

LINDÅS KOMMUNE

Reguleringsføresegner for Alver næringsområde sør

Del av Gnr. 137, bnr. 23 m.fl. Alver
Jfr. plan- og bygningslova (pbl) § 12-7

Saksnummer: 2016/383
Plan id.: 1263_201601
Dato sist revidert: 04.10.2018
Godkjent i kommunestyret:

§1 GENERELLE FØRESEGNER

1.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan i mål 1:1000 (A1), datert 23.01.2017 er rettleiande for disponering av planområdet.

1.2 Føremål

Planområdet skal brukast til følgjande formål:

- Bygg og anlegg (PBL-08 § 12-5 ledd nr. 1)
 - Næring
 - Tenesteyting
- Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL-08 § 12-5, ledd nr. 2)
 - Kjøreveg
 - Anna veggrunn – tekniske anlegg
 - Anna veggrunn – grøntareal
- Grønstruktur (PBL-08 § 12-5 ledd nr. 3)
 - Vegetasjonsskjerm
- LNF-område (PBL-08 § 12-5 ledd nr. 5)
 - Friluftsområde

1.3 Støy

Støy frå næringsområda skal tilfredsstillende gjeldande retningslinjer for tillate utandørs støy, jf. T-1442 "Støy i arealplanlegging".

1.4 Byggegrenser

Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa. Der det ikkje er

byggegrenser gjeld føremålsgrensa som byggegrense.

Tiltak som er unnateke søknadsplikt kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser. Det gjeld m.a. parkeringsplasser, trapper, fyllingar, støttemurar og tiltak for støyskjerming.

1.5 Dokumentasjon til rammesøknad for tilrettelegging av feltet

Ved innsending av rammesøknad for opparbeiding av kommunalteknisk infrastruktur og tilrettelegging av planområdet skal det føreliggje:

- Tekniske planar, her under detaljplan for VA inkludert overvatn, og vegplan for f_SKV med tilhøyrande lengde- og tverrprofil.
- Massehandteringsplan som skal vise nye skjeringar og fyllingar og disponering av masseoverskot.

1.6 Dokumentasjon til rammesøknad for bygningsmessige tiltak

Ved innsending av søknad om rammeløyve for tiltak på enkelttomter innanfor planområdet skal det leggest ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som skal vise bygg, avkøyrsløp, snuplassar, areal for parkering, areal for avfallshandtering og andre byggtkniske tiltak, her under opparbeiding av terreng mot tilgrensande bustad- og LNF-areal.

Med situasjonsplanen skal det leggjast ved minst to snitt som viser eksisterande og framtidig terreng.

1.7 Terrenghandsaming

Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsamt.

Ved sprenging av skjeringer eller etablering av murar med høgde over 6 m skal det gjerast ein geoteknisk/geologisk vurdering som skal leggjast til grunn for prosjektering av nødvendige sikringstiltak. Vurderinga skal utførast av firma med geoteknisk/geologisk kompetanse.

Der endeleg skjering eller mur vert høgare enn 10 meter, skal det etablerast avsatsar med maksimum høgde 10 meter og minimum 2 m breidde. På avsatsane skal det leggjast til rette for etablering og vekst av naturleg vegetasjon.

1.8 Kommunalteknisk infrastruktur

Nettstasjon eller andre anlegg for kommunalteknisk infrastruktur kan, etter godkjenning frå kommunen, plasserast innanfor planområdet. Tiltaka kan plasserast utanfor regulerte byggjegransar, også i LNF-område.

§2 REKKEFØLGJEKRAV

2.1 Frådeling

Før det vert gitt løyve til frådeling av nye eigedomar som skal ha avkøyring frå veg gjennom #1 skal den framtidige vegen være detaljprosjekttert og godkjent av rette mynde.

2.2 Sikringsarbeid

Før det blir gitt løyve til oppstart for andre søknadsppliktige tiltak (byggearbeid) skal nødvendige

sikringstiltak, her under oppsetting av gjerde på topp skjering og mur jf. § 1.6, være ferdig og kontrollert av verksemd med geologisk/geoteknisk kompetanse. Dokumentasjon for gjennomført kontroll skal føreleggjast kommunen.

2.3 Løyve til tiltak

Før det blir gitt løyve til tiltak innanfor planområdet skal

- Veg og fortau mellom Alverflaten og planområdet, som vist i tilstøytande planområder (arealplanid 1263_201206 og 1263_201207) være ferdig opparbeidd.

2.4 Ferdigattest

Før det blir gitt ferdigattest til nye tiltak innanfor planområdet skal

- Naudsynt opplegg for avfallshandtering for den enkelte tomt skal være opparbeidda.
- Grønstruktur (voll) mot tilstøytande bustader i sørvest være etablert, men ikkje ferdigstilt, i inntil 5 m høgde.

2.5 Tiltak innanfor BOP

Før tiltak kan setjast i gang innanfor BOP må tilstøytande område være regulert og teknisk infrastruktur, her under veg frå Galteråsen være opparbeidd eller sikra opparbeidd.

§3 EIGARFORM

3.1 Offentleg arealføremål

Offentleg tenesteyting o_BOP

3.2 Felles arealføremål

- Felles kjøreveg f_SKV
- Felles annan veggrunn, tekniske anlegg SVT

§4 BYGG OG ANLEGG

4.1 Næring

BN1, BN2 og BN3 er areal for næring. Innanfor føremålet er det tillate med inntil 15% av BRA for salsareal, kontor eller annan service som har direkte tilknytning til produksjons-, handverks- eller serviceverksemd. Detaljhandel er ikkje tillate.

Næringsbygg skal lokaliseras slik at dei gjev støyskjermande effekt mot tilgrensande busetnad. Skjemmande utelager er ikkje tillate.

4.1.2 Utnytting og høgder

Maksimal tomteutnytting for BN1 er %-BYA = 50, maksimal byggehøgde er 12 m og maksimalt etasjetal er 3.

Maksimal tomteutnytting for BN2 er %-BYA = 70, maksimal byggehøgde er 15 m og maksimalt etasjetal er 4.

Maksimal tomteutnytting for BN3 er %-BYA = 50, maksimal byggehøgde er 15 m og maksimalt etasjetal er 4

Maksimum mønehøgde for næringsareala er:

- BN1: kote +77 moh.
- BN2: kote +80 moh.
- BN3: kote +80 moh.

Ved utrekning av m²-BRA for nye bygningar skal bruksarealet reknast utan tillegg for tenkte plan.

Tekniske installasjonar kan plasserast tilbaketrekt frå gesimsen som takoppbygg. Takoppbygg som stikk inntil 3 meter over maksimal byggehøgde kan utgjere inntil 10 % av takflata.

4.1.3 Parkering

Parkering skal skje på eigen tomt. Parkering inngår ikkje i BYA. Det skal avsettast parkering i høve til tabellen under:

Industri/verkstad: min. 1 plass – maks. 2 plasser per 100m² BRA.

Lager: min. 1 plass – maks. 3 plasser per 300m² BRA.

Forretning/kontor/service: min. 1 plass maks. 1,5 plasser per 30 m² BRA

10% eller minimum 1 parkeringsplass på kvar eigedom skal være tilrettelagt for rørslehemma.

5% eller minimum 2 parkeringsplasser på kvar eigedom skal være tilrettelagt med muligheit for lading av elektriske bilar.

4.2 Tenesteyting

4.2.1 Utnytting og høgder

Maksimal tomteutnytting for o_BOP er %-BYA = 50, maksimal byggehøgde er 10 m og maksimalt etasjetal er 3.

Tekniske installasjonar kan plasserast tilbaketrekt frå gesimsen som takoppbygg. Takoppbygg som stikk inntil 3 meter over maksimal byggehøgde kan utgjere inntil 10 % av takflata.

4.2.2 Parkering

Det skal avsettast 1 plass per årsverk.

10% av parkeringsplassane skal være tilrettelagt for rørslehemma.

5% eller minimum 2 parkeringsplasser skal være tilrettelagt med muligheit for lading av elektriske bilar.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Køyreveg

f_SKV er felles køyreveg. Den skal opparbeidast med fast dekke.

Utforming av, og eigarskap til eventuell framtidig veg innanfor #1 skal godkjennas av rette fagmynde før det kan gis løyve til tiltak på utskilt eigedom som støyter inn mot vegen.

5.2 Anna veggrunn – tekniske anlegg

Areal kan nyttast til infrastruktur.

SVT er annan veggrunn tilhøyrande vegen f_SKV.

5.4 Avkøyrslar

Kan etablerast med eit mindre avvik frå dei regulerte avkøyrslapilane.

Avkøyrslar skal opparbeidast i samsvar med kommunal vegnorm.

§6 GRØNSTRUKTUR

6.1 Vegetasjonsskjerm

Innanfor område GV skal det opparbeidast inntil 5 m, men ikkje lågare enn 4 m høg voll. Vollen skal ha ein heilskapleg utforming. Den skal plantast til som vist på illustrasjonsplanen i etterkant av opparbeiding. Ferdigstilling kan gjerast etappevis frå nordvest, jfr. pkt. 2.2.

Areala innanfor GV skal tilhøyre tilstøytande næringstomter, og grunneigar er ansvarleg for skjøtsel av voll på sin eigedom.

§7 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFT (LNF)

7.1 Friluftsområde

Friluftsområde skal sikre natur- og landskapsverdiar og allmenn tilgjenge til naturområde. Vanleg skjøtsel av stiar og vegetasjon er tillate.

§8 FØRESEGNOMRÅDE

8.1 Føresegnområde #1

Innanfor #1 kan det, etter plan godkjent av rett fagmynde, etablerast framtidig veg vidare inn i BN3 og/eller mot Galteråsen.

Ved prosjektering av veg innanfor #1 gjennom LNF-området/planområdet, skal tursti sikrast planfri kryssing av vegen.

8.2 Føresegnområde #2

Innanfor føresegnsområde #2 kan det etter planer godkjent av rett fagmynde etablerast tursti gjennom planområdet.