

PLANFØRESESEGNER FOR SMÅLAND NÆRINGSOMRÅDE - HAUGE OSTERØY KOMMUNE

GNR. 2 BNR. 1 mfl.

Plan nr.: 1253 2014 001

Jf. plan- og bygningslova § 12-7

Saksnummer: 14/522 – 21/1255

Dato sist revidert: 16.02.2022

Føremålet med planen er å leggja til rette for etablering av næring med tilhøyrande kontor i området.

A. VERKNADER AV PLANEN

Detaljreguleringsplanen er utarbeidd med heimel i Plan- og bygningslova jf. pbl. § 12-7

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. pbl. § 12-4.

Den formelle delen av planen er:

- Arealplankart i målestokk 1:1000 (format A2) datert 11.11.2021
- Føresegner datert 16.02.2022.
- Planskildring datert 24.11.2016.
- Enkel planskildring med skildring av mindre endringar datert 15.12.2021

Føresegner inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksføremål og særskilde føresegner knytt til det einskilde arealbruksføremålet.

Definisjonar (utan rettsverknad):

BYA (bygd areal) er summen av utbygd areal for alle bygningar, bygningsdelar og konstruksjonar over bakken, opent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplassar på ei tomt. Inkluderer utragande bygningsdelar inntil 5 meter over bakken, samt konstruksjonar som stikk meir enn 0,5 meter over gjennomsnittsnivå for terreng rundt konstruksjon over terreng. BYA er i denne planen berekna med utgangspunkt i NS3940:2012 *Areal- og volumberegning av bygninger*, tillagt nødvendig parkeringsareal, jf. Teknisk forskrift TEK10 § 5-7.

Detaljreguleringsplan er ein plantype nytta for å følgje opp og konkretisere områderegulering og/eller kommune(del)plan. Både private og offentlege aktørar kan utarbeide detaljreguleringsplanar.

Ferdigattest er ein attest utarbeidd av kommunen til ferdige tiltak som er dokumentert utført i samsvar med gjeldande nasjonale og kommunale retningslinjer.

Grøne tak brukast til å omtale takflater på bygningar når det er planlagt å ha vekstar. Det finnst fleire typar; ekstensive, intensive og semi-intensive. Ekstensive grønne tak har vekt på opp til 130 kg/m² i vassmetta tilstand. Ekstensive tak er ikkje brukshagar, men kan ha gangstiar, det er nesten vedlikehaldsfritt ettersom det er relativt tørt. Berre vekstar som krev lite vatn kan leve her. Taket må gjødslast med langtverkande gjødning kvart tredje, fjerde år. Intensive grønne tak er tyngre tak med vekt på opp til 900 kg/m². Intensive tak kan utformast som parkanlegg eller hagar. Vedlikehaldsbehovet er styrt av kva vekstar som er planta. Takkonstruksjonen må dimensjonast for svært høg vekt. Semi-intensive grønne tak er ein mellomting mellom ekstensivt og intensivt tak. Val av planter er sentralt. Mest brukt er sedum-tak, med planter frå t.d. bergknappfamilien.

Kommuneplan er ein overordna plantype som utarbeidast i to delar; samfunnsdel og arealdel. Arealdelen angir hovudtrekka i korleis areal skal brukast og vernast. I dette ligg kva viktige omsyn som skal liggje til grunn ved disponering av areala og korleis areala skal disponerast samla sett for å oppnå måla i samfunnsutviklinga. Disse måla er avklart i kommuneplanen sin samfunnsdel. Arealdelen omfattar arealkart, føresegn og ei planskildring med konsekvensutgreiing med risiko og sårbarheitsanalyse (ROS) jf. pbl. § 4-2, andre ledd og § 4-3 første ledd. Ein vedteken plan skal leggjast til grunn for vidare planlegging og forvaltning, jf. pbl. § 1-5, og kommuneplanens arealdel er bindande for framtidig arealbruk, jf. pbl. § 11-6.

Veg er eit hovedeføremål som omfattar alt vegareal (kjøreveg, fortau, torg, gatetun, gang- og sykkelveg, gangveg/gangareal/gågate, sykkelveg/-felt, annan veggrunn – teknisk anlegg, annan veggrunn – grøntareal). Føremålet veg skal berre nyttast på kommuneplannivå og liknande. **Kjøreveg** er eit underføremål til **veg**. Kjøreveg omfattar også avkøyrsløp og skal nyttast i detaljreguleringsplan for alle kjørevegar.

Næringsbygningar er område nytta til industri, handverk- og lagerverksemd. Næringsbygningar er eige føremål i lova. Kjøpesenter, forretning, tenesteyting, er ikkje rekna under føremålet næringsbygningar.

Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegn som fastlegg bruk, vern og utforming av areal og fysisk omgjevning. Reguleringsplan kan utarbeidast som områdereguleringsplan eller detaljreguleringsplan.

ROS-analyse (risiko- og sårbarheitsanalyse) er ein analyse av risiko og sårbarheit innanfor og nær opp til planområdet. Analysen skal gje grunnlag for å førebygge risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdier. Dette gjeld både naturgjevne og menneskeskapt risiko og sårbarheit.

Universell utforming vil seie at produkt, byggeverk og uteområde som er i ålmann bruk, skal utformast slik at alle menneske skal kunne nytte dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

Utbyggingsavtale er ein avtale mellom kommune og/eller grunneigar/utbyggjar om gjennomføring av utbyggingstiltak i eit område.

B. FØRESEGNER

§ 1 GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er vist på arealplankartet i målestokk 1:1000 (format A2), datert 11.11.2021.
- 1.2 Planområdet skal nyttast til fylgjande føremål:
 1. Bygg og anlegg: (*Pbl. § 12-5 ledd nr. 1*)
 - Næringsbygg (BN1-4)
 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: (*Pbl. § 12-5 ledd nr. 2*)
 - Felles køyreveg (f_SKV1-4)
 - Felles fortau (f_SF1-2)
 - Offentleg gang- og sykkelveg (o_SGS)
 - Offentleg anna veggrunn- grøntareal (o_SVG)
 - Offentleg gangveg (o_SGG)
 - Felles anna veggrunn- grøntareal (f_SVG)
 3. Grønstruktur: (*Pbl. § 12-5 ledd nr. 3*)
 - Vegetasjonsskjerm (GV1-4)
 4. Landbruk, natur- og friluftsmål: (*Pbl. § 12-5 ledd nr. 5*)
 - Landbruk (LL)
 5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone: (*Pbl. § 12-5 ledd nr. 6*)
 - Bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsone (V)
 6. Omsynssone (*pbl. § 12-ledd nr. 6 & 11-8 a*)
 - Frisiktsone ved veg (H140)
 7. Føresegnområde (*pbl. § 12-7*)
 - Mellombels anleggs- og riggområde (#1 - 6)

§ 2 FELLES FØRESEGNER (pbl §§12-7 og 21-3 5. ledd)

2.1 Energi og miljø

Alle nye anlegg skal gjennomførast og utformast på ein måte som både i anleggs- og driftsfasen er miljøvenleg og bidreg til lågt energiforbruk. Energiløysingar skal

vrderast; jf. § 7.2.3 i Osterøy kommunedelplan for energi og klima 2012-2016 sitt handlingsprogram.

2.2 Matjord

Det skal gjerast greie for handsaming av matjordressursar, jf. § 2.7.2. Matjord som eventuelt blir overflødig som følge av tiltak skal sikrast ein forsvarleg gjenbruk i nærområdet.

2.3 Massehandsaming

Massar som ikkje vert nytta innan planområdet må transporterast bort og nyttast eller deponerast etter gjeldande lovverk og forskrifter.

2.4 Kulturminne, varsling

Dersom det under anleggsarbeid eller annen verksemd i planområdet vert påvist automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks stansast og kulturminnemynde varslast etter kulturminnelova § 8, 2. ledd.

2.5 Svartelista artar

Ved graving, transport og mottak av massar må ein sikre at artar som er svartelista ikkje vert spreidd. Ved planting av vegetasjon skal det ikkje plantast svartelista artar.

2.6 Byggegrense

Byggegrensa mot fv. 567 er som vist i plankartet 26 m. Byggegrensa er også byggeline. Bygningar skal plasserast langs byggelina slik at dei skaper ei tydeleg samanhengande fasadeline mot fv. 567 og f_SKV 3. Der byggegrensa ikkje er vist i plankartet gjeld pbl. § 29-4.

2.7 Dokumentasjonskrav ved søknad om løyve til tiltak

2.7.1 Ved innsending av søknad om løyve til tiltak skal det leggest ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profilar og situasjonsplan i føremålstenleg målestokk. For kvar tomt skal det utarbeidast ein utomhusplan kor det vert gjort greie for korleis området er tenkt utbygd, med avkøyrslar og parkering, romleg organisering i og mellom bygg/konstruksjonar, forhold mellom innvendige og utvendige funksjonar, eksisterande og framtidig terrengforhold, fyllingar/skjeringar, vegetasjon, forhold til nabobygg, fjernverknad, eventuelle murar, trapper, gjerder og uteopphaldsareal

2.7.2 Ved innsending av søknad om løyve til tiltak skal det leggest ved:

- Plan for anleggsfase.
- Plan for massehandsaming
- Plan for handtering av overvatn med vurdering av areal for dette i høve til lokal fordrøyning, jf. VA-rammeplan 16.11.15, sist revidert 22.12.2021 (reviderte kart over vann, spillvann og brannkummer 22.12.2021). Alle tiltak skal oppfylle krav sett i VA-norm og norm for overvasshandsaming vedtatt av Osterøy kommune.
- Detaljert teknisk plan for opparbeiding av endra og nye offentlege veganlegg etter gjeldande vegnormalar.

2.7.3 Ved søknad om løyve til tiltak skal det gjerast greie for:

- Energisparande tiltak
- Støyproblematikk
- Gangsystem
- Vegetasjon og planteplan
- Universell utforming
- Utandørs belysning
- Skilt og reklame
- Vegskilt
- Avfallshandtering
- Kommunalteknisk anlegg
- Drift og vedlikehald av sandfangkummar.
- Snuplass for aktuelle store køyretøy

2.7.4 Reguleringsplanen er ikkje tilstrekkeleg detaljert til at nabovarsling kan unnlatast ved søknad om løyve til tiltak med unntak av samferdselstiltak og infrastruktur som er i tråd med reguleringsplan, jf. pbl § 21-3 1. ledd og 5. ledd.

Krav om rekkefølge for gjennomføring av tiltak

2.8.1 Før det kan søkast om løyve for terrengopparbeiding- og terrasseringstiltak i planområdet skal ein plan for heilskapleg massehandsaming jf. § 2.3 og § 2.7.2 vere godkjent. Terrengopparbeiding og terrasseringstiltak skal skje i tråd med massehandteringsplanen.

2.8.2 Byggteknisk plan for veganlegget skal vere godkjend av rette vegmynde før det vert gjeve byggeløyve.

2.8.3 Før arbeid med gang- og sykkelveg o_SGS, annan veggrunn o_SVG og veg f_SKV2 kan setjast i gang må det vere inngått ein gjennomføringsavtale mellom Vestland fylkeskommune og tiltakshavar.

2.8.4 Løyve til tiltak for vegane f_SKV1, f_SKV2 og fortau f_SF1 skal søkast samstundes.

2.8.5 Ved søknad om løyve til tiltak for vegane f_SKV1, f_SKV2, f_SKV3, f_SF1 og f_SF2 skal det gjerast greie for utforming og plassering av stikkrenner/bekkeinntak under veg f_SKV2 i tråd med godkjent VA-rammeplan. Ved søknad om bruksløyve til vegane f_SKV1, f_SKV2 og fortau f_SF1 skal det dokumenterast at stikkrenner/bekkeinntak er ferdigstilt i tråd med godkjent VA-rammeplan.

2.8.6 Bruksløyve for vegane f_SKV1, f_SKV2 og fortau f_SF1 skal søkast samstundes.

2.8.7 Før det kan søkast om bruksløyve til vegen f_SKV3 og fortau f_SF 2 skal vegane f_SKV1, f_SKV2 og fortau f_SF1 ha godkjent bruksløyve.

2.8.8 Ved søknad om løyve til tiltak til veg f_SKV3 og fortau f_SF 2 skal det leggast ved plan for plassering og utforming av fotgjengar- snarveg/trapp som koplar saman vegane f_SKV2 og f_SKV3 med gang- og sykkelveg o_SGS gjennom annan veggrunn f_SVG

nord i planområdet. Før det kan gjevast igangsetjingsløyve skal planen for snarveg/trapp vere godkjent. Ved søknad om bruksløyve til veg f_SKV3 og fortau f_SF 2 skal det dokumenterast at snarvegen er ferdigstilt i tråd med godkjent plan.

- 2.8.9 Ved søknad om bruksløyve for vegane f_SKV1, f_SKV2 og fortau f_SF1 skal det dokumenterast at eksisterande avkjørsel frå fv. 567, Hp 5 ved km. 2320 i planområdet er stengt og at landbruksområda nord og sør for veg f_SKV1 er opparbeida/tilbakeført i tråd med planen sitt arealføremål. Eksisterande avkjørsel skal oppretthaldast som gangveg til busshaldeplass.
- 2.8.10 Før det kan gjevast bruksløyve til bygningar på BN1-4 skal gang- og sykkelveg frå kryss Loftåsvegen og Valestandsvegen til o_SGG vere ferdigstilt.
- 2.8.11 Før det kan gjevast bruksløyve til bygningar på BN1-4 skal veg f_SKV2, f_SKV3 og fortau f_SF2 vere ferdigstilt.
- 2.8.12 Før det kan gjevast bruksløyve til bygningar på BN1-4 skal avkøyrse ved Hp 5 ved km. 2320 vere stengt.
- 2.8.13 Opparbeiding av tilhøyrande vegetasjonsskjerm GV1-4 til BN1-4 må vere ferdig før ferdigattest for bygg kan gjevast.

2.9 Krav til utforming

2.9.1 Landskap og tilpassing av terreng

Terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngåast. Ved prosjektering og utføring av tiltak skal Osterøy kommune sine retningsliner for estetikk, arkitektur og landskap og Osterøy kommuneplanen sin arealdel § 1.6 og § 1.8 følgast.

- 2.9.2 Terrasseringsmurar skal ha hovudutrykk i naturstein. Bruk av utsprengingstein frå planområdet skal vurderast.
- 2.9.3 Skjeringar, murar og/eller fyllingar skal vere innanfor areal sett av til næring og ikkje på areal sett av til vegetasjonsskjerm og landbruk, natur- og friluftsføremål.
- 2.9.4 Høgdeforskjell mellom tilgrensande planerte tomter og vegetasjonsskjerm skal vere med skråning (skråflate med maksimalt 40% stigning) eller mur. Murar og/eller skjeringar skal ikkje vere høgare enn 2 meter. Der høgdeforskjellar blir høgare enn 2 m, skal mur og skråning kombinerast.
- 2.9.5 I grensene mellom BN2, BN3 og BN4 skal det setjast opp gjerder eller murar. Desse skal ha ein sams utforming. Langs grensene kan det plantast til med buskar og tre.

2.9.6 Vegetasjon

Areal langs terrasseringsmurane og andre utendørsareal som ikkje er nytta til køyring og parkering skal gjevast ei estetisk tiltalende form og/eller opparbeidast som

grøntareal. Skråningar og område som oppstår mellom murane skal plantast med buskar og tre for å dempe det visuelle inntrykket. Dette skal vere ferdigstilt før ferdigattest for bygg vert gjeve.

2.9.7 Vegetasjonskart skal vera førande for kva vegetasjon som skal takast vara på, tilbakeførast eller plantast.

2.9.8 Arealdisponering og kvalitet i bygningar

Bygningar skal plassarast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadene. Osterøy kommune sine retningslinjer for estetikk, arkitektur og landskap og kommuneplanen sin arealdel §1.6 skal følgjast.

2.9.9 Mikroklima i uterom skal takast omsyn til i samanheng med plassering av bygningar, jf. Kommuneplanen sin arealdel § 1.8.

2.9.10 Det skal ikkje vere areal disponert til utvendig lager.

2.9.11 Parkeringsflatene skal vere minst mogleg synlege frå veg f_SKV3 og fv. 567.

2.9.12 Bygningane innanfor BN1-BN4 sitt utvendige uttrykk skal harmonere med kvarandre.

2.9.13 Utvendige bygningsflater skal ha uttrykk i nøytrale jord- og naturfargar. Lange fasadar og store volum skal brytast opp for å motverke monotoni og for å skapa variasjon. Hovuduttrykk skal vere kledning i tre og matte fargar. Bygg skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til eksisterande omgjevnader.

2.9.14 Hovudbygning på dei enkelte tomtene BN1-4 skal ha hovudinngang mot fv. 567 og f_SKV3. Hovudinngang skal vere retta mot publikum med tydeleg inngangsparti. Det er ikkje tillate med lukka fasadar mot fv. 567 og f_SKV3, jf. § 2.9.13.

2.9.15 Alle bygg i BN1-BN4 skal ha grønt tak. Det kan gjerast unntak dersom oppføring av grønt tak er til hinder for tenkt bruk og/eller det av konstruksjonsmessige årsaker ikkje er mogleg å nytte slike tak. Ved slikt unntak må areal innanfor BN1-BN4 tilsvarande takareal verte erstatta av vegetasjon. Andre takflater enn grønne tak skal då gjevast ei utforming og materielle eigenskapar som minimerer negativ visuelt fjernverknad. Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

2.9.16 Det skal ikkje gjevast løyve til oppsetting av telt, type plasthall og liknande konstruksjonar.

2.9.17 Miljøomsyn og energieffektivitet

Ved prosjektering av tiltak skal det leggjast vekt på miljømessige og energieffektive eigenskapar i val av material, vegetasjon og lyssetting i høve til gjeldande teknisk forskrift. Solenergi bør nyttast. Infrastruktur for vassboren varme skal nyttast til 90%

av oppvarmingsbehovet og same infrastruktur skal vurderast til eventuelt behov for nedkjøling. Dersom det kan dokumenterast annan oppvarmings- eller nedkjølingsmetode som er like god eller betre, kan vassboren infrastruktur erstattast.

2.9.18 Overvasshandtering

Ved prosjektering av bygningar og tiltak skal overflatedrenering taklast i infiltrasjonsflater innanfor den einskilde næringseigedommen. Etter oppført tiltak skal fordrøyningsvolumet til eigedommen vere lik eller større enn fordrøyningsvolumet før tiltaket er oppført.

2.9.19 Universell utforming

Ved prosjektering og utføring av tiltak i planområdet skal prinsippa om universell utforming leggest til grunn.

2.9.20 Reklame og skilt

Skilt og reklame på bygg skal plasserast på veggflater, ikkje på møne, takflate eller gesims. Frittliggende visningsskilt kan setjast opp i den grad det er nødvendig, jf. pbl. § 20-1 om søknadsplikt.

§ 3
BYGG OG ANLEGG
(pbl § 12-5, nr. 1)

3.1 Næringsbygninger

- 3.1.1 Innanfor BN1-4 kan det førast opp bygningar med føremål verkstad, lagerfunksjonar og liknande, ikkje arealkrevjande næring og industri, med tilhøyrande infrastruktur. Kontor er også tillate i tilknytning til lager og verkstad. Det kan ikkje førast opp bygningar til bensinstasjon, kjøpesenter og/eller frittstående kontorbygningar.
- 3.1.2 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkeringsareal (BYA) for BN1-3 er 80%. Maksimal tomteutnytting (BYA) for BN4 er 33%. For BN4 kan det i tillegg til max BYA 33% leggjast til rette for 3 parkeringsplassar, som ikkje skal reknast med i %BYA. Områder for vegetasjonsskjerm skal ikkje reknast med.
- 3.1.3 Planeringshøgder for BN1-4 er som vist i arealplankartet. Ved søknad om løyve til tiltak kan høgden justerast inntil 0,5 meter.
- 3.1.4 Maksimum mønehøgde for BN1-4 er som vist i arealplankartet.
- 3.1.5 Innanfor BN1-4 kan det førast opp naudsynt transformatoranlegg.
- 3.1.6 Inntil BN4 skal byggast ut skal feltet behaldast som del av vegetasjonsskjerm GV4.

3.2 Parkeringsplassar

- 3.2.1 For BN1-2 skal det leggjast til rette for minimum 10 parkeringsplassar for bilar og 5 parkeringsplassar for sykklar per tomt/tiltak. For BN3 skal det leggjast til rette for minimum 15 parkeringsplassar for bilar og 10 parkeringsplassar for sykklar per tomt/tiltak. For BN4 skal det leggjast til rette for 3 parkeringsplassar for bilar og 3 parkeringsplassar for sykklar. Parkeringsplass for sykkel skal ha overbygg.
- 3.2.2 Minst ein parkeringsplass per tomt/tiltak skal vere universelt utforma.
- 3.2.3 Minst ein parkeringsplass per tomt/tiltak skal leggjast til rette for elektrisk bil med tilgang til lading. Totalt skal det vere minimum 5 parkeringsplassar for elektrisk bil med tilgang til lading for heile feltet.

3.3 Avfallshandtering

- 3.3.1 Alt avfall skal oppbevarast i innelukka konteinar eller særskilde bygningar. Avfall som pga. volum eller andre årsaker må lagrast ute, skal skjulast med tett og tilstrekkeleg høgt gjerde.
- 3.3.2 Farleg avfall skal handterast forsvarleg, jf. Forskrift om gjenvinning og behandling av avfall.

3.4 Støy

- 3.4.1 Støynivå ved bustader i nærleiken skal ikkje overskride grenseverdiane for inne- og utemiljø i samsvar med gjeldande *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*.
- 3.4.2 Tilfredsstillande støyskjermingstiltak skal setjast i verk i samsvar med gjeldande *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*.
- 3.4.3 Tiltak innanfor planområdet skal halde seg innanfor dei støyrestriksjonar fastsatt i *Forureiningsforskrifta*.

3.5 Forureining

- 3.5.1 Det er ikkje tillate med utslepp av forureina vatn, avfall, eller deponering av forureina massar i planområdet. Utslepp av partiklar er også rekna som forureining. Dette gjeld både i anleggs- og driftsfase.
- 3.5.2 Avfall og overskotsmateriale frå byggeprosess og gravearbeid må transporterast bort og nyttast eller deponerast i samsvar med gjeldande lovverk.
- 3.5.3 Tilslemming av vassdrag er ikkje tillate. Plan for anleggsfase skal vise tiltak for å avgrense risiko for tilslemming og anna forureining av vassdrag. Døme på tiltak er mellombels omlegging av bekk ved fv. 567 i røyr, graving av grøfter for å leie vatn kontrollert, eller siltgardin eller duk ved graving i vassdrag for å hindre spreining av partiklar. Pumping av vatn frå byggegrop til filtrering i grunnen og mellombels tiltak for å skilje ut sediment.
- 3.5.4 Bygg må ha forskriftsmessige installasjonar og tiltak for å hindre spreining av forureining til vatn og grunn.

§ 4

SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5, nr. 2)

4.1 Køyreveg

- 4.1.1 Felles veg f_SKV1
Bredde: 3,0 (køyrebane) + 2x0,5 (skulder)

Felles tilkomstveg for eigedomane gnr. 2 bnr. 1, 12, 13, 15, 16 og gnr. 3 bnr. 1, 2, 3, 4 og 25.

4.1.2 Felles veg f_SKV2

Ny felles avkøyrsløse med trafikkøye for BN 1-4 og eigedommane gnr. 2 bnr. 12, 13, 15, 16 og gnr. 3 bnr. 1, 2, 3, 4 og 25.

4.1.3 Felles veg f_SKV3

Breidde: 2x3,0 (køyrebane) + 2x0,5 (skulder)
Felles tilkomstveg for BN 1-4.

4.1.4 Felles veg f_SKV4

Eksisterande avkøyrsløse for eigedomane gnr. 2 bnr. 12, 13, 15, 16 til f_SKV1

4.2 Fortau

4.2.1 Felles fortau f_SF1

Breidde: 2,5 m

4.2.2 Felles fortau f_SF2

Breidde: 2,5 m

4.2.3 Fortau skal utførast med prinsipp om universell utforming.

4.3 Gang- og sykkelveg

4.3.1 Gang- og sykkelveg o_SGS skal utførast jf. Detaljregulering fv. 567 Loftås-Hauge (Plan-ID 1253 2012 002) og med prinsipp om universell utforming.

4.4 Gangveg

4.4.1 Gangveg o_SGG mellom o_SGS og f_SKV3. Gangvegen kan enten byggast som ei trapp eller ein gangveg innanfor arealføremålet. Det er ikkje krav om universell utforming av o_SGG.

4.5 Anna veggrunn – grøntareal

4.5.1 o_SVG og f_SVG skal opparbeidast som ein del av det lokale fordrøyningsystemet i planområdet. Bekken som går langs fv. 567 aust i planområdet skal, med unntak av der den går i kulvert under veg, vere open.

4.5.2 Jordlag skal revegetarast i o_SVG og f_SVG og opparbeidast med vegetasjon som kan bidra til nedbryting av partiklar og anna forureining frå vasking av harde flater.

§5
GRØNTSTRUKTUR
(pbl § 12-5, nr. 3)

5.1 Vegetasjonsskjerm

- 5.1.1 Terrenget i vegetasjonsskjermfelt GV1-4 skal utformast for å skape mest mogleg naturleg uttrykk i overgangsområda mellom føremåla næring, landbruk, natur- og friluftsmål og mot tilgrensande bustadar og eigedomar.
- 5.1.2 Vegetasjonsskjerm GV1-3 skal opparbeidast med tregrupper og buskar som sikrar visuell skjerming av næringsområdet.
- 5.1.3 Vegetasjonsskjerm GV4 skal opparbeidast med tregrupper og buskar som sikrar visuell skjerming av næringsområdet frå bustad i nord. Vegetasjonsskjerm i GV4 må ikkje skape meir skugge enn at han er tilstrekkeleg for å oppnå visuelt skjerming på naboeigedommen. Vegetasjonen skal ikkje vere høgare enn 5 meter.
- 5.1.4 Mest mogleg av opphavleg vegetasjon skal takast vare på for å skape ein god overgang til landbruk, natur- og friluftsområde. Ved planting av nye vekstar skal desse vurderast i høve til prinsipp om universell utforming når det gjeld allergiar, astma og andre liknande plagar.
- 5.1.5 Vegetasjonsskjerm GV1-4 skal vera ein integrert del av næringsområdet og skal så langt som mogleg ha dagens opphavlege preg. Vatn- og avløpsleidning til eksisterande bustader sør for planområdet kan leggjast i GV1.

§6
OMSYNSSONE
(pbl § 12-6, jf. §11-8)

6.1 Frisiktsone

I frisiktsona H140 skal det ikkje vere vegetasjon eller andre innretningar som hindrar frisikt i samsvar med vegenormalane.

§7 FØRESEGNOMRÅDE (pbl § 12-7)

7.1 Mellombels anleggs- og riggområde

Område #1 avsett til anlegg- og riggområde, kan nyttast til opparbeiding av vatn- og avløpsanlegg samt anleggsområde så lenge anleggsarbeida pågår. Det skal her lagast ein flomveg ut av området mot Smålandselva, jf. VA-rammeplan av 16.11.15, sist revidert 22.12.2021 . Dette områda kan nyttast til anleggsområde medrekna riggplass og anleggsvegar. Opparbeiding av tiltak i område #1 skal gjennomførast aktsamt for å unngå skade eller ulempe i vassdraget, jf. vassressurslova §5 og §11. Naturleg avgrensa vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og som gjev levestader for planter og dyr skal oppretthaldast. Etter avslutta anleggsperiode og seinast våren etter at anlegget er ferdig, skal alle areal for anlegg og rigg førast tilbake til tilsvarande stand som områda hadde før anleggstart. Dette gjeld også eksisterande vegetasjon.

Området #2, avsett til anleggs- og riggområde, kan nyttast til opparbeiding av veg, vatn- og avløpsanlegg samt anleggsområde så lenge anleggsarbeida pågår. Dette område kan nyttast til anleggsområde medrekna riggplass, anleggsvegar og lagerplass for bygningsmateriell og maskiner under opparbeiding av o_SGS uavhengig om det er gjeve byggeløyve til tiltak innanfor BN1-BN4. Etter avslutta anleggsperiode og seinast våren etter at anlegget er ferdig, skal alle areal for anlegg og rigg førast tilbake til tilsvarande stand som områda hadde før anleggstart. Dette gjeld også eksisterande vegetasjon.

Området #3 avsett til anleggs- og riggområde, kan nyttast til anleggsområde medrekna riggplass, anleggsvegar og lagerplass for bygningsmateriell og maskiner under opparbeiding av o_SGS dersom det er gjeve byggeløyve til tiltak innanfor BN1-BN4 i reguleringsplan for Småland næringsområde. Etter avslutta anleggsperiode og seinast våren etter at anlegget er ferdig, skal alle areal for anlegg og rigg førast tilbake til tilsvarande stand som områda hadde før anleggstart. Dette gjeld også eksisterande vegetasjon.

Området #4 avsett til anleggs- og riggområde, kan nyttast til anleggsområde medrekna riggplass, anleggsvegar og lagerplass for bygningsmateriell og maskiner under opparbeiding av o_SGS, uavhengig om det er gjeve byggeløyve til tiltak innanfor BN1-BN4 i reguleringsplan for Småland næringsområde. Etter avslutta anleggsperiode skal jordlag revegetarast og opparbeidast med vegetasjon som kan bidra til nedbryting av partiklar og anna forureining frå vasking av harde flater.

Området #5, avsett til anleggs- og riggområde, kan nyttast til anleggstrafikk under opparbeiding av o_SGS, dersom det er gjeve byggeløyve til tiltak innanfor BN1-BN4 i reguleringsplan for Småland næringsområde.

Området #6 avsett til anleggs- og riggområde, kan nyttast til anleggsområde medrekna riggplass, anleggsvegar og lagerplass for bygningsmateriell og maskiner

under opparbeiding av o_SGS, dersom det ikkje er gjeve byggeløyve til tiltak innanfor BN1-BN4 i reguleringsplan for Småland næringsområde. Etter avslutta anleggsperiode og seinast våren etter at anlegget er ferdig, skal alle areal for anlegg og rigg førast tilbake til tilsvarande stand som områda hadde før anleggstart. Dette gjeld også eksisterande vegetasjon.