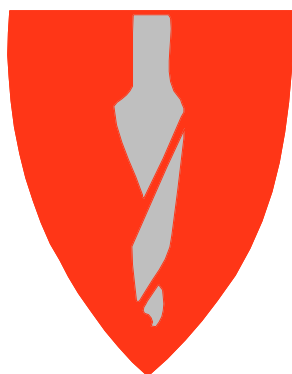


planID 1256 2012 0002
arkivID 12/1001 og 14/933

Ordfører



Meland kommune

Reguleringsplan (detalj)

*Hjertås Industriområde
gnr 9 bnr 156 m.fl*

Reguleringsføresegner

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

Utval	Utarbeid	Sist endra	Sak	Godkjent	ArkivID
	26.09.2013				12/1001
		26.02.2014			
UDU					14/933
UDU					
Kom.styre					

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er synt på plankart i mål 1:1000, datert 03.10.13

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Bygningar og anlegg (pbl § 12-5, 2.ledd nr 1)
 - a. Næring
 - b. Steinbrot/ masseuttak, næring og kai
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2.ledd nr 2)
 - a. Køyreveg
 - b. Gang- sykkelveg
 - c. Annan veggrunn
3. Grønstruktur (pbl § 12-5, 2.ledd nr 3)
 - a. Friområde
4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, 2.ledd nr 6)
 - a. Hamneområde i sjø
5. Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - a. Frisiktsone veg

§ 2 Fellesføresegner

§ 2.1 Byggjeregrensar

1. Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa som vist på plankartet. Der byggegrense ikkje er vist på plankart går byggegrensa i føremålgrensa.
2. Byggjeregrensa mot sjø er innanfor planområde sett til 0m.

§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding

1. Ved innsending av søknad om tiltak skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, parkering, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkjørsler, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og eventuelt areal for uteopphald
2. Før byggeløyve kan gjevast skal det om naudsynt føreliggje underskriven utbyggingsavtale mellom Meland kommune og tiltakshavar.
3. Utbyggingsavtalen skal o.a. innehalde rekkjefølgjekrava i § 2.3. Partane kan bli samde om at utbyggingsavtalen òg kan omhandla andre tilhøve.
4. Ved søknad om løyve til tiltak må støynivå dokumenterast og tiltak vurderast:
 - a. Støynivå på utandørs opphaldsareal for næring skal ikkje overskride 55 dBA
 - b. Ingen bygg skal ha høgare lydnivå framfor ein av fasadane på meir enn 65 dBA
 - c. Støy frå vegtrafikk til innvendige opphaldsrom skal ikkje overstige 30 dBA
5. Ved søknad om løyve til tiltak skal det føreligge brannteknisk dokumentasjon av planlagde tiltak

§ 2.3 Rekkjefølgje

1. Avkjørsle / kryss frå Fv564 og inn til planområde samt omarbeiding av GS-veg skal vere opparbeid og ferdigstilt etter byggteknisk plan godkjent av Statens vegvesen
2. Før eller saman med søknad om tiltak skal det liggje føre godkjent samla VA-plan for heile planområdet som skildrar korleis heile eller delar av anlegget fullt ut eller stegvis vert bygd ut og satt i drift. I samla plan for VA inngår mellom anna vassforsyning, avlaup, overvasshandtering og tilgang på naudsynt slokkevatn. For mogleg overtaking av tekniske anlegg må teknisk norm for Meland kommune leggjast til grunn for prosjektering og opparbeiding av anlegget.
3. Veg V1 skal vere opparbeid og ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for bygningar/verksemder i delområda N1 og N2
4. Veg V2 skal vere opparbeid og ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for bygningar/verksemder i delområde SM/N/KAI
5. Før det kan gis godkjenning for drift av masseuttak i område SM/N/KAI skal det liggje føre godkjent driftsplan for drift av masseuttak

§ 2.4 Krav til utforming og plassering

1. Inngrep i terrenget skal gjerast mest mogleg skånsamt
2. Plassering og utforming av bygg skal gjerast slik at verknaden av sprengningskantar (stuff) vert redusert og står fram som minst mogleg skjemmande mot sjø

§ 2.5 Universell utforming

1. Ved detaljplanlegging av inne – og utemiljø skal prinsipp om universell utforming leggast til grunn. Universell utforming skal dokumenterast i utomhusplan og i søknad om rammeløyve. Bruksareal i bygningar på bakkeplan i planområdet skal vere universelt uforma. Dette gjeld alt bruksareal som skal nyttast av kundar/brukarar av forretning/tenesteyting/kontor

§2.6 Automatisk freda kulturminne

1. Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeid stoppast omgåande og fylkeskonservator underrettast, jf Lov om kulturminne § 8,2. ledd. Dette gjeld både i sjø og på land.

§2.7 Miljøkvalitet

1. Ureining skal handsamast etter gjeldande krav frå overordna miljømyndigheit. Vert ureina næring tillate må det takast kontakt med vedkommande fagmyndigheit for fastlegging av rammene for næringsverksemd
2. Lokal overvasshandtering skal leggast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje gje endring i avrenningssituasjonen nedstraums frå byggeområde 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.
3. Felles område for avfallshandtering skal gjerast synleg
4. Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for avfall og overskotsmateriale ved utarbeiding og godkjenning av avfallsplan for bygge- og anleggstiltak
5. Støy frå næringsområde skal tilfredsstille 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, anna næring og busetnad.
6. Sprenging og støyskapande verksemd i masseuttak og steinbrot skal berre skje på vekedagar innanfor vanleg arbeidstid mellom 0700–1900.

§ 3 Bygningar og anlegg (pbl § 12–5 ledd nr 1)

§ 3.1 Utnytting og byggehøgder

1. Byggeområda kan maksimalt tillatast bygd med den utnyttingsgraden og byggehøgda som er vist på plankartet for kvart føremål. % BYA vist på plankart er ikkje inkludert parkering.

§ 3.2 Næringområde (N1 og N2)

1. Innanfor føremålet vist på plankartet kan det etablerast bygg for næringsverksemd, interne vegar, parkeringsplassar og annan infrastruktur
2. Som underføremål gjeld at det i området kan etablerast kontor, lager, industri, verkstad og plasskrevjande handel. Forretning for detaljhandel vert ikkje tillate
3. Byggehøgda kan vere inntil 12,0m over gjennomsnittleg planert terreng, men eit tillegg i høgde for tekniske installasjonar (til dømes heis og ventilasjon) kan godkjennast
4. Grunnflata på bygningar kan vere inntil 1000m²
5. Nettstasjon skal kunne plasserast i område med sikringssone slik at avstanden er min. 5m frå bygning med brennbare overflater, min. 3m frå bygning med ikkje brennbare overflater, og kan plasserast inntil bygning når vegg mot transformator er utført i brannteknisk klasse minst REI 60/A2-s1 eller tilsvarande

§ 3.3 Område for kombinert føremål – Steinbrot/masseuttak, næring og kai (SM/N/KAI)

1. Føremålet vist på plankartet kan nyttast til steinbrot/ masseuttak, næring, kai, interne vegar, parkeringsplassar og anna infrastruktur.
2. Steinbrotet kan nyttast til uttak, produksjonsplass og lager knytt til drift og uttak. Uttak skal vere i samsvar med driftsplan godkjend av direktoratet for mineralforvaltning
3. Som underføremål gjeld at det i området kan etablerast kontor, lager, industri, verkstad og plasskrevjande handel. Forretning for detaljhandel vert ikkje tillate
4. Innanfor føremålet tillast parkering løyst på tak med tilkomst frå område N1 eller N2
5. Nettstasjon skal kunne plasserast innanfor område med sikringssone slik at avstanden er min. 5m frå bygning med brennbare overflater, min. 3m frå bygning med ikkje brennbare overflater, og kan plasserast inntil bygning når vegg mot transformator er utført i brannteknisk klasse minst REI 60/A2-s1 eller tilsvarande

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2.ledd nr 2)

§ 4.1 Køyreveg

1. Regulert køyreveg V1 og V2 er privat/offentleg
2. Køyrevegar skal opparbeidast i samsvar med breidde og kurvatur som vist på plankartet. Det kan gjerast mindre avvik frå dette i samråd med aktuell vegmyndigheit. Fylling/skjering knytt til vegareal kan, der det er naudsynt, førast inn på tilgrensande areal som er regulert til andre føremål. Køyrevegane skal ved ferdigstilling ha asfaltdekke

§ 4.2 Parkering

1. Parkering tillast løyst innanfor område avsett til næring (N) og kombinert føremål (SM/N/KAI), men skal gjerast synleg i dokumentasjon til byggjemelding
2. For områda gjeld følgjande krav til parkeringsdekning i høve til type bygningar/bruk:

Lager	min. 1 plass pr 250m ² BRA/BYA
Kontor	min. 1 plass pr 50m ² BRA/BYA
Industri/verkstad	min. 1 plass pr 100m ² BRA/BYA

§ 4.3 Gang- sykkelveg

1. GS-vegar er offentlege
2. GS-veg (o_GS1 og 2) skal opparbeidast som vist i plankartet og/eller etter byggteknisk plan godkjent av Statens vegvesen

§ 4.4 Annan veggrunn

1. Areal er avsett til skjeringar, fyllingar, grøfter og liknande knytt til vegføremåla. Innanfor området kan det òg leggest kabelføringar for tekniske anlegg.

§ 5 Grønstruktur (pbl § 12-6 ledd nr 3)

§ 5.1 Friområde

1. Friområde skal vera tilgjengelege for ålmenta.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, 2.ledd nr 6)

1. Tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påverke tryggleik og tilkomst i sjøområdet krev tillating frå hamnemynde, jf. Hamnelova § 27, første ledd. Søknad må sendast i god tid før iverksetting av tiltak

§ 7 Omsynssone (pbl § 12-6, jf § 11-8a)

§ 7.1 Frisiktzone veg

1. Innanfor frisiktsoner skal det ikkje vera gjenstandar eller vegetasjon som er høgare enn 0,5m over tilstøytande køyrebane sitt plan

