

DETALJ REGULERING FOR ØYVIND LAMBES VEI 20-22

Nasjonal planid: 1820.20120040

Dato for kommunestyrets egengodkjenning: 18.09.2014	JMA
Revisjon: Rev. ihht. planutvalgets vedtak i sak 13/14	JMA
Rev. ihht. planutvalgets vedtak i sak 36/14	JMA

REGULERINGSBESTEMMELSER:

Planområdet er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg

Kombinert bebyggelse og anleggsformål, forretning/industri (kode 1812)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (kode 2010)

Gang- /sykkelveg (kode 2015)

Annen veggrunn – teknisk anlegg (kode 2018)

3. Grønnstruktur

Grønnstruktur (kode 3001)

Hensynssone

RpSikringSone, andre sikringssoner (kode 190)

RpSikringSone, frisisiktsone (kode 190)

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Krav om dokumentasjon

Søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse skal inneholde:

-Situasjonsplan (PBL § 12-7 nr. 1 og 4) i målestokk 1: 500.

-Utomhusplan etter de angitte krav, jf. § 1.2.

-Profiler/snitt som viser eksisterende og nytt terreng

-Visualiseringer/fotomontasjer som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse

Dokumentasjon skal være godkjent av kommunen før tillatelse til tiltak/rammetillatelse kan gis.

1.2 Utomhusplan

Som en del av søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal vise:

- Plassering av bygninger og anlegg
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder.
- Utendørs plassering av avfallscontainere og utendørs lagerareal
- Eksisterende vegetasjon som skal bevares og ny planlagt vegetasjon
- Gjerders plassering, utførelse, høyde og farge
- Utforming av kjøreveg, fortau, parkeringsplasser, sykkeloppstillingsplasser
- Dekker og beplantning
- Overvannshåndtering og belysning
- Atkomst for utrykningskjøretøy og renovasjon

Utomhusplanen skal godkjennes før tillatelse til tiltak/rammetillatelse kan gis.

1.3 Tilgjengelighet

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede

1.4 Støy

Anbefalte støygrenser i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), eller senere retningslinje som erstatter denne, skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av søknader om tillatelse til tiltak.

Det skal sammen med søknad om tillatelse til tiltak foreligge dokumentasjon på at støynivå for uteoppholdsarealer tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i støyretningslinjen.

Der støyforholdene overstiger laveste grense for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

1.5 Overvann

Prinsipper om lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak innenfor planområdet. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann.

1.6 Parkering

Parkeringsdekning skal skje på egen grunn etter følgende norm:

Forretning og kontor 2,0 plass pr. 100 m².

Industri/lager 1,0 plass pr. 100 m² og/eller 0,8 plass pr. ansatt.

Minimum 5 % eller 1 plass (høyeste tall blir gjeldende) av parkeringsplassene skal være tilrettelagt som HC-plasser og skal plasseres i nærheten av inngangspartiet. Disse skal ha minimum 4,5 meter bredde og 6,0 meter lengde.

1.7 Skilt og reklame

Oppføring av skilt og reklame på bygninger er søknadspliktig iht pbl § 20-1 og skal godkjennes av kommunen.

1.8 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider avdekkes automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og regional kulturminnemyndighet varsles, jf. *Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven)* § 8. Jfr. PBL § 12-7 nr. 6.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Innenfor område regulert til industri/forretning tillates oppført bygg, anlegg og innretninger tilhørende industri/forretningsformålet, herunder tillates også lagerfunksjoner og detaljhandel. Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankartet.

Det tillates at en mindre del av bruksarealet benyttes til kontorformål.

2.2 Grad av utnyttelse og byggehøyder

Maksimal tillatt grad av utnyttelse er 45 % BYA.

Bebyggelse tillates oppført i 2 etasjer. Tillatt maks gesimshøyde er satt til 8 m. Tillatt maks mønehøyde er satt til 11 m. Høyder beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen, iht. byggt teknisk forskrift.

2.3 Faste installasjoner - utendørs lagring

Det tillates utelagring innenfor området avsatt til industri/forretning, samt oppføring av nødvendige konstruksjoner som gjerder, grenreoler, støyskjermer og lignende.

Faste installasjoner til lagring, som for eksempel grenreoler, kan maks oppta et totalt areal på 800 m². Høyde og sammenhengende lengde kan ikke overstige henholdsvis 6 og 15 m.

2.4 Forretningsformål

Innenfor planområdet tillates en samlet utnyttelse til forretningsformål på inntil 3000 m² BRA.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Veg (Veg)

Veg skal være offentlig. Skråninger og andre tiltak i terrenget i tilknytning til veganlegg skal ha en god landskapsmessig utforming.

3.2 Annen veggrunn – teknisk anlegg (VG)

Annen veggrunn – teknisk anlegg skal være offentlig. I området for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger, grøntområder, grøfter, murer, stabiliserende tiltak og lignende.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

Området skal fungere som en buffersone mellom forretnings-/industriområdet og boligbebyggelsen. Eksisterende vegetasjon beholdes og suppleres eventuelt med ny beplantning slik at den har en skjermende effekt.

Nødvendige tiltak som oppføring av gjerder, støttemurer og lignende mindre tiltak tillates innenfor formålsområdet.

Kommunalteknisk infrastruktur i grunnen og nødvendige pumpestasjoner tillates innenfor området.

§ 5 HENSYNSSONE

5.1 Område regulert med *H 190 Andre sikringssoner (RpSikringSone 190)* kan ikke bebygges. Sonen skal sikre tilkomst til nedgravd infrastruktur (kabel) ved behov. Det tillates at det anlegges kjøreveg over området, men det er forbud mot graving, sprenging og terrenginngrep som på noen som helst måte kan skade eller vanskeliggjøre tilgang til kabel i grunnen.

Dersom kabelen på et senere tidspunkt flyttes til et annet egnet sted, faller forbud mot bebyggelse av område for hensynssone H 190 bort.

5.2 Område regulert med *H 140 Frisiktsoner (RpSikringSone 140)* i kryssene må ikke skjermes av trær, hekker eller annen vegetasjon.

§ 6 ATKOMST OG AVKJØRSEL

Atkomst, utkjøring og varelevering skal skje fra Øyvind Lambes vei og er regulert i plankartet. Avkjørsel som vist på plankartet kan justeres og endres for tilpasning til fremtidige planer for utbygging av området.

Det tillates opparbeidet ny avkjørsel fra Øyvind Lambes vei til gnr/bnr 39/58 i østre del av planområdet, for tilpasning til framtidige planer for utbygging av området. Kommunen skal godkjenne endelig plassering og utforming av avkjørselen.

§ 7 GRUNNFORHOLD

Det skal dokumenteres tilfredsstillende grunnforhold før det gis tillatelse til igangsetting av tiltak. Eventuelle avbøtende tiltak for å ivareta sikkerhet skal være gjennomført før bygge- eller andre terrengtiltak kan tillates.

Dersom det ved graving eller masseforflytting oppdages ukjente forurensede masser, er tiltakshaver ansvarlig for varsling til Alstahaug kommune og for forskriftsmessig behandling av de forurensede masser.

§ 8 ANLEGGSPERIODEN

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god framkommelighet for gående og syklende, og som sikrer tilstøtende boliger mot støy.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Grønnstruktur mot boligområdene og offentlig veg skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

Definisjoner:

PBL: Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71

% BYA: Tillatt bebygd areal i prosent av tomtearealet, Tekniske forskrifter kapittel 3.

BRA: Bruksareal i hht Norsk Standard 3940.

Gjennomsnittlig planert terreng: jf. definisjon i «Grad av utnytting», veileder til tekniske forskrifter til plan- og bygningslovens kapittel 3.

23.09.14 JMA