

PLANFØRESESEGNER FOR ESPEVOLL NÆRINGSOMRÅDE, OSTERØY KOMMUNE

GNR 42 BNR 1,2,3

Plannr: 1253 2010 002

(pbl § 12-7)

Saksnummer 058/12

Dato sist revidert: 7.9.2012

Føremålet med planforslaget er å regulere området til område for næringsbygningar og forretning for tyngre handelsvarer med tilhøyrande infrastruktur.

A. VERKNADER AV PLANEN

Områdeplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (Pbl.) § 12-7.

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

Den formelle delen av planen er:

- Plankart i målestokk 1:2000, datert 27.08.2012
- Føresegner datert 07.09.2012

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

Definisjonar (utan rettsverknad):

BRA (bruksareal) er bruksareal for alle plan i eit bygg inklusiv parkering for det einskilde bygget. Gjeld parkering utanfor og inne i bygg.

BYA bebygd areal for ei tomt er summen av utbygd areal for alle bygningar, bygningsdelar og konstruksjonar over bakken, opent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplassar på tomta.

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 blir berekna med utgangspunkt i NS3940, tillagt nødvendig parkeringsareal, jf §3-12 i Plan- og bygningslova.

Detaljregulering vert nytta for å følgje opp og konkretisere områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeide detaljreguleringsplanar.

Ferdigattest

Attest utarbeidd av kommunen til ferdig tiltak som er dokumentert utført i samsvar med gjeldande nasjonale og kommunale retningslinjer.

Grøne tak

Ekstensive grønne tak har vekt på opp mot 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 og gras dør. Taket må gjødsles med langtverkande gjødning kvart tredje, fjerde år.

Intensive grønne tak er tyngre tak, med vekten på opp til 900 kg/m². Intensive tak kan utformast som parkanlegg eller hagar. Vedlikehaldsbehovet er styrt av kva vekster som er planta. Takkonstruksjonen må dimensjonerast 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 td. Bergknappfamilien.

Kommuneplanen sin arealdel angir hovudtrekka i korleis areala 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 for samfunnsutviklinga.

Arealdelen omfattar arealkart, føresegner 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. § 1-5,

og kommuneplanens arealdel er bindande for framtidig arealbruk, jf. Pbl § 11-6.

Konsekvensutgreiing gjer greie for korleis rikspolitiske mål, eksempelvis statlege plan- og arealretningslinjer i regionale planar, er ivaretekne og fylgt opp.

Køyreveg er eit underføremål til **veg**. Køyreveg omfattar òg avkøyrsløp og skal nyttast i detaljregulering for alle køyrevegar.

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

Områderegulering er ei planform som kan utarbeidast av kommunen etter krav i kommuneplanens arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn det naudsynt å utarbeide slik reguleringsplan for eit område for å ivareta verneomsyn eller for å legge til rette og setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging. Områdeplan er i utgangspunktet ei kommunal oppgåve, men kommunen kan likevel overlata til andre mynde eller private å utarbeide forslag til områderegulering.

Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegn som fastlegg bruk, vern og utforming av areal og fysisk omgjevning. Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering Pbl §§ 12-2 og 12-3.

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

Universell utforming vil seie at produkt, byggverk 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 utbygging av eit område, som har sitt grunnlag i kommunen si planmynde etter plan- og bygningslova og som gjeld gjennomføring av kommunal arealplan.

Veg er eit overføremål som omfattar alt vegareal (køyreveg, 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.

B. FØRESEGNER

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:2000, datert 12.4.2012

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til fylgjande føremål:

1. Bygg og anlegg
(Pbl § 12-5 ledd nr 1)
 - Næringsbygg
 - Næringsbygg/forretning
 - Andre kommunaltekniske anlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
(Pbl § 12-5,ledd nr 2)
 - Køyreveg
 - Fortau
 - Gang-/sykkelveg
 - Gangveg/gangareal
 - Anna veggrunn – grøntareal
 - Kollektivhaldeplass
 - Parkeringsplassar
3. Grøntstruktur
(Pbl § 12-5 ledd nr 3)
 - Grøntstruktur
 - Naturområde
 - Vegetasjonsskjerm
4. Landbruk, natur- og friluftsområde
(Pbl § 12-5 ledd nr 5)
 - Landbruksføremål
 - Friluftsføremål
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone
(Pbl § 12-5 nr. 6)
 - Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
6. Omsynssone
(Pbl § 12-ledd nr 6 & 11-8 a)
 - Frisiktsone ved veg
 - Ras – og skredfare
 - Bevaring naturmiljø

§ 1.3 Detaljregulering

1.3.1 Område sett av til næringsbygningar, f_N01 – f_N05 og område sett av til næringsbygningar/forretningar, f_N/F01-f_N/F02 er ferdig detaljregulert gjennom denne områdeplanen.

1.3.2 For område sett av til næringsbygningar, f_N06-f_N13, er det krav om detaljregulering.

§ 2 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 Byggegrenser

2.1.1 Bygg skal plasserast innanfor byggegrensa.

2.1.2 Byggegrenser skal liggje som vist i plankartet.

2.1.3 Parkeringsplassar og støttemurar kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.

2.1.4 Fyllings- og skjeringsområde utanfor regulert netto vegbreidde, inngår i felles byggeområde for næringsbygg og næringsbygg/forretning, der dette er nødvendig etter detaljplan.

2.1.5 Gjerder, murar og parkeringsplassar kan førast opp minimum 2 meter frå fortau og køyreveg og 0 meter frå annan veggrunn, så lenge dette ikkje kjem i konflikt med frisiktsone veg, jf. 7.1.1.

§ 2.2 Dokumentasjon ved søknad om løyve til tiltak

2.2.1 Ved innsending av søknad om løyve til tiltak skal det leggest ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profilar og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkjørslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trapper, gjerder og uteopphaldsareal.

2.2.2 Ved innsending av søknad om løyve til tiltak for køyrevegar skal det ligge føre prosjekteringsunderlag som i tillegg til køyrevegen si nøyaktige plassering i

- horisontal- og vertikalplan, skal vise fyllings- og skjeringsområde. Skyss skal kontaktast for avklaring i høve til utfomring og detaljering av busslommer.
- 2.2.3 Ved søknad om løyve til tiltak skal det gjerast greie for trafikk, forureining og støy som framtidig verksemd kan generere, og eventuelle avbøtande støyskjermingstiltak skal visast innarbeidd i prosjektet.
- 2.2.4 Ved søknad om løyve til tiltak skal det òg gjerast greie for:
- handtering av overvatn og vurdering av areal for dette i forhold til lokal fordrøyning. Bruk av infiltrasjonsflater utover takflater skal vurderast.
 - energisparande tiltak
 - gangsystem
 - vegetasjon og planteplan
 - universell utforming
 - utandørs belysning
 - skilt og reklame
 - vegskilt
 - kommunaltekniske anlegg
 - beredskap
 - snuplass for aktuelle store køyretøy
- 2.2.5. Ved søknad om løyve til tiltak skal det dokumenterast, med løyve frå landbruksetaten i kommunen, at overskotsmatjord skal flyttast og nyttast andre stadar til jordbruksfremål. Matjorda skal nyttast så nært som mogleg.
- 2.2.6. Gjeldande teknisk forskrift, vedr. handtering av radon, skal følgjast.
- 2.2.7 Ved innsending av søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast eigen plan for anleggsfasa for tiltaket. Planen skal særskild syne vurderingar kring støyproblematikk, korleis ein skal unngå avrenning og utslepp mot elv og grunn og eventuelle nedstrømtiltak. Ansvarleg søkjar for kvart tiltak skal sikra at planen vert utarbeidd av personar med relevant kompetanse, til dømes rådgjevande biolog. Fangdammar og andre tiltak skal visast i situasjonskart.
- 2.2.8 Plan for anleggsfasen skal følgjast opp med kontrollrutiner frå ansvarleg føretak for kvart tiltak og Osterøy kommune.
- 2.2.9. Ved innsending av søknad om løyve til tiltak skal det leggjast ved ein plan for massehandsaming.
- § 2.3 **Rekkefølge**
- 2.3.1 Utbygging i område f_N06-f_N13, jf. § 1.3.2 kan ikkje skje før utbetring gjennom Vesetgjelet er ferdigstilt.
- 2.3.2 o_PP02 og all infrastruktur, òg for mjuke trafikantar frå Rollandskrysset og nordaust mot næringsområdet skal vere ferdigstilt innan løyve til tiltak kan gjevast. Løyve til tiltak for grunnarbeid som ikkje medfører transport av konstruksjonsmateriell inn og ut av næringsområdet, samt tiltak som bidrar til massebalanse på parsellen av FV566, kan likevel gjevast.
- 2.3.3 Det skal utarbeidast VA-rammeplan som òg vurderer mogleg felles energiforsyning. Denne skal godkjennast av Osterøy kommune før det kan gjevast løyve til tiltak innan planområdet.
- 2.3.4 Tilfredstillande vassforsyning i høve til forventa forbruk og i høve til brannslokking for kvart einskild tiltak må vera ferdigstilt før ferdigattest kan gjevast.
- 2.3.5 Tiltak innanfor planområdet kan ikkje gjevast ferdigattest før sedimenteringsbassenget vist i VA-rammeplan og eventuelle andre naudsynte tiltak i forhold til avrenning mot elv er opparbeidde og ferdigstilte.
- 2.3.6 Der det er aktuelt å gjennomføre støyskjermende tiltak, skal desse vera ferdigstilt før ferdigattest vert gjeve.
- 2.3.7 Tiltak som rører ved eksisterande traktorveg (f_G04) aust i planområdet, skal til ei kvar tid sikre gjennomgang mot aust.

- f_G04 skal ferdigstillast før ferdigattest kan gjevast til tiltaket som rører ved f_G04.
- 2.3.8 Fortau skal etablerast samstundes som køyreveggar vert etablert.
- 2.3.9 o_KV03 skal opparbeidast før løyve til tiltak kan gjevast.
- 2.3.10 o_KV03 og tilhøyrande fortau skal ferdigstillast så langt det er naudsynt for å gje fullgod tilkomst for både køyretøy og gåande til eigedom før det vert gjeve ferdigattest til tiltak på eigedomar innanfor f_N/F01, f_N/F02 og f_N01-f_N05.
- 2.3.11 o_KV04 og o_KV14 skal ferdigstillast før det vert gjeve ferdigattest til tiltak på f_N01.
- 2.3.12 o_KV19, o_KV05 og tilhøyrande fortau, fram til og med o_KV19 skal ferdigstillast før det vert gjeve ferdigattest til tiltak på f_N05.
- 2.3.13 o_KV21, bru 1, o_KV05, o_KV06 og tilhøyrande fortau fram til og med o_KV21 skal ferdigstillast før det vert gjeve ferdigattest til tiltak på f_N06.
- 2.3.14 KV20, bru 1, o_KV05, o_KV06 og tilhøyrande fortau fram til og med KV20 eller KV28, o_KV07, bru 2, o_KV08 og tilhøyrande fortau fram til og med KV28 skal ferdigstillast før det vert gjeve ferdigattest til tiltak på f_N08.
- 2.3.15 KV27, o_KV07, bru 2, o_KV08 og tilhøyrande fortau fram til og med KV27 skal ferdigstillast før det vert gjeve ferdigattest til tiltak på f_N07.
- 2.3.16 o_KV06 og tilhøyrande fortau skal ferdigstillast før det vert gjeve ferdigattest til f_N09-f_N13.
- 2.3.17 Minst 50 % av f_N01-f_N03, f_N05 og f_N/F01-f_N/F02, inkludert opsjonar, må vera utbygd/under utbygging før detaljregulering av f_N06-f_N13 kan godkjennast. Opsjonar vektast med 50 % i utrekninga av totalt areal.
- 2.3.18 Dersom plasskrevjande tiltak ikkje får plass innafor f_N01- f_N05 og f_N/F01-f_N/F02 kan det opnast for detaljregulering av f_N06-f_N13 før krav om 50 % utbygging/byrja utbygging, inkludert opsjonar, er møtt, jf. § 2.3.17.
- 2.3.19 Før ferdigattest kan gjevast til tiltak innan f_N/F02, f_N01, f_N04, f_N06 – f_N08 og f_N13 skal tilgrensande del av vegetasjonsskjerm, jf. § 5.3.7, saman med eksisterande vegetasjon sikra tiltak for å oppnå visuell skjerming inn mot næringsområdet som vist i plankartet og vegetasjonskartet.
- 2.3.20 Når tiltak er sett i gang på både f_N09 og f_N11 skal ferdigstilling av tilgrensande del av f_VS07, jf. § 5.3.7, vere utført før ferdigattest til tiltak kan gjevast.
- 2.3.21 Når tiltak er sett i gang på både f_N12 og f_N13 skal ferdigstilling av tilgrensande del av f_VS08, jf. § 5.3.7, vere utført før ferdigattest til tiltak kan gjevast.
- § 2.4 **Krav til utforming**
- 2.4.1 Tiltak skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje Osterøy kommune sine retningsliner for estetikk, arkitektur og landskap og kommuneplanen for Osterøy 2011-2023 §1.8.
- 2.4.2 Tomtene kan ha ein stigningsgrad, som føl eksisterande terreng, på opp til 1:25.
- 2.4.3 Mikroklima skal takast omsyn til i forhold til plassering av næringsbygg, jf. kommuneplanen for Osterøy kommune § 1.8.
- 2.4.4 Alle terrenngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngåast, god massebalanse skal vektleggast, jf. §§ 2.2.5 og 2.2.9.

- 2.4.5 Ubygde areal, inkludert overgang mellom næringsareal og grøntområde skal gjevast ei estetisk tiltalende form og handsaming. Større tre og annan naturleg vegetasjon bør takast vare på.
- 2.4.6 Ved skjeringar over 6 meter skal skjeringane vurderast å terrasserast og plantast med buskvekstar og andre plantar. Skjeringar over 6 meter skal òg dempast med planting av lauvtre med rund krone, eventuelt busker og andre grønne vekstar som skal kunne dempe intrykket.
- 2.4.7 Eventuelle skjeringar og fyllingar utførast på areal sett av til næringsbygningar eller næringsbygningar/forretning og ikkje på areal sett av til naturområde eller vegetasjonsskjermar.
- 2.4.8 Vegetasjonskartet, vedlegg 6 i planmaterialet, skal vera førande for kva vegetasjon som skal takast i vare, jf. òg § 5.2.1.
- 2.4.9 Bygga skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadene. Inngangar og hovudfasade skal vende seg mot køyreveg.
- 2.4.10 Ved prosjektering skal det leggst vekt på miljømessige og energisparande kvalitetar i val av materiale, vegetasjon og lyssetting i høve til gjeldande teknisk føreskrift. 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.
- 2.4.11 Alle stasjonære næringsbygg skal opparbeidast med grønne tak. For f_N02 og f_N04 kan det gjerast unntak dersom oppføring av grønt tak er til hinder for tenkt bruk og/eller det av konstruksjonsmessige årsaker ikkje er mogleg å oppføre eit slik tak. Dersom unntak vert gjort skal overflatedrenering taklast i andre infiltrasjonsflatar innanfor den einskilde næringseigedomen.
- 2.4.12 Skilt og reklame på bygg skal plasserast på veggflater, ikkje på møne, takflate eller gesims. Frittliggande visningsskilt kan setjas opp i den grad det er nødvendig jf pbl § 20-1 om søknadsplikt.
- 2.4.13 Det skal ikkje gjevast løyve til oppsetting av telt type plasthall og liknande konstruksjonar.
- 2.4.14 Tiltakshavar for områdeplan Espevoll skal utforme felles designmanual med bindande normer for utforming av areal innanfor området. Designmanualen skal setje krav til drift og bruk av uteareal, type vegetasjon og mellom anna spesifisere bruk av målform og lokale stadnamn innanfor området, setje krav til plassering av skilt og reklame, og vise utforming av kryssing av open kanal langs ved o_KV03.
- 2.4.15 Ved utarbeiding av design manual skal det også utarbeidast retningslinjer for utandørsbelysning. Retningslinjene skal ha fokus på universell tilpassing, energieffektivitet og haldbare løysingar, og skal leggst til grunn ved utarbeiding av belysningsplanar ved søknad om løyve til tiltak. Ved utarbeiding av belysningsplan for offentlege køyrevegar og gangareal skal retningslinjene føljust. Retningslinjene for utandørs belysning skal godkjennast av Osterøy kommune.
- § 2.5 **Universell utforming**
- 2.5.1 Ved prosjektering av tiltak skal prinsipp om universell utforming leggst til grunn.
- 2.5.2 o_FT13 kan ha stigningsgrad opp til 1:14.
- § 2.6 **Automatisk freda kulturminne**

- 2.6.1 Dersom det under anleggsarbeid vert funne automatisk freda kulturminne, i form av til dømes helleristningar, flint, brent leire, keramikk, groper med trekol og/eller brent stein etc., skal arbeidet stoggast og Hordaland fylkeskommune skal underrettast, jf. Lov om kulturminne §8,2. ledd.
- 2.6.2 Steingarden skal sikrast mot inngrep med unntak av eventuell tilrettelegging for veg ved utbygging av næringsområdet mot nord. Eventuelle inngrep skal skje så skånsamt som mogleg.
- § 3 **BYGG OG ANLEGG**
(Pbl § 12-5 ledd nr 1)
- § 3.1. **Næringsbygningar (f_N01 – f_N13)**
- 3.1.1 For område sett av til næringsbygningar (f_N06 – f_N13) og tilhøyrande infrastruktur, inkludert bru 1, o_KV31 og o_FT22, og bru 2, o_KV30 og o_FT21, er det krav om utabeiding av detaljreguleringsplan som viser samla utbygging av heile området som tiltaket gjeld.
- 3.1.2. Analysane gjort i områdeplan Espevoll skal leggjast til grunn for detaljregulering av f_N06 – f_N13.
- 3.1.3. I område sett av til næringsbygningar (f_N01 – f_N13) kan det førast opp bygningar til næring og infrastruktur knytt til desse.
- 3.1.4. Innanfor f_N04 kan det berre frådelast til verksemder som treng tomter over 12 000 m², inkludert opsjonar. Opsjonar vert vekta med 50 % i utrekninga av totalt areal.
- 3.1.5. Innanfor området sett av til næringsbygningar, kan det søkjast tiltak til føremåla kontor, industri, lager, engros, handverk, verkstad (ikkje bensinstasjon), distribusjon, forretningshotell og catering. Det kan tillastast sal av produkt som verksemda sjølv produserer og som naturleg høyrer til produkta.
- 3.1.6. Med forretningshotell meiner ein hotell kor målgruppa er forretningsreisande.
- 3.1.7. Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for næringsbygningar f_N01 til f_N13 er BYA = 80 %. Område for visulle skjermar og grøntareal jf. §§ 5.2.4 og 5.3.7 er ikkje medrekna i total BYA.
- 3.1.8. Planeringshøgder for f_N04 til f_N07 skal liggje minimum to meter over næraste punkt i bekkeløp, jf. kapittel 10.1.6 i planskildringa.
- 3.1.9. Maksimum mønehøgde er 13 meter og maksimum gesimshøgde er 10 meter over gjennomsnittleg planert terreng for f_N01.
- 3.1.10. Maksimum mønehøgde er 18 meter og maksimum gesimshøgde er 15 meter over gjennomsnittleg planert terreng for f_N02 til f_N05.
- 3.1.11. Det kan førast opp midlertidige steinknuseverk som del av utbygginga. Desse må oppfylle krav i til til ein kvar tid gjeldande lovverk, jf. òg § 2.2.7.
- 3.1.12. Det kan gjevast løyve til mellomlagring av reine massar på nærliggjande område sett av til næringsbygningar.
- 3.1.13. Søknad om mellombels bruksløyve skal handsamast etter same kriteria som søknad om ferdigattest.
- 3.1.14. Det kan etablerast nettstasjonar innanfor f_N01 – f_N13 dersom dei fastsette nettstasjonane ikkje er tilstrekkelege i høve til behov for effektuttak innanfor planområdet.
- § 3.2. **Næringsbygningar/forretningar (f_N/F01og f_N/F02)**
- 3.2.1. I område sett av til næringsbygningar/forretningar (f_N/F01 og f_N/F02) gjev ein løyve til ei oppføring av bygningar til næring, forretning og tilhøyrande infrastruktur.

- 3.2.2. Forretning skal berre omhandle tyngre handelsvarer. Varehandel for tyngre handelsvarer skal tolkast som forretningar med sal av bilar og motorkøyretøy, båtar, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer.
- 3.2.3. Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for næringsbygningar/forretningar, f_N/F01 og f_N/F02, er BYA= 80 %. Område for visulle skjermar og grøntareal jf. §§ 5.2.4 og 5.3.7 er ikkje medrekna i total BYA.
- 3.2.4. Maksimum mønehøgde er 15 meter og maksimum gesimshøgde er 12 meter over gjennomsnittleg planert terreng for f_N/F01 og f_N/F02.
- 3.2.5. Det kan gjevast løyve til å setje opp gjerder rundt tiltak innafor f_N/F01 og f_N/F02 på inntil 10 % av utearealet dersom dette ikkje hindrar fri ferdsel på næringsområdet elles.
- 3.2.6. Det kan førast opp midlertidige steinknuseverk som del av utbygginga. Desse må oppfylle krav i høve til til ein kvar tid gjeldande lovverk, jf. òg § 2.2.7.
- 3.2.7. Det kan gjevast løyve til mellomlagring av reine massar på nærliggjande område sett av til næringsbygningar/forretning.
- 3.2.8. Søknad om mellombels bruksløyve skal handsamast etter same kriteria som søknad om ferdigattest.
- § 3.3. **Kommunaltekniske anlegg**
- 3.3.1. Det er sett av fire areal til nettstasjonar; o_ØK01 til o_ØK03 og o_ØK05.
- 3.3.2. Nettstasjonane skal ha ein meter ledig plass ut frå alle sider i tillegg til ei tryggleikssone på 5 meter til brennbart materiale.
- 3.3.3. Det er sett av to område for pumpestasjon; o_ØK04 og o_ØK06.
- 3.3.4. Det skal leggjast til rette for underjordisk fordrøyningsbasseng i nærleiken av pumpestasjon o_ØK03.
- § 3.4. **Massehandsaming**
- 3.4.1. Massar som ikkje vert nytta innan planområdet må transporterast bort og nyttast eller deponerast etter gjeldande lovverk og forskrifter.
- § 3.5. **Avfallhandtering**
- 3.5.1. Alt avfall skal oppbevarast i innelukka konteinar eller særskilde bygningar. Avfall som p.g.a. volum eller ande årsaker må lagrast ute, skal skjulast med tett og tilstrekkeleg høgt gjerde.
- 3.5.2. Farleg avfall skal handterast forsvarleg, jf. føreskrift om gjenvinning og behandling av avfall.
- § 3.6. **Støy**
- 3.6.1. Støytilhøva ved bustader i nærleiken skal ikkje overskride grenseverdiane for inne- og utemiljø jf Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.
- 3.6.2. Støyskjermingstiltak skal setjast i verk i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.
- 3.6.3. Bygg skal støyisolerast i samsvar med gjeldande normer. Isoleringa skal utførast av utbyggar og ferdigstillast før ferdigattest kan gjevast.
- 3.6.4. Tiltak innanfor planområdet skal halde seg innanfor dei støyrestriksjonar fastsatt i forureiningsføreskrifta kapittel 30.
- 3.6.5. Det skal utførast internkontroll av at støygrensene vert overhaltd. Overskridingar og gjennomførte tiltak for å hindre vidare overskriding skal rapporterast til lokal tilsynsmynde.
- § 3.7. **Forureining**
- 3.7.1. Det er ikkje høve til utslepp av forureina vatn, avfall, eller deponering av forureina

- massar i planområdet. Utslepp av partiklar er òg rekna som forureining.
- 3.7.2 Metoder for hinder av utslepp må kalibrerast i høve til størrelse på sedimenter som skal passere. Døme på dette kan være silingsgardin.
- 3.7.3 Avfall og overskotsmateriale frå byggeprosess og gravearbeid må transporterast bort og nyttast eller deponerast i samsvar med gjeldande lovverk.
- § 4 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
(Pbl § 12-5,ledd nr 2)
- § 4.1 **Køyreveg**
- 4.1.1 o_KV01 er offentleg og er fylkesveg 566 over Hannisdalslinja. o_KV01 skal opparbeidast som vegklasse U-H4, jf. Handbok 017.
- 4.1.2 o_KV02 er offentleg og er fylkesveg 566 i austleg retning. Han har tilkomst frå o_KV01 og gjev tilkomst til o_KV03. o_KV02 skal opparbeidast som vegklasse S1, jf. Handbok 017.
- 4.1.3 o_KV03 er offentleg og er hovudkøyrevegen innafor næringsområdet. Køyrevegen knyt næringsområdet til resten av det offentlege vegnettet. o_KV03 endar med ein snuhammar i nord.
- 4.1.4 o_KV30 og o_KV31 er køyreveggar med bruer gjennom omsynssone H560_01, rundt elv. Her skal det settast inn særskilde tiltak i forhold til avrenning mot elv i anleggsperioden og dersom naudsynt i bruksperioden, jf. §§ 2.2.7, 2.2.8 og 3.7.
- 4.1.5 o_KV03 – o_KV08, o_KV12 – o_KV26 og o_KV30 – o_KV31 skal oppførast med hard, flat overflate, som til eksempel asfalt og opparbeidast som vegklasse A2, jf. Handbok 017.
- § 4.3 **Fortau**
- 4.3.1 Alle fortau skal utformast med prinsipp om universell utforming lagt til grunn, jf. § 2.5.
- § 4.4 **Gang-/ sykkelveg**
- 4.3.1 o_GS01 har eit slingringsmonn på +/- 2 meter i forhold til traseen i plankartet.
- 4.3.2 Alle gang- og sykkelveggar skal utformast med prinsipp om universell utforming lagt til grunn, jf. § 2.5.
- § 4.5 **Gangveg/gangareal**
- 4.5.1 f_G04 går frå o_FT08 til områda nordaust for planområdet. Det skal ikkje setjast opp høge gjerder ut mot f_G04. f_G04 skal vera ein skogssti og skal sikre ålmenta fri gjennomgang av næringsområdet. Dagens vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.
- 4.5.2 Alle gangveggar skal utformast med prinsipp om universell utforming lagt til grunn, jf. § 2.5.
- § 4.6 **Annen veggrunn – grøntareal**
- 4.6.1 Annen veggrunn o_AVG01 til o_AVG19 er område for annan veggrunn – grøntareal og skal opparbeidast som ein del av fordrøyningssystemet i planområdet.
- 4.6.2 Annen veggrunn skal opparbeidast med vegetasjon som kan bidra til nedbryting av partiklar og anna forureining frå vasking av harde flater.
- 4.6.3 Kanal/grøft langs med o_KV03 skal ha ei slik utforming at det er mogleg å etablere botnvegetasjon.
- § 4.7 **Kollektivhaldeplass**

- 4.7.1 Busslomma bør vera minst 3 m brei og ha ei grusinnspenning på 0,25 m på kvar side jf. Handbok 017.
- 4.7.2 Det skal vera tilfredstillande sikt ved køyring til og frå haldeplass.
- 4.7.3 Innkøyringslengde og utkøyringslengde skal reknast ut etter fartsgrense i område og etter Statens Vegvesen sine vegnormer.
- § 4.8 **Parkeringsplassar**
- 4.8.1. Minimum tal parkeringsplassar til bil vert rekna etter type verksemd og storleik på bruksareal (BRA). Talet på plassar skal rundast opp til næraste heile parkeringsplass. Tal på parkeringsplassar for sykkel er fastsatt i høve til type næring.
- Forretning: 2,5 plassar per 100 m² BRA for bil og 12 plassar for sykkel.
 - Kontor: 2,4 plassar per 100 m² BRA for bil og 12 plassar for sykkel.
 - Industri/verkstad: 2 plassar per 100 m² BRA for bil og 10 plassar for sykkel.
 - Lagerbygg: 0,3 plassar per 100 m² BRA for bil og 5 plassar for sykkel.
 - Catering: 1,2 plassar per 100 m² BRA for bil og 10 plassar for sykkel.
 - Forretningshotell: 0,6 plassar per gjesterom for bil og 5 plassar for sykkel.
- 4.8.2 Parkeringsplass o_PP01 er offentleg og er parkeringsplass for brukarar av o_KH01 – o_KH04.
- 4.8.3 Parkeringsplass o_PP02 er offentleg og er parkeringsplass for brukarar av lysløypa.
- 4.8.4 Minimum 5 % eller minst ein parkeringsplass per tiltak skal vere universelt utforma.
- § 5 **GRØNTSTRUKTUR**
(Pbl § 12-5, ledd nr 3)
- § 5.1 **Grøntstruktur**
- 5.1.1. Område for grøntstruktur o_G01 ligg ved Rollandskrysset.
- 5.1.2. o_G01 skal fungere som naturleg område for fordrøyning av overflatevatn.
- § 5.2 **Naturområde**
- 5.2.1. Innanfor naturområda f_GN01 – f_GN10 skal eksisterande vegetasjon vidareførast.
- 5.2.2. Områda skal fungere som naturlege område for fordrøyning av overflatevatn.
- 5.2.3. Områda skal sikre grøntdraget innanfor planområdet.
- 5.2.4. f_GN01 – f_GN10 skal overtakast av tilgrensande næringsområde jf. Pbl. § 18-2 andre ledd. f_GN01 – f_GN10 kan ikkje reknast inn i total BYA.
- § 5.3 **Vegetasjonsskjerm**
- 5.3.1 Vegetasjonsskjerm f_VS01 skal opparbeidast med tregrupper og busker for å sikra visuell skjerming av næringsområdet frå sør-aust.
- 5.3.2 f_VS02 – f_VS06 og f_VS09 skal opparbeidast med tregrupper og busker dersom eksisterande vegetasjon ikkje sikrar visuell skjerming av næringsområdet.
- 5.3.3 Vegetasjonsskjerm f_VS07 og f_VS08 må ha minst ein rekkje med lauvtre og bør ha ei rekkje med busker på begge sider av trekkja.
- 5.3.4 Vegetasjonsskjerm f_VS07 skal sikre eit vegetasjonsbelte mellom f_N09 og f_N10 og f_VS08 skal sikre eit vegetasjonsbelte mellom f_N12 og f_N13.
- 5.3.5 Mest mogleg av opphavleg vegetasjon skal takast vare på for å skape ein god overgang til naturområda. Ved planting av nye vekstar skal desse vurderast i høve til prinsipp om universell utforming i høve til allergiar, astma og andre liknande plagar.

- 5.3.6 Vegetasjonsskjermer skal vera ein integrert del av næringsområdet og skal så langt som mogleg ha dagens opphavlege preg. Arealet kan nyttast til handtering av overvatn.
- 5.3.7 f_VS01 – f_VS09 skal overtakast av tilgrensande areal satt av til næringsbygningar jf. § 18-2 i Plan- og bygningslova. f_VS01 – f_VS09 kan ikkje reknast inn i total BYA.
- § 6 LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE**
(Pbl § 12-5, ledd nr 5)
- § 6.1 Landbruksføremål**
- 6.1.1. Innanfor f_LNFRL01 – LNFRL05 kan det etablerast tiltak som er direkte knytt til friluftsføremål og stadbunden næring.
- § 6.2 Friluftsføremål**
- 6.2.1 Område for friluftsføremål f_LNFRF01er område for lysløypeanlegget. Innafor f_LNFRF01 kan det etablerast tiltak knytt til idrettslagets bruk av området.
- § 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE**
(Pbl § 12-5 nr. 6)
- § 7.1 Naturområde i sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone**
- 7.1.1 o_NS01 er offentleg bekk som ligg i utkanten av nedslagsfeltet til Loneelvi og er sikra med omsynssone for bevaring naturmiljø H560, jf. § 7.3.
- § 8 OMSYNSSONE**
(Pbl § 12-6 jf. § 11-8)
- § 8.1 Frisiktsone veg**
- 8.1.1 I området med frisiktsone ved veg, skal det ved avkjørslar være fri sikt i ein høgde av 0,5 over tilgrensande veg sitt plan.
- § 8.2 Ras - og skredfare**
- 8.2.1 Det er lagt inn omsynssone H310_01- H310_03 for ras og skredfare i f_LNFRL04, f_LNFRL05 og f_GN06.
- 8.2.2 Geologisk rapport, utført av Russenes 26.11.2011, skal leggjast til grunn for prosjektering av gang- og sykkelveg, o_GS01, og sikringstiltak må gjennomførast der det er naudsynt, før o_GS01 vert gjeve ferdigattest.
- § 8.3 Bevaring naturmiljø**
- 8.3.1 Omsynssone H560_01 i f_NSV01 skal takast vare på. Det er lagt inn minst 15 m buffersone på kvar side av bekken for å verne bekken mot mellom anna forureining, jf. § 2.2.3, 2.2.7, 2.2.8 og § 3.7.