



Meland kommune

**Reguleringsplan for
næringsområde Mjåtveit - Dalstø**

Gnr 19 / bnr 1, 2 og 31, deler av gnr 22 / bnr 1 og 3, og gnr 18 / bnr 9 og 10

Reguleringsføresegner

Godkjend:

Kommunestyret 05.05.2010, sak 043/10

Dato for utarbeiding av føresegner, 02.06.2009

Planen sin intensjon

Målsetting med planforslaget er å leggje til rette for næringsverksemd som forretning, kontor og industri innafor planområdet. Med forretning er det tenkt handel med arealkrevjande varer. Det er særleg lagt vekt på å sikre naturverdiane i og rundt Dalstjørni og Dalstatjørni vest i planområdet, samt terreng og naturkvalitetar øst i området på gnr 22 bnr 3.

§ 1 FELLES FØRESEGNER

1.1 Utfyllande planar

1.1.1 Det vert sett krav om at det vert utarbeidd bebyggelsesplan for område avsett til kombinert føremål forretning/kontor/industri.

1.1.2 Situasjonsplan

Før ein kan gje løyve til tiltak skal det liggja føre ein godkjend situasjonsplan for kvar verksemd/tomt. Planen skal syne plassering av vegar, parkering, grøntanlegg, VA-anlegg, nettstasjon, miljøstasjon, ol.

Planen skal og vise utforming og opparbeiding av terreng og korleis skilnader i høgdenivå kan takast opp ved terrengtilpassing. Planen skal og vise handtering av overvatn.

Avrenning mot Mjåtveitvassdraget skal sikrast mot ureining slik det vert anbefalt i rapport frå Norsk Natur Informasjon *NNI-Rapport 214, mai 2009*.

1.1.3 VA-rammeplan

I planområdet kan tiltak etter pbl § 93 ikkje godkjennast før det ligg føre ein godkjend rammeplan for vassforsyning, overvatn og spillvatn samt uttak for brannsløkking.

1.2 Rekkefølgekrav

Desse tiltaka må vere utført før det vert tillete med igangsetting innafor planområdet: kryss med rv 564 skal vere opparbeidd slik det er vist i planen. Rv 564 skal vere ferdig utbygd med gs-veg forbi planområdet.

1.3 Krav til dokumentasjon ved søknad om tiltak

Ved søknad om tiltak etter pbl § 93, vert det sett krav om ei skriftleg utgreiing som viser at tiltaket oppfyller reguleringsplanen/bebyggelsesplanen sin intensjon og at det er samsvar med kart og føresegner.

Det skal liggje føre særskild rapport for:

Støy: det skal dokumenterast at verksemd som vert etablert innafor planområdet ikkje produserer meir støy enn støygrensene i retningsline T-1442 tilseier. Dersom verksemda produserer meir støy på uteområda enn 55dbA skal det leggjast ved ei støyfagleg utgreiing som skildrar naudsynte tiltak. Det vert og sett krav om dokumentasjon for at tiltaka er gjennomført.

1.4 Arkitektur, estetikk og kvalitet

Bygg skal få ei slik plassering og utforming at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk heilskap i planområdet. Bygningane skal ha ein god materialbruk.

1.5 Terrengbehandling/sikring

Areal utan bygningsmasse skal ha ei estetisk tiltalande form og opparbeiding. Farlege skrentar skal sikrast med gjerde.

1.6 Tilgjenge

Prinsipp om universell utforming skal leggjast til grunn i heile planområdet.

1.7 Energibruk

Ved søknad om løyve til tiltak skal det greiast ut om energibruken for tiltaket.

1.8 Avfall

Før det vert gjeve løyve til igangsetting skal det liggja føre ein avfallsplan for byggje- og anleggstiltak. Det skal og liggja føre ein miljøsaneringsplan for rivningstiltak, jf forureiningslova m/ forskrift.

1.9 Automatisk freda kulturminne

Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast med ein gong og kulturminneforvaltninga skal varslast, jf Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

1.10 Handel

Det kan ikkje etablerast detaljhandel i området. Samlokalisering mellom fleire einingar som kan skape nye tyngdepunkt for handel skal ein unngå. Det kan berre etablerast verksemder for handel med varer som er plasskrevjande (arealkrevjande varer).

1.11 Servituttar

Reguleringsplanen set tilside negative servituttar som vegrett, gjerdeplikt, torvtakingsrett etc.

§ 2

BYGGJEOMRÅDE

(pbl § 25, 1. ledd nr. 1)

2.1 Byggjegranser

Bygg skal plasserast innafor byggjegransene der dette er vist på plankartet.

2.2 Frittliggjande småhus

Det er tillete med grad av utnytting BYA = 25%.

Det er tillete med max 7m gesimshøgde målt frå ferdig planert terreng.

Frittliggjande bygg med grunnflate på inntil 50 m² kan plasserast utafor byggjegrensa, men ikkje nærare nabogrense enn 1 meter.

2.3 Område for industri/lager

Området skal nyttast til etablering av gjenbruksstasjon for avfall og til varmeanlegg for biobrensel.

Det vert tillete med utnyttingsgrad BYA=50%, gesimshøgde 15 meter og mønehøgde 18 meter.

Mot offentlig veg Rv 564 er byggjegrense 30 meter frå midtline køyrebane, elles er byggjegrense 4 meter frå tomtegrense.

§ 3
OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE
(pbl § 25, 1. ledd nr. 3)

3.1 Køyreveg

Gjelder kryss med tilkobling til rv 564. Arealet er sett av til offentlig køyreveg, og inkluderer køyrebane, skulder og eventuelt rekkverk.

Køyreveg skal opparbeidast i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet. Ein kan gjere mindre avvik frå dette i samråd med aktuell vegstyresmakt. Koter påført plankartet er retningsgjevande.

3.2 Gang- og sykkelveg

Gjeld kryss med tilkobling til gang og sykkelveg langs rv 564. Vegen skal opparbeidast med vanleg standard for offentlig gang- og sykkelveg.

3.3 Anna veggrunn

Arealet er sett av til skjering, fylling, grøfter og liknande i tilknytning til vegføremålet.

§ 4
SPESIALOMRÅDE
(pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

4.1 Friluftsområde

Området skal halde oppe sin bruksverdi for ålmenta sine friluftsinnteresser og si rolle som landskapsverdi. Vanleg skjøtsel er tillete.

I området er det ikkje tillete med spreidd utbygging av bustader, hytter eller plassering av varige, mellombels eller transportable konstruksjonar eller anlegg.

4.2 Naturvernområde

Området er lagt ut som naturvernområde med hovudhensikt å ta vare på vatn, våtmark og myr. I området kan det ikkje setjast i verk tiltak som vil gjere gjennomføring av planen vanskeleg, så som tilplanting, sprenging utfylling og graving. Flytting, senking eller andre vesentlege inngrep i vassdraget og myrområda er forbode. Vanleg vedhogst og hogst av tømmer kan skje innafør området, men må skje skånsamt. All oppføring av bygningar og plassering av midlertidige eller transportable bygningar er forbode. Også framføring av luftleidningar, jordkabel, kloakkleidning, plassering av campingvogn, båtopplag etc er forbode.

4.3 Parkbelte/buffer

Området skal nyttast som grøn buffer. Eksisterande vegetasjon skal om mogleg takast vare på. Dersom terrenginngrep gjer at dette ikkje er mogleg skal områda tilplantast med staeigen vegetasjon.

4.4 Frisiktzone

I frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 m over tilstøytande vegar sitt plannivå, jf føresegnene i veglova § 31.

§ 5
FELLESOMRÅDE
(pbl § 25, 1. ledd nr. 7)

5.1 Felles avkøyrslé/veg

Felles avkøyrslé/veg skal vere felles for dei eigedomar som har sin tilkomst frå denne.

5.2 Felles gangareal/fortau

Området er felles for eigedomane i planområdet. Arealet skal opparbeidast som fortau langs felles avkøyrslé/veg.

§ 6
KOMBINERTE FØREMÅL
(pbl § 25, 1. ledd nr 8)

6.1 Forretning/kontor/industri

I området kan det oppførast bygningar for forretning og/eller kontor og/eller industriverksemd med tilhøyrande lager og parkering. I området kan det ikkje etablerast bedrifter eller verksemdar som vil kunne bli til vesentleg ulempe for bebuarane i kringliggjande bustadområde, ved støy, lukt, røyk, anna ureining eller trafikk. Forretning vert berre tillete om det gjeld etablering av verksemdar for handel med varer som er plasskrevjande (arealkrevjande varer).

Skjemmande utelagring vert ikkje tillete. Utelagring skal godkjennast av kommunen gjennom søknad om løyve til tiltak og det skal etablerast tilfredsstillende skjerming i form av gjerde eller vegetasjon.

Inngjerding av tomtene skal godkjennast av kommunen ved søknad om løyve til tiltak. Kommunen skal godkjenne plassering, høgd materiale og farge på gjerdene.

6.2 Grad av utnytting og høgd

Det vert tillete ein utnyttingsgrad BYA=50%, gesimshøgd 15 meter og mønehøgd 18 meter.

6.3 Byggjegranser

Mot offentleg veg Rv 564 er byggjegrænse 30 meter frå midtline køyrebane. For andre tomter er byggjegrænse 4 meter frå tomtegrænse.

6.4 Parkering

Tal på parkeringsplassar skal vere 10 plassar pr 1000 m² industri, 12 plassar pr 1000 m² kontor og 20 plassar pr 1000 m² forretning.

Minimum 5 % av parkeringsplassane skal leggjast til rette for rørslehemma.

Kvar verksemd skal ha plass til parkering på eigen grunn.