

# Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12

## Osterøy kommune. Saltverket næringsområde - Fotlandsvåg detaljregulering Nasjonal arealplan-ID 12532018001

Saksnummer

Siste revisjonsdato føresegner

14.11.2019

Vedtatt av heradsstyret

Det bekreftast at føresegna er i samsvar med heradsstyrets vedtak \_\_\_\_\_

seksjonsleiar

## PLANFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

### PLANENS INTENSJON

Leggja til rette for utviding av næringsverksemda i planområdet, då det er trong for dette blant eksisterande verksemdar. For utfyllande opplysningar vises det til planskildringa datert 14.11.19.

#### § 1. **FELLESFØRESEGNER**

(pbl § 12-7 nr. 2, 4, 6 og 7)

##### 1.1 **Tilgjenge**

1.1.1 Prinsippa om universell utforming skal liggja til grunn ved prosjektering og planlegging i planområdet.

1.1.2 Utrykkings-køyeretøy skal ha tilfredsstillande tilkomst til alle bygg.

##### 1.2 **Nettstasjon**

1.2.1 Nettstasjon kan etablerast innanfor byggjeformåla næring. Nettstasjon må plasserast minimum 1 meter frå vegkant og utanfor vegar si frisisiktsone, og med ledig plass ein meter ut frå alle sider i tillegg til ei trygggleikssone på 5 meter til brennbart materiale. Alternativt kan nettstasjon plasserast inne i eit av bygga i felta BKB1 – BKB3 i samråd med BKK.

##### 1.3 **Parkering**

1.3.1 Følgjande parkeringsdekning skal leggjast til grunn for BKB1 – BKB3:

Felt	Ordinære bilparkeringsplassar	Bilparkering med universell utforming	Sykkel
BKB1	27	3	12
BKB2	37	4	16
BKB3	9	1	4
f SPP	2	1	0

1.3.2 Bilparkering for felta BKB1 – BKB3 skal plasserast som vist i retningsgjevande illustrasjonsplan, datert 31.10.19 jf. §§ 2.1 og vedlegg B1).

1.3.3 Krava til bilparkering er maks. krav, og krava til sykkel er minimumskrav.

- 1.3.4 Av talet på berekna plasser skal minimum 10% (avrunda oppover til næraste heile plass) innanfor BKB1-3 vere utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudtilkomst og ei hensiktsmessig utforma gangtrasé.
- 1.3.5 Minst 50% av bil-parkeringsplassar skal etablerast med ladepunkter (dimensjonering av elektrisk anlegg, trekkerør, etc.).
- 1.3.6 Innanfor f\_SPP skal det først opp 2 parkeringsplassar og 1 HC- parkeringsplass i tilknytning til friluftaktivitet utanfor planområdet. Parkeringsplassane skal ha same dekke som tilstøytane veg.
- 1.3.7 Ved etablering av bygg med meir enn 10 arbeidsplasser skal sykkelparkering vere overdekkta, sikra mot tjuveri og ha ladepunkt for el.-syklar. I tilknytning til sykkelparkeringa skal det etablerast eller dokumenterast tilgang til garderobe-tilbod som skal inkludere dusj, garderobeskap og plass for å tørke klede og utstyr.

#### **1.4 Automatisk freda kulturminne**

- 1.4.1 Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn oppdagast i høve gravearbeid, skal arbeidet stoppast omgåande og kulturminnemynda underrettast, jf. Lov om kulturminner §8, 2.ledd.

#### **1.5 Landskap og terreng**

- 1.5.1 Det er ikkje tillate med murar med høgd over 4 meter og skjeringar med høgd over 10 meter. Ved opparbeiding av murar skal det vurderast bruk av naturstein eller liknande materiale som skilir godt inn i omgjevnadene.

#### **1.5 Avfallshandtering**

- 1.5.1 Alt avfall skal oppbevarast i innelukka containerar eller i særskilde bygningar. Avfall som lagrast i containerar ute, skal skjulast med tett og tilstrekkeleg høgt gjerde.
- 1.5.2 Det er tillate å etablere område for avfallshandtering innanfor BKB- områda.

### **§ 2. UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON**

(pbl § 12-7 nr.12)

#### **2.1 Illustrasjonsplan**

- 2.1.1 Illustrasjonsplan datert 4.6.19 viser intensjonen i planframlegget og er retningsgjevande for utbygging i området.

#### **2.2 VA-rammeplan**

- 2.2.1 Godkjend VA-rammeplan for vassforsynings-, /overvatns- og spillvass-systemet, samt uttak for brannsløkking skal leggjast til grunn for prosjekteringa og utbygging av området.

#### **2.3 Tekniske teikningar for veg**

- 2.3.1 Før det kan gjevast løyve for igangsetting for tiltak iht. pbl § 20-1 nr. a og d innafør planområdet skal det utarbeidast og godkjennast detaljerte tekniske planar for nye avkøyringar, tilpassa regulert vegløyving. Vegplanane skal godkjennast av rette vegmynde.

#### **2.4 Utomhusplan**

- 2.4.1 Saman med søknad om løyve til tiltak for bygningar skal det sendes inn ein utomhusplan i målestokk 1:500 for det aktuelle feltet og det aktuelle byggjetrinnet, samt skriftleg skildring som viser korleis føresegnas krav er tenkt oppfylt og korleis omsyn til tilstøytane areal skal ivaretakast. Utomhusplan og skriftleg skildring skal visa:

- Detaljert plassering av bygg
- Terreng med nye koter. Planen skal vise korleis forskjellar i høgdenivå tas opp ved terrengtilpassing
- VA-anlegg og handtering av overvatn i tråd med godkjend VA-rammeplan.
- Tilkomstvegar og gangvegar med høgdesetting
- Plassering av gjerder, porter og eventuelle andre innretningar for sikring av området.
- Utandørs belysning
- Universell tilgjenge
- Vegetasjon og planteplan

- Skilting
- Snuplassar og manøvreringsareal for store køyretøy
- Anvise plassering for avfalls-containerar
- Korleis internt trafikk-areal stettar kommunal vegnorm(prosjekterte løysingar).

## 2.5 Energibruk

- 2.5.1 Ved søknad om løyve til tiltak skal det skal det vurderast å nytta energireduserande tiltak, og forsyning av eksempelvis vassbåren varme og biovarme.
- 2.5.2 Ved prosjektering av tiltak skal det leggst vekt på miljømessige og energieffektive eigenskapar i val av material, vegetasjon og lyssetting i høve til gjeldande teknisk forskrift. Solenergi bør nyttast.

## 2.6 Risiko- og sårbarheitstilhøve – avbøtande tiltak

- 2.6.1 Avfallsplan: Før det kan gjevast igangsettingsløyve for tiltak iht. pbl § 20-1 nr. a og d innafor planområdet skal det utarbeidast ein avfallsplan for byggje- og anleggstiltak, jf. forureiningslova m/forskrift.
- 2.6.2 Støykrav i anleggsfasen: Støy i anleggsfasen frå byggje- og anleggsverksemd skal tilfredsstillast krav gitt i den til kvar tid gjeldande støyretningsline og støykrav (T1442).
- 2.6.3 Støykrav i driftsfasen: Støy i driftsfasen frå byggje- og anleggsverksemd på bustader skal tilfredsstillast krav gitt i den til kvar tid gjeldande støyretningsline og støykrav (T1442).
- 2.6.4 Sikringsplan for bygge og anleggsperioden: Før det kan gjevast igangsettingsløyve for tiltak iht. pbl § 20-1 nr. a og d innafor planområdet skal det utarbeidast ein sikringsplan for byggje- og anleggsperioden.
- 2.6.5 Skredsikring. Dersom det skal byggast innanfor faresonene må skredsikring løysast med steinsprangvoll eller steinspranggjerde. Tiltak må dekke heile lengda av faresona. Plassering og dimensjonering av tiltak må løysast i detaljplanlegginga av området og inngå i søknad om løyve til tiltak.

## § 3. REKKEFØLGJEKRAV

(pbl § 12-7 nr.10)

### 3.1 Før bygg i BKB1 kan takast i bruk:

- 3.1.1 Før det kan gjevast bruksløyve for bygg innanfor BKB1, skal følgjande tiltak være opparbeida og godkjend:
- Offentleg kryss ved SKV03.
  - Busshaldeplass og gangveg o\_SF1.
  - Veg SKV1 fram og med avkjørsel til BKB1 med tilhøyrande fortau.
  - Vatn- og avlaupsnett i samsvar med godkjend VA-rammeplan, jf. § 2.1. Ferdigstilling kan tilpassast den enkelte utbyggingsetappe.
  - Parkeringsplassar.
  - Sykkelparkeringsplassar.
  - Gjerde over skjering jf. §10.1.
  - Skredsikring jf. §9.2
  - Det skal opparbeidast trygg tilkomst for mjuke trafikantar frå fortau SF1 fram til bygg.

### 3.2 Før bygg i BKB2 kan takst i bruk:

- 3.2.1 Før det kan gjevast bruksløyve for bygg innanfor BKB2, skal følgjande tiltak være opparbeida og godkjende:
- Offentleg kryss ved SKV03.
  - Busshaldeplass og gangveg o\_SF1.
  - Felles tilkomstveg SKV1 fram til SV2, med tilhøyrande fortau.
  - Vatn- og avlaupsnett i samsvar med godkjend VA-rammeplan, jf. Ferdigstilling kan tilpassast den einskilde utbyggingsetappe.
  - Parkeringsplassar.
  - Sykkelparkeringsplassar.
  - Gjerde over skjering jf. §10.1.
  - Skredsikring jf. §9.2.
  - Det skal opparbeidast trygg tilkomst for mjuke trafikantar frå fortau SF1 fram til bygg.

### 3.3 Før bygg i BKB3 kan takst i bruk:

- 3.3.1 Før det kan gjevast bruksløyve for bygg innanfor BKB3, skal følgjande tiltak vere opparbeida og godkjende:
- Offentleg kryss ved SKV03.
  - Busshaldeplass og gangveg o\_SF1.
  - Felles tilkomstveg SKV1 fram til og med avkjørsel til BKB3, med tilhøyrande fortau.
  - Felles tilkomstveg SKV2.
  - Vatn- og avlaupsnett i samsvar med godkjend VA-rammeplan. Ferdigstilling kan tilpassast den einskilde utbyggingsetappe.
  - Parkeringsplasser.
  - Sykkelparkeringsplassar.
  - Skredsikring jf. §9.2.
  - Det skal opparbeidast trygg tilkomst for mjuke trafikantar frå fortau SF1 fram til bygg.

## § 4. **EIGARFORM**

(pbl § 12-7 nr.14)

### 4.1 Offentlege arealformål

4.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege:

- SKV3
- SF1
- SF2
- SVG

### 4.2 Felles arealformål

4.2.1 Følgjande areal skal vere felles for BKB1 – BKB3 og gnr/bnr 95/1, 95/35 og 95/38:

- SKV1
- SKV2
- SF3-6
- SVG
- SPP

Følgjande areal skal vere felles for BKB1 – BKB2

- GV

Følgjande areal skal vere felles for BKB1 – BKB3

- GN 1-3

Følgjande areal skal vere felles for og gi tilkomst til gnr/bnr 95/1, 95/35 og 95/38

- SV2

## § 5. **BYGNINGAR OG ANLEGG**

(pbl § 12-5 nr.1)

### 5.1 Næringsbygningar (BKB1 – BKB3)

5.1.1 Innanfor BKB1 – BKB3 kan det oppførast bygningar/anlegg for kontor/industri/lager med tilhøyrande parkering, trafikkareal, lagringsareal mv.

5.1.2 Dersom bygget i BKB3 eller nordlegaste bygg i BKB2 vert etablert med fellesfunksjonar for heile området, er det tillate at talet på personar i bygget vert vesentleg høgare i eit kortare tidsintervall. T.d. i samband med matpause, bruk av garderobefunksjonar, møteverksemd, etc.

5.1.3 Det kan plasserast transformator kioskar, renovasjonsområde, privat avlaupsanlegg og anna nødvendig teknisk infrastruktur innafor området.

5.1.4 BKB1 – BKB3 kan maksimalt tillatast bygd med den grad av utnytting (%-BYA).

- 5.1.5 Maksimal byggjehøgde i BKB1 og BKB2 er 9 meter over ferdig planert terreng. Maksimal byggjehøgde i BKB3 er 7 meter over ferdig planert terreng. Planeringshøgde definert på plankartet kan fråvikast med +/- 50 cm.
- 5.1.6 Det er tillate å riva eksisterande bygg som inngår i planen, innanfor BKB2. Nytt bygg kan byggast innanfor byggegrensa.
- 5.1.7 Takvinkel på nye bygg innanfor feltet BKB1-BKB3 skal ha minimum 0, maksimum 35 graders takvinkel.
- 5.1.8 Tekniske installasjonar som trafokioskar, heishus, ventilasjon m.m. skal stå fram i bygningsvolum på ein arkitektonisk god måte. Det kan tillatast mindre tak-oppbygg inn til 3 meter over dei angjevne maksimale byggjehøgden, med ei tilbaketrekt plassering og på maksimalt 20 % av takarealet.
- 5.1.9 Bygningar skal plasserast innanfor byggegrensene der desse er angjeve i plankartet (jf. vedlegg A1). Murar, fyllingar og parkering kan plasserast utanfor byggegrensene. Eventuell TRAFØ i samband med ladepunkt for parkering, kan innpassast til parkeringsanlegget utanfor byggegrensene.
- 5.1.10 Følgjande punkt skal vektleggjast i samband med utforminga av området:
- Det skal vera ei vegetert overgangssone mellom FV 567 og næringsområdet.
  - Skjeringar og murar skal utformast slik at dei vert minst mogleg eksponert.
  - Arkitektonisk utforming, fargar og materialbruk på bygg skal løysast slik at det skaper eit heilskapleg visuelt uttrykk.
  - Utvendig uttrykk innafor bygg i BKB1-3 skal harmonera med kvarandre.
  - Utvendige bygningsflatar skal ha uttrykk i nøytrale fargar, t.d. i ein jordfargeskala.
  - Næringsområda skal utformast og bygg skal plasserast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til kvarandre og nærliggande omgjevnader.
  - Hovudinngangar skal vere retta mot publikum med tydeleg inngangsparti.
  - Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad. Bruk av solcellepanel kan likevel tillatast.
  - Det skal ikkje gjevast løyve til oppsetting av telt, type plasthall, og liknande konstruksjonar som permanente løysningar.
- 5.1.11 Dersom det vert aktuelt å etablera bygg i tryggleiksklasse for skred – S3, jf. gjeldande forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK) (som til dømes kantine) i BKB3, må sikringstiltak i tråd med gjeldande TEK gjennomførast.

## § 6. SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

### 6.1 Veg, køyreveg og fortau

- 6.1.2 Alt offentleg vegareal (SKV3) skal opparbeidast i samsvar med breidde og kurvatur vist i plankartet (jf. vedlegg A1). Det kan gjerast mindre avvik frå dette i samråd med aktuell vegmynde.
- 6.1.3 SKV1 og SKV2 skal opparbeidast i samsvar med breidde og kurvatur vist i plankartet (jf. vedlegg A1). 6.1.3 Det skal opparbeidast trygg tilkomst for mjuke trafikantar frå fortau SF1 fram til bygga i BKB1 og BKB2.

### 6.3 Anna veggrunn – grøntareal

- 6.3.1 o\_SVG omfattar areal til offentleg veggrunn – grøntareal, og inkluderer områder som skal opparbeidast med beplanting, samt støttemurar.
- 6.3.2 f\_SVG3-5 omfattar areal til felles veggrunn – grøntareal, og inkluderer områder som skal opparbeidast med beplanting, samt støttemurar og rekkverk.
- 6.3.3 Der det vert lagt opp til at ved nytt terreng skal formgjeving og vegetasjon visast på utomhusplanen (jf. § 2.4.1).
- 6.3.4 Området mellom FV567 og næringsområdet skal opparbeidast med stadeigen vegetasjon.
- 6.3.5 Ved planting i o\_SVG skal det nyttast stadeigen vegetasjon, med variert høgde. Svartelista og uønskte artar skal unngåast.

## § 7. GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

## **7.1 Naturområde**

- 7.1.1 GN1 – GN3 er naturområde der eksisterende vegetasjon og terreng skal bevarast. Tynning og skjøtsel er tillate.
- 7.1.2 GV skal nyttast til vegetasjonsskjerm og handtering av høgdeskilnad mellom BKB1 og BKB2. Det er tillate å etablera skråning eller skråning i kombinasjon med mur. Det skal nyttast stadeigen vegetasjon, med variert høgde. Svartelista artar skal unngås.

## **§ 9. OMSYNSSONER**

(pbl § 12-6, 11-8)

### **9.1 Sikringsone – friskt H140**

- 9.1.1 I frisktssona skal det til ein kvar tid vere fri sikt 0,5 meter over tilstøytande vegars plan.

### **9.2 Omsynssone ras- og skredfare H310**

- 9.2.1 Omsynssone H370 viser områder med fare for skred med sannsynlighet over 1:1000 og 1:5000. Omsyn til dette må ivaretakast ved prosjektering av bygg og veg. Eventuell naudsynt sikring må etablerast før igangsettingsløyve til tiltak innanfor omsynssona kan gjevast.

### **9.3 Omsynssone høgspant H370**

- 9.3.1 Omsynssone H370 viser område som ikkje kan byggast på av omsyn til sikringsone langs høgspant

## **10 Føresegningsområder**

(pbl §12-7 nr 1-14)

### **10.1 Føresegningsområde #1**

- 10.1.1 Innanfor føresegningsområde #1 skal det først opp sikringstiltak som gjerde over skjering i terreng.
- 10.1.2 Aktørane i tilstøtande område er ansvarleg for å sikre ihht gjeldande krav.

### **10.2 Føresegningsområde #2**

- 10.2.1 Innanfor føresegningsområde #2 er det tillate å etablera leidningstrasé i grunn. Det er ikkje tillate å gjera andre tiltak utover dette formålet.
- 10.2.2 Ved etablering av leidningstrasé i grunn, skal området tilbakeførast til mest mogleg lik overflatas opphavleg form og utsjånad.

---

## **VEDLEGG**

(Oversikt over illustrasjonar, rapporter o.l. som det vert referert til i føresegnene)

### **A. JURIDISK BINDANDE**

1. Plankart datert 14.11.2019

### **B. RETNINGSGJEVANDE**

1. Illustrasjonsplan datert 31.10.2019
2. Skredfarevurdering datert 04.06.19
3. VA-rammeplan datert 31.10.2019