



Gnr. 82, Bnr. 25, 90 m. fl. - Storsandvik næringsområde - Føresegner

RADØY KOMMUNE

Storsandvik – næringsområde

Gnr. 82, Bnr. 25, 90 m. fl. (pbl § 12-7)

Planid: 12602011000300

Saksnummer:

Dato sist revidert: 18.1.2013

Føremålet med planframlegget er å regulere området for næringsføremål med tilhørende infrastruktur.

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, dagsett 2.1.2013.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Bygg og anlegg
(PBL § 12-5 ledd nr 1)
 - Industri
 - Uteopphaldsareal
 - Forretning/Industri
2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur
(PBL § 12-5 ledd nr 2)
 - Køyreveg
 - Fortau
 - Annan veggrunn – tekniske anlegg
 - Hamn
 - Kai
 - Kollektivhaldeplass
 - Parkering
3. Grønstruktur
(PBL § 12-5 ledd nr 3)
 - Naturområde
 - Vegetasjonsskjerm
4. Landbruks-, natur og friluftsføremål og reindrift (LNFR)
(PBL § 12-5 nr. 5)
 - Spreidde bustader
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - Hamneområde i sjø
6. Omsynssoner,
Sikrings-, støy og faresoner
(Pbl § 12-6, jf. 11-8)
 - Frisiktsone ved veg

§ 2 FELLESFØRESEGNER

§ 2.1 Byggegrenser

2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa.

2.1.2 Tiltak som nemnt i Pbl § 29-4 b samt parkeringsplasser og støttemurar kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.

2.1.3 Fyllings- og skjeringsområder utanfor regulert netto vegbreidde, inngår i felles byggeområde for næring og industri. Tiltak kan ikkje etablerast nærare vegføremål pluss vegfot enn ein meter.



§ 2.2 Dokumentasjon ved søknad om løyve til tiltak

2.2.1

Ved innsending av søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast ein plan for massehandtering.

§ 2.3 Rekkefølge

2.3.1 Det skal utarbeidast VA-rammeplan som skal godkjennast av Radøy kommune før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor planområdet.

2.3.2 Der det er aktuelt å gjennomføre støyskjermande tiltak, skal desse vere ferdigstilt før bruksløyve vert gjeve.

2.3.3 Køyrevegar, gangvegar og kollektivhaldeplassar i planområdet skal vera dimensjonert som vist i planen og skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest på søknadspliktige tiltak i planområdet.

2.3.4 Avfall og overskotsmateriale frå byggeprosess og gravearbeid skal bringast til godkjent fyllplass i samsvar til forureiningslovens føresegner.

2.3.5 Frisiktsoner skal takast omsyn til ved opparbeiding av dei tekniske anlegga (veg, vatn og avlaup).

2.3.6 Skjering innanfor IND04 må sikrast før bruksløyve vert gjeve.

§ 2.4 Krav til utforming

2.4.1 Bygningar og anlegg skal vera utforma i samspel med omgjevnadene i karakter og form. Omgjevnadane omfattar òg bygd miljø. Fargebruk på fasade og tak skal tilpassast landskapet.

2.4.2 Ved utarbeiding av byggeplanar skal det leggast vekt på miljømessige kvalitetar og estetisk utforming i val av material, vegetasjon og belysning jf. gjeldande Plan- og bygningslov.

2.4.3 Inngrep i terrenget skal i størst mogleg grad minimaliserast og skal bøtast på med planting med stadeigen vegetasjon.

§ 2.5 Universell utforming

2.5.1 Ved detaljplanlegging av næringsområdet sitt inne- og utemiljø skal prinsippa om universell utforming leggast til grunn. Universell utforming skal dokumenterast i utomhusplan, i søknad om rammeløyve og igangsettingsløyve.

2.5.2 Universell utforming skal leggast til grunn for tilrettelegging for mjuke trafikantar.

§ 2.7 Automatisk freda kulturminne

2.7.1 Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeid stansast omgåande og fylkeskonservator underrettast, jf. gjeldande Lov om kulturminne.

§ 3 Busetnad og anlegg

(PBL § 12-5 ledd nr 1)

§ 3.1 Industri

3.1.1 I område avsett til industri er industribygg, lagerbygg, tilkomstvegar og parkering knytt til desse tillat.

3.1.2 Verksemdar med aktivitet som kan medføra særlege ulemper for kringliggjande område (bustader og allmennnyttige føremål) i form av til dømes lukt, røyk, støy, skal ikkje etablerast innanfor planområdet.

3.1.3 Maksimal tomteutnytting for industri er % BYA= 80 %. Parkering er inkludert i % BYA.

3.1.4 Maksimum byggehøgde for IND01 er kote + 27,5 moh innanfor sørleg byggjegrense og 32,5 moh innanfor byggjegrense i nord. Planeringshøgde er kote + 2,5 moh innanfor IND01.

3.1.5 Maksimum byggehøgde for IND02 er kote +25 moh. Planeringshøgde er kote + 13 moh.

3.1.6 Maksimum byggehøgde for IND03 er kote + 25 moh. Planeringshøgde er kote + 13 moh.

3.1.7 Maksimum byggehøgde for IND04 er kote + 31 moh. Planeringshøgde er kote + 19 moh.

3.1.8 Maksimum byggehøgde for o_IND05 er kote + 25 moh. Planeringshøgde er kote + 16 moh.

3.1.9 Maksimum byggehøgde for o_IND06 er kote + 27 moh. Planeringshøgde er kote + 17 moh.

3.1.10 Gjerde og murar kan ikkje førast opp nærare enn 1 meter frå veg.



3.1.11 Parkeringsplassar til bil og sykkel vert rekna etter type verksemd og storleik på bruksareal (BRA) sjå § 4.6.

3.1.12 Klimaplanen til Radøy kommune skal styra kva type oppvarming bygningane skal ha.

§ 3.2 Uteopphaldsareal

3.2.1 Uteopphaldsareala skal opparbeidast slik at dei tilfører estetiske kvalitetar til næringsområdet

§3.3 Forretning/Industri

3.3.1 I område avsett til forretning/industri er bygg knytt til forretning/industri, lagerbygg, tilkomstveggar og parkering knytt til desse tillata.

3.3.2 Det er ikkje tillata med detaljhandel innanfor planområdet.

3.3.3 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for forretning/industri er % BYA = 80 %.

3.3.4 Maksimal byggehøgde for F/I01 er kote + 20,5 moh. Planeringshøgde er kote + 2,5.

3.3.5 Maksimal byggehøgde for F/I02 er kote + 25 moh. Planeringshøgde er kote + 2,5.

3.3.6 Gjerder og murar kan førast opp minimum 1 meter frå fortau og veg.

3.3.7 Parkeringsplassar til bil og sykkel vert rekna etter type verksemd og storleik på bruksareal (BRA) sjå § 4.6.

3.3.8 Klimaplanen til Radøy kommune skal styra kva type oppvarming bygningane skal ha.

§3.4 Massedeposering

3.4.1 Massar som ikkje vert nytt innan planområdet må transporterast bort og deponerast på forsvarleg måte etter gjeldande reglar og forskrifter.

§3.5 Støy

3.5.1 Støytilhøva for bustader i nærleiken skal ikkje overskride grenseverdiane for inne- og utemiljø jf gjeldande regelver for støy i arealplanlegging.

3.5.2. Bygg skal støyisolerast i samsvar med gjeldande normer. Isoleringa skal utførast av utbyggjar og ferdigstillast før bruksløyve kan gjevast.

3.5.3. Støyskjermingstiltak skal setjast i verk i samsvar med Miljøverndepartementet sine til ein kvar tid gjeldande retningslinjer.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(PBL § 12-5, ledd nr 2)

§ 4.1 Køyreveg

4.1.1 Radøy kommunes trafikksikringsplan skal leggas til grunn ved all planlegging av vegsystem.

4.1.2 Køyreveg o_KV01 er fylkesveg 565 og er offentleg.

4.1.3 o_KV02 er offentleg og tilkomst til etablert bustad innanfor LNFRSB01, IND04, IND03, IND01 og F/I02.

4.1.4 f_KV03 gjev tilkomst til og er felles for IND02, o_IND05, o_IND06 og F/I02.

4.1.5 f_KV04 gjev tilkomst til og er felles for f_PP01, IND04, i2 i kommunedelplan Radøy sør og etablerte bustader nord for planområdet (gnr./bnr. 82/10, 82/67 og 82/32).

4.1.6 f_KV05 er offentleg og gjev tilkomst til o_KAI01, o_H01 og o_KAI02. o_KV07 skal til ein kvar tid haldast ope for allmenn ferdsel og av omsyn til beredskap i sjø.

4.1.7 f_KV06 er privat og gjev tilkomst til IND02.

§ 4.2 Fortau

4.2.1 o_FT01 er offentleg går frå planområdets grense ved fylkesvegen i nord, langs med fylkesvegen, forbi kollektivhaldeplass, o_KH01, og til o_KV02.

4.2.2 o_FT02 er offentleg og går frå o_KV02, langs med fylkesvegen og til planområdet si grense i sør.



- 4.2.3 o_FT01 og o_FT02 skal ha ein breidde på minst 3 meter for å gjere det mogleg å etablere gang- og sykkelveg i framtida.
- § 4.3 **Annan veggrunn – tekniske anlegg**
- 4.3.1 o_AVT01 er offentleg vegfylling på austsida av o_KV02. o_AVT01 skal tilplantast med stadeigen vegetasjon.
- § 4.4 **Hamn**
- 4.4.1 H01 er privat og er eit slipp for ilandføring og sjøsetting av båtar. H01 ligg mellom KAI02, IND01, KAI03 og o_HS01 nordaust i planområdet.
- § 4.4 **Kai**
- 4.5.1 o_KAI01 er offentleg og ligg langs sjøfronten, aust i planområdet. o_KAI01 grensar til F/I01, o_KV07, IND01 og f_KAI02. Tilgang til o_KAI01 sikrast via o_KV07.
- 4.5.2 KAI02 er privat, ligg nordaust i planområdet og grensar til f_H01 og IND01.
- 4.5.3 KAI03 er privat, ligg nordaust i planområdet og grensar til f_H01 og IND01.
- § 4.5 **Kollektivhaldeplass**
- 4.6.1 o_KH01 er offentleg og ligg langs fylkesveg 565 si austlege side, sørvest i planområdet.
- 4.6.2 o_KH02 er offentleg og ligg langs fylkesveg 565 si vestlege side, sørvest i planområdet.
- 4.6.3 o_KH01-o_KH02 skal vere universelt utforma.
- § 4.6 **Parkering**
- 4.7.1 f_PP01 er felles og felles parkering for heile planområdet. Tilgang til f_PP01 sikrast via f_KV05.
- 4.7.2 Krav for parkeringsplassar til bil vert rekna etter type verksemd og storleik på bruksareal (BRA).
- Industri: minimum 1 plass per 100 m² BRA og maksimum 1 plass per 50 m² BRA.
 - Forretning/ industri: minimum 1 plass per 100 m² BRA og maksimum 1 plass per 20 m² BRA.
- § 5 **GRØNNSTRUKTUR**
(PBL §12-5, ledd nr 3)
- § 5.1 **Naturområde**
- 5.1.1 Naturområde f_GN01 er felles for tilgrensande eigedomar, og ligg i området mellom vegkrysset og nordaust mot næringsområdet. f_GN01 skal virke som ein buffersone mot eksisterande bustader vest for planområdet.
- 5.1.2 Naturområde f_GN02 er felles for tilgrensande eigedomar, ligg nordaust i planområdet og skal nyttast som buffersone mot eksisterande bustader nord for planområdet.
- § 5.2 **Vegetasjonsskjerm**
- 5.2.1 Område for vegetasjonsskjerm, f_VS01, er felles for tilgrensande eigedomar og ligg mellom IND04 og eigedomar vest for næringsområdet. Vegetasjon innanfor dette området skal takast vare på. Dersom det er naudsynt kan f_VS01 plantast til med vegetasjon.
- § 6 **LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (LNFR)**
(PBL §12-5 nr. 5)
- 6.1 **Spreidde bustader**
- 6.1.1 I område med spreidde bustader, LSB01, kan det gjevast løyve til ein bustad med tilkomstveg og parkering knytt til dette.
- 6.1.2 Maksimal byggehøgde for LNFRSB01 er kote + 40 moh. Gjennomsnittleg planeringshøgde er kote + 31.
- 3.3.9 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for LNFRSB01 er BYA = 25 %.



§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12-5 NR.6)

§ 7.1 Hamneområde i sjø

- 7.1.1 Hamneområde i sjø, o_HS01, er offentlig og ligg langs heile vasslina aust i planområdet.
- 7.1.2 Alle tiltak i sjø må ha løyve frå hamnemyndigheitene. Alle tiltak med nye og varige inngrep på sjøbotn må sendast til fylkesmannen, kultur- og idrettsavdelinga, som koordinerer høyring ved Bergen sjøfartsmuseum for vurdering i høve kulturminne under vatn.
- 7.1.3 I område i sjø, som skal nyttast i samband med industrihamn på land, må det takast omsyn til farleier, tilflott og tilgjenge til hamner og kaiar ved lokalisering av tiltak i og i nærleiken av hamneområda.
- 7.1.4 Området skal av omsyn til tryggleik og tilgjenge vere oppe for allmenn ferdsel. Det er ikkje høve til å gjere tiltak som hindrar tilgjenge til kaiområda, jf. 4.1.8.

§ 8 OMSYNSSONER Sikrings-, støy og faresoner (Pbl §12-6, jf. §11-8).

§ 8.1 Frisiktssone ved veg

- 8.1.1 I området med frisiktsline og veg, frisiktssone H140, skal det ved avkøyrslar vere fri sikt i ei høgd av 0,5 over tilgrensande veg sitt plan.

§ 9 FØRESEGNSOMRÅDE

§ 9.1 Føresegningsområde for kommunalteknisk anlegg

- 9.1.1 # 1 er føresegningsområde for kommunalteknisk anlegg for reinseanlegg for avlaup

Radøy kommune

Dato revidert: 10.10.2012