

REGULERINGSPLAN

"Ekrene Næringspark"

Planbestemmelser

Revisjon 3
27.03.08

Arkivsak:

Arkivkode:

Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR EKRENE NÆRINGSPARK

§1. Disse planbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med plangrense.

§2. Området reguleres til følgende formål:

- I. Offentlige trafikkområder (kjøreveg, fortau, annet trafikkeareal)
- II. Spesialområder (friluftsområde – landdel, frisiktsone veg)
- III. Kombinerte formål (forretning/kontor/lager, forretning/kontor/lager/lett industri)

§3. Fellesbestemmelser:

Det kan være fornminne i området. Dersom det i forbindelse med gravearbeid kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservator få melding for nærmere gransking på stedet, jf. §8, 2 ledd i kulturminneloven.

Ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

Ved ny bebyggelse legges Miljøverndepartementets retningslinjer, T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, rundskriv, vedtekter eller retningslinjer som erstatter nåværende retningslinjer, til grunn for vurdering av støyforholdene.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, vann og avløpsnett skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§4. Områdene til offentlig trafikkområde er vist med vegbredder på plankartet. Veganleggene som skal overtas av Sveio kommune skal opparbeides etter detaljplaner med skiltplan godkjent av Sveio kommune. Det kan anlegges fartsreducerende tiltak. Det skal legges til rette for universell utforming i henhold til PBL, ved i størst mulig grad å tilpasse tilgjengelighet og bruk av bygninger og uteanlegg til alle brukergrupper. Overganger mellom veg og fortau skal i størst mulig grad utføres uten terskel.

§5. Trafikkareal samt frisiktsoner opparbeides samtidig med tilgrensende arealer.

§6. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.

§7. Mindre endringer i vegføringer kan tillates når detaljplanlegging gjør dette nødvendig.

SPESIALOMRÅDER

a. Friluftsområde landdel

§8. Området skal benyttes til allment tilgjengelig friluftsområde. Innenfor friområder tillates ikke bebyggelse. Dog kan kommunen tillate oppført bygninger med tilknytning til områdets bruk som leke- og rekreasjonsområde. Gangveger/turveger kan opparbeides i friluftsområder.

c. Bevaring av anlegg

- §10. Eksisterende grunnmurer/rester etter bygninger, SEFRAK-bygninger, skal bevares. Gangsti kan legges gjennom områdene etter avtale med Sveio kommune dersom dette ikke kommer i konflikt med ovennevnte bygninger.

OMRÅDE FOR KOMBINERT FORMÅL

a. Fellesbestemmelser

- §11. På betingelser som kommunen eller brannmyndighetene måtte stille, kan det oppføres sammenhengende bebyggelse. Nybygg skal tilpasses omkringliggende eksisterende bebyggelse. Bygningens hovedkropp skal tilpasses tilgrensende bebyggelse samtidig som hvert enkelt bygg skal ha sitt eget arkitektoniske uttrykk
- §12. Det skal legges til rette for universell utforming i henhold til PBL, ved i størst mulig grad å tilpasse tilgjengelighet og bruk av bygninger og uteanlegg til alle brukergrupper.
- §13. Ved utbygging må det dokumenteres at grenseverdier for maksimal trafikkstøybelastning etter gjeldene regelverk ikke blir overskredet. Om nødvendig må utbygger/tiltaksghaver for boligen foreta støysisolering og/eller støyskjerming.

b. Forretning / kontor / lager

- §14. I området kan det etableres kontor-, service-, verksteds-, lager- og handelsvirksomhet.
- §15. Det tillates forretningsvirksomhet for detaljhandel samt areal- og plasskrevende varer begrenset til totalt 3000 kvm BTA. Med areal- og plasskrevende varer menes for eksempel møbler, hvite- og brunevarer og interiørvarer, biler og andre motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskole/hagesentre
- §16. Det tillates ikke etablert bedrifter som ved støy eller annen forurensning, vil være til vesentlig ulempe for beboere i omkringliggende boligområder. Dersom støynivået fører til vesentlige ulemper for boligbebyggelsen, kan kommunen etter nærmere vurdering og skjønn fastsette støygrensen for virksomheten.
- §17. Bebyggelsen skal ikke dekke mer enn 70 % av den enkelte tomtas nettoareal og skal ligge innenfor byggegrensen
- §18. Bygninger tillates oppført med gesimshøyde inntil 9 meter og mønehøyde inntil 10 meter. Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m ved flatt tak. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven. Enkelte mindre bygningselementer kan, der det etter kommunenes skjønn ikke er til ulempe for omgivelsen være høyere enn 10 meter
- §19. Det skal anlegges 0,7 parkeringsplasser pr. ansatt og i tillegg 1 parkeringsplass pr. 50 kvm bruttoareal for kunder/besøkende. I tillegg kommer nødvendig lasteareal for vare- og lastebiler pr. selvstendig forretning. All parkering, manøvrering, lasting og lossing skal foregå på egen grunn
- §20. Kommunen kan etter en konkret vurdering stille andre, både strengere og lempeligere, krav til parkeringsdekning.
- §21. Ubebygde areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av ubebygde areal, når det etter rådets skjønn vil virke sterkt skjæmmende eller være til vesentlig ulempe for andre

- §22. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, atkomst, vegger, gangveger, snuplass for varetransport og parkeringsareal. Utomhusområdene skal gis en parkmessig behandling
- §23. Det skal innenfor den enkelte tomt eller som fellesanlegg for flere tomter opparbeides anlegg for lokal overvannshåndtering. Det skal i forbindelse med byggemelding legges frem plan for fordrøying av overvann fra tomtene og dokumentasjon at påslipp av overvann (l/s) fra utomhusområdene og takflater til hovedledning i kjøreveg, ikke overstiger den avrenning som tomten eller tomtene hadde før oppstart av utbyggingen. Ved beregning av netto areal for den enkelte tomt eller flere tomter skal arealet for halve vegbanen for den offentlige kjørevegen langs tomten medtas.
- c. Forretning / kontor / lager / industri**
- §24. I området kan det etableres kontor-, service-, lett industri- verksteds-, håndverks-, lager- og handelsvirksomhet. Arealutnyttelsen mellom forretning, kontor, lager, industri tilpasses og oppdeles etter behov. I områdene tillates ikke etablering av tungindustri og forurensende, brann- og eksplosjonsfarlig industri.
- §25. Det tillates ikke etablert bedrifter som ved støy eller annen forurensning, vil være til vesentlig ulempe for beboere i omkringliggende boligområder. Dersom støynivået fører til vesentlige ulemper for boligbebyggelsen, kan kommunen etter nærmere vurdering og skjønn fastsette støygrensen for virksomheten
- §26. Bebyggelsen skal ikke dekke mer enn 70 % av den enkelte tomts nettoareal og skal ligge innenfor byggegrensen
- §27. Bygninger tillates oppført med gesimshøyde inntil 9 meter og mønehøyde inntil 10 meter. Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m ved flatt tak. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven. Enkelte mindre bygningselementer kan, der det etter kommunenes skjønn ikke er til ulempe for omgivelsen være høyere enn 10 meter
- §28. Det skal anlegges 1 parkeringsplass pr. 50 kvm bruttoareal. Kommunen kan etter en konkret vurdering stille andre, både strengere og lempeligere, krav til parkeringsdekning
- §29. Ubebygd areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av ubebygd areal, når det etter rådets skjønn vil virke sterkt skjæmmende eller være til vesentlig ulempe for andre
- §30. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, atkomst, vegger, gangveger og parkeringsareal.
- §31. Det skal innenfor den enkelte tomt eller som fellesanlegg for flere tomter opparbeides anlegg for lokal overvannshåndtering. Det skal i forbindelse med byggemelding legges frem plan for fordrøying av overvann fra tomtene og dokumentasjon at påslipp av overvann (l/s) fra utomhusområdene og takflater til hovedledning i kjøreveg, ikke overstiger den avrenning som tomten eller tomtene hadde før oppstart av utbyggingen. Ved beregning av netto areal for den enkelte tomt eller flere tomter skal arealet for halve vegbanen for den offentlige kjørevegen langs tomten medtas.

Haugesund 20.11.07
Cowi AS

Werner Grønås