalande utforming som rydda steinfylling.
- b) Steinfylling skal, så langt det er formålstenleg, forlengast inn over BI med ein oppbygget og avrunda kant.

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

3.2.1 Veg

- a) Alle nye vegar skal opparbeidast med linjeføring, utforming og dimensjon som vist av plankartet. Naudsynt justering av vegareal skal avklarast med aktuell vegmynde. For nye vegar skal det utarbeidast tekniske teikningar, som skal visa lengde- og tverrprofilar, samt teikningar for avkøyring
- b) f_SV1 er ny, og skal erstatta eksisterande veg til småbåthamn/naust i nord.
- c) f_SV3 er felles tilkomstveg til bustader utanfor planområdet.
- d) f_SV2 er privat tilkomstveg til næringsverksemda.
- e) f_SV4 er privat avkøyring til parkeringshus SPH.
- f) F_SV5 er felles tilkomstveg for eigedomane av gnr/bnr 1/1,1/80,1/250,1/285.
- g) F_SV6 er felles tilkomstveg til næringsverksemda og bustader utanfor planområdet.

3.2.2 Køyreveg

- a) Køyrevegen o_SKV er offentleg køyreveg, Flatøyvegen.

3.2.3 Fortau

- a) Fortau SF skal opparbeidast som vist av plankartet.
- b) Fortau SF1 er privat fortau til BN og BI. Fortau foran innkøyring til parkering skal etablerast som nedsenka fortau med avvisande kant.
- c) Fortaua f_SF2 er felles fortau for næringsverksemda og bustader utanfor planområdet.
- d) Fortaua o_SF3 er offentlege fortau.

3.2.4 Gang- og sykkelveg

Sykkelanlegg o_SGS skal opparbeidast som vist av plankartet.

3.2.5 Annan veggrunn-grøntareal

- a) I annan veggrunn grønt 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 tiltalande utforming.
- c) Tekniske bygg og installasjonar kan plasserast i områda der dei ikkje er til hinder for vegformåla.
- d) Bratte skrentar skal sikrast med gjerde eller liknande.
Det vert tillat med sikring av fjellskjering.

3.2.6 Eigartilhøve-køyrevegar

- a) f_SV1 er felles for eigar/bruksrettshavar i småbåthamna/nausta i nord.
- b) SV2, og SV4 er private vegar for industriområdet
- c) f_SV3 er felles for eigedomane gnr/bnr 1/1, 1/210 og 1/170.
- d) f_SV5 er felles for eigedomane gnr/bnr 1/1, 1/210 og 1/170 og industriområdet.
- e) f) SV6 er felles for eigedomane gnr/bnr 1/1, 1/80, 1/280, 1/285, 1/275 og 1/250

3.2.7 Kai

- a) Som erstatning for eksisterande kai kan det i område SK oppførast ny kai med maksimum lengde på 80 meter. På kaifront kan naudsynt fending monterast.

3.2.8 Parkeringsplassar og parkeringshus

- a) Parkeringsplassen SPP1 skal opparbeidast med fast dekke og merkast med parkeringsplassar. 5 % av plassane vere utforma og reservert for rørslehemma.
- b) SPH er eksisterande parkeringshus som skal oppretthaldast. Ein mindre del av området kan nyttast til industri, produksjon, lager med tilkomst frå BN8.
- c) Det skal leggjast til rette for sykkelparkering og ladestasjon i SPH.

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.
- c) I GV1 er det tillate med høgdebasseng for brannvatn, og tilhøyrande pumpehus.

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

- a) Området skal oppretthaldast som friluftsområde med naturleg vegetasjon.

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

3.5.1 Hamneområde i sjø (VHS)

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

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

- a) Formåla o_VAA1, o_VAA2 og VAA3 kan nyttast til fylling i sjø.
- b) IVAA2 kan nyttast som havneområde.
- c) I VAA3 kan det etablerast eit mindre småbåtanlegg for inntil 7 båtar og eit testanlegg for pumper

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) Frisiktssone kjem fram 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.
- b. Flyhangaren sin fasade, form, material og uttrykk skal bevarast.
- c. Bygget kan nyttas som næringsbygg for industri, produksjon og/eller lager.

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

5.1 Før igangsetjingsløyve

- a) For alle nye tiltak innanfor planområdet må det liggja føre ein godkjent anleggsplan før det kan gjevast igangsetjingsløyve for grunn- og anleggsarbeid. Anleggsplanen skal omtale handtering av masser, inkludert bruk av sprengstein, samt vurdering av avrenning frå staden kor masser flyttast frå og til. Planen skal også vise korleis mjuke trafikantar vert sikra i anleggsfasen.
- b) For alle nye tiltak innanfor planområdet må det liggja føre ein godkjent løyve etter forureiningslova og ein beredskapsplan for anleggsfasen før det kan gjevast igangsetjingsløyve for grunnarbeid. Beredskapsplanen skal omtale forureiningsforholda i planområdet (inkludert sjø), potensielle risikoar for forureining, samt tiltak for å stanse og/eller minimere akutte utslepp, inkludert moglegheit til å fysisk stanse utslepp til sjø.
- c) Eit kvart fyllingsområde skal ferdigstilast med rydda steinfylling i front og planert toppdekke før det kan gjevast igangsetjingsløyve for utfylling til nytt terreng.
- d) For å avgrense spreiding av støv og søle i anleggsperiodane skal støvforureining vurderast og naudsynte tiltak skal settast i verk før det kan gjevast igangsetjingsløyve for grunn- og anleggsarbeid. Vurderingane skal omfatte målingar av nedfallsstøv ved dei bustadane og friluftsområda som vert vurdert å vere mest utsett for støv.

5.2 Før rammeløyve

- a) Det må vere dokumentert sikra tilgang på vassforsyning (drikkevatn, sløkkevatn, prosessvatn, etc.) før rammesøknad for bygningar og installasjonar kan godkjennast.
- b) Seinast ved anleggsstart skal det ligge føre ein plan for handtering av byggje- og anleggsstøy ved eventuelle overskridingar av grenseverdiane, i samsvar med retningslinje T-1442/2021 kapittel 6.2.

5.3 Før bygningen vert teken i bruk

- a) Grøntområda «Grønt 1», «Grønt 2» og «Grønt 3», som vist i illustrasjonsplanen, skal opparbeidast før bygningar i BN8 vert teken i bruk.

5.4 Andre rekkefølgekrav

- a) Ny veg, f_SV1, skal vere opparbeidd før eksisterande veg gjennom planområdet til Oldervika småbåthamn vert stengt.
- b) Eksisterande bygg i BKT skal dokumenterast før riving.

Dokumenter med juridisk bindande verking:

- a) Plankart datert 15.12.2022

Vedlegg retningsgjevande

- b) ROS-RAP-01 Risiko og sårbarhetsanalyse, Multiconsult, datert 12.12.2019
- c) RIM-NOT-001 KU Forureining, Multiconsult, datert 11.12.2019
- d) Støykartlegging datert 22.06.2022
- e) VA-rammeplan datert 08.09.2022
- f) Illustrasjonsplan, datert 15.12.2022