

(Kommunevåpen legges inn her etter planvedtak)

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Osterøy kommune'

Hosanger Næringsområde

Nasjonal arealplan-ID 1253 2015 003

Saksnummer

Siste revisjonsdato
bestemmelser

24.05.19

Vedtatt av herrestyre

Reguleringsplanen er i samsvar med herrestyrets (pbl § 12-12) vedtak _____
seksjonsleder

FØRESEGNER

(pbl § 12-7)

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, dagsett 12.04.2019.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål:

§ 1.2.1 Bygg og anlegg (Pbl § 12-5 ledd nr 1)

- Bustader – frittliggende småhus – BFS
- Næringsbygningar - BN
- Andre kommunaltekniske anlegg – BKT

§ 1.2.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5,ledd nr 2)

- Veg – SV
- Køyreveg – SKV
- Fortau – SF
- Gangveg/gangareal/gågate - SGG
- Annan veggrunn – SVT
- Annan veggrunn-grøntareal - SVG
- Parkering - SPA
- Kombinert formål for samferdsleanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - SAA

§ 1.2.3 Grønnstruktur (Pbl § 12-5 ledd nr 3)

- Grønnstruktur – G

§ 1.2.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift, samla eller kvar for seg (Pbl § 12-5 nr 4)

- LNFR areal for naudsynete tiltak for landbruk, reindrift og næringsverksemd tilknytt garden basert på resursgrunnlaget til garden – L

§ 1.2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (Pbl § 12-5 ledd nr 6)

- Naturområde - VN

§ 1.2.6 Omsynssone (Pbl § 12-6 og jf PBL 11-8)

- Frisiktsone (H140)
- Skredfare (H310)
- Flaumfare (H320)
- Høgspenningsanlegg (H370)
- Bevaring av naturmiljø (H560)
- Bevaring av kulturmiljø (570)
- Bandlegging etter kulturminnelova (H730)

§ 2 Fellesføresegner

§ 2.1 Byggegrenser

§ 2.1.1 Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensa. Der byggegrensa ikkje er vist i plankartet går denne i formålsgrensa.

§ 2.1.2 Gjerdar og murar kan førast opp minimum 1 m frå fortau og køyreveg, og parkeringsplass kan førast opp 0 m frå fortau, køyreveg og anna vegggrunn, så lenge dette ikkje kjem i konflikt med frisiktsone veg, jf. § 11.1.1.

§ 2.2 Krav til utforming

§ 2.2.1 Tiltak skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje Osterøy kommune sine til ei kvar tid gjeldande retningslinjer for estetikk, arkitektur og landskap. Utomhusplan skal sendast inn saman med søknad om tiltak, jf § 3.1.

Nye bygningar i BN2 skal tilpassast eksisterande bygg i BN1 med fargebruk, karakter og lengderetning. Intensjonen med tilpassinga er å dempa fjernverknaden av ny bygningsmasse.

§ 2.2.2 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Unødig sprenging eller oppfylling skal unngåast og god massebalanse skal vektleggast, jf. § 2.3.

§ 2.2.3 Bygga skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadane. Dette skal synast i ein utomhusplan, jf § 3.1

§ 2.2.4 Ubygde areal, skjæringar og fyllingar samt overgangar mellom næringsareal og grøntområde skal gjevast ei estetisk taltalende form og handsaming. Mest mogleg naturleg vegetasjon skal takast vare på.

§ 2.2.5 Mikroklima skal takast omsyn til i ved plassering av næringsbygg, herunder sol, vind, kaldras m.m (jf. kommuneplan for Osterøy kommune (2011-2023) § 1.8).

§ 2.2.6 Murar, skjeringar og fyllingar kan utførast på areal sett av til næring, og skal ha eit så dempa uttrykk som mogleg.

Murar/skjeringar over 2 meter skal terrasserast. *Maksimal samla høgd på mur/skjering som inngår i terrassering kan vere inntil 4 meter. Ved terrassering skal mur/skjering avtrappast med horisontal avstand mellom nivåa på minimum 1,5 meter. Avtrapping mellom murane/skjeringane skal tilplantast.*

Maks tillatt helling på fylling/skråning er 40 grader. Ved fylling over 6 m skal fyllingane terrasserast og tilplantast.

Unntak gjeld for skjeringar som skal skredsikrast i BN1 og BN2.

§2.2.7 Det skal ikkje gjevast løyve til permanent oppsetting av telt type plasthall eller liknande konstruksjonar.

§2.2.8 Grønne tak skal vurderast som infiltrasjonsmetode.

§ 2.3 Massehandsaming

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

Det skal gjerast greie for handsaming av matjordressursar. Matjord som eventuelt blir overflødig som følgje av tiltak skal sikrast ein forsvarleg gjenbruk i nærområdet, i samråd med landbruksetaten i kommunen.

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, jamfør Forskrift om fremmande organismar.

§ 2.4 Avfallshandsaming

Alt avfall frå næringsverksemd skal oppbevarast i konteinar eller særskilde bygningar og/eller tilrettelagde områder. Avfall som på grunn av volum eller andre årsaker må lagrast ute, skal skjermast med gjerde eller tilsvarande. Slike gjerder/bygningar skal ha kvalitet i samsvar med § 2.2.1 og 2.2.3 og plasserast slik at det skjult for omgjevnadane.

§ 2.5 Forureining

Det er ikkje høve til utslepp av forureina vatn, avfall eller deponering av forureina massar i planområdet. Det skal utarbeidast ein plan for anleggsfasen, jf. § 3.3, som syner korleis ein skal unngå avrenning og ureining til bekk, og korleis ein skal handtere akutt avrenning av forureina vatn til bekk.

Metodar for å hindre utslepp må vurderast i høve til storleik på sedimenter som skal passere. Døme på tiltak kan vere sedimentasjonsbasseng eller siltgardinn

Avfall frå anleggsfase/byggeprosess og gravearbeid må transporterast bort og nyttast eller deponerast i samsvar med gjeldande lovverk.

§ 2.6 Støy

Støytilhøva ved bustader i nærleiken skal ikkje overskride grenseverdiane for inne- og utemiljø i samsvar med dei til ei kvar tid gjeldande retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging.

Eventuelle naudsynte støytiltak skal setjast i verk i samsvar med gjeldande regelverk for behandling av støy i arealplanlegging.

§ 2.7 Automatisk freda kulturminne

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

§ 2.8 Energi og miljø

Ved prosjektering skal det leggjast vekt på miljømessige og energisparande kvalitetar i val av materiale, vegetasjon og lyssetjing i høve til gjeldande tekniske føreskrift. Solenergi kan nyttast. Infrastruktur for vassboren varme skal nyttast for 90 % av oppvarmingsbehovet og same infrastruktur skal vurderast til eventuelt behov for nedkjøling. Dersom det kan dokumenterast annan oppvarmings- og/eller nedkjølingsmetode som er like god eller betre, kan vassboren infrastruktur erstattast.

§2.9 Radon

Teknisk forskrift, TEK17 § 13.5, som gjeld handsaming av radon skal følgjast.

§ 3 Krav til dokumentasjon ved søknad om løyve til tiltak.

§3.1 Varsling av tiltak

Søknadspliktige tiltak skal nabovarslas.

§ 3.2 Utomhusplan

Ved søknad om løyve til tiltak etter pbl § 20-1 skal ein sende inn utomhusplan med planlagde tiltak, og ein skriftleg utgreiing som viser korleis tiltak er tenkt gjennomført. Utomhusplanen skal vere i målestokk 1:500 eller hensiktsmessig skala og skal fastlegge følgande:

- Interne vegar
- Plassering av bygg
- Areal for parkering og utforming av HC-plassar
- Stigningsforhold, terrengplanering og støttemur med angitt høgde, der kor terrengforholda krev det.
- Vegetasjon og overgangar mellom byggeområde og grøntområder.
- Murar, trapper og gjerder

Det skal også sendast inn ein 3D-illustrasjon/fotomontasje som illustrerer volumet til tiltak, plassering, byggehøgde, fasadar og materialbruk.

§ 3.3 Vatn og avlaup

VA anlegg skal opparbeidast i samsvar med godkjent VA rammeplan og Osterøy kommune si til ein kvar tid gjeldande VA-norm. Etablering av brannvassuttak skal avklarast vidare i prosjekteringa saman med Brannvesenet.

§ 3.4 Plan for anleggsfasen

Før det kan søkjast om løyve til større tiltak skal det føreligge anleggsplan som gjer greie for rutinar og tiltak mot avrenning. Planen skal syne korleis ein skal unngå avrenning og utslepp mot elv og grunn, eventuelle nedstraumstiltak og korleis ein tek omsyn til gyteområde for sjøaure i anleggsperioden. Ansvarleg søkjer for kvart tiltak skal sikra at planen vert utarbeidd av person med relevant kompetanse, til dømes biolog, naturvitar eller liknande. Fangdammer og liknande tiltak skal synast i situasjonskart.

Tidspunkt og rekkefølge på tiltak skal planleggast for å avgrense forureining og konsekvensar for biologisk mangfald.

Planen skal vise korleis ein skal handtere akutt avrenning av forureina vatn til bekk.

§3.5 Massehandsaming

Ved søknad om løyve til tiltak for massehandtering skal det leggast ved ein plan for massehandsaming, jf. § 2.3

§ 4 Rekkefølge

§ 4.1 Krav ved søknad om tiltak

4.1.1 Før det kan gjevast løyve til større tiltak skal det ligga føre ein godkjent plan for anleggsfasen i samsvar med § 3.4.

Ved eventuelt behov for sedimentasjonsbasseng, jf. §3.3, skal dette etablerast før tiltak vert sett i verk for å hindra avrenning av ureining til bekk.

4.1.2 H310: Før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor faresone H310 må det dokumenterast av fagkyndige at naudsynte rassikringstiltak er gjennomført

4.1.3 H320_1 og H320_2: Før løyve til nye tiltak innanfor faresone H320 må reell faresone og gjentaksintervall/sikkerheitsklasse for flaum dokumenterast og eventuelle naudsynte sikringstiltak gjennomførast og dokumenterast.

4.1.5 Dersom det er naudsynt med tiltak i høve til støy må desse vere gjennomført før ferdigattest kan gjevast.

§ 4.2 Krav ved mellombels bruksløyve:

4.2.1 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til tiltak i BN2, skal f_SV1 og f_SGG1 opparbeida og godkjend.

4.2.2 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye tiltak i BN3 skal o_SKV2 og o_SF3 være opparbeida.

4.2.3 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye tiltak i BN1-BN4 skal det vera opparbeida tilstrekkeleg parkering i samsvar med § 6.1.2.

4.2.4 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye tiltak i BN1-BN4 skal tilhøyrande vatn- og avlaupsnett vere opparbeida.

4.2.5 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye tiltak i BN1-BN4 skal plan for avfallshandtering knytt til det aktuelle delfeltet vere ferdigstilt.

- 4.2.6 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye tiltak i BN1 og BN2 skal det ligge føre dokumentasjon på at tiltaket, slik det er utført, har tilfredsstillande sikkerheit i høve til ras. Sikring og dokumentasjon skal gjennomførast av føretak med naudsynt geologisk/geoteknisk kompetanse.
- 4.2.7 Dersom det er naudsynt med tiltak i høve til støy må desse vere gjennomført før ferdigattest kan gjevast., jf. § 2.7.
- 4.2.8 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye tiltak i BN3, skal fysisk skilje for trafikk etablerast ved SVG2 og SVG3. SVG3 bær være en forlenging av eksisterande grøn struktur langs veg.

§ 5 Eigarform

§ 5.1 Offentlege arealføremål:

Følgande felt er offentlege:

- o_BKT
- o_SKV1-o_SKV4
- o_SF1-o_SF4
- o_SVT1-o_SVT7
- o_SVG6-o_SVG8

§ 5.2 Felles arealføremål:

- f_SV1 er felles for BN1, BN2 og BN4
- f_SV2 er felles for gnr/bnr 89/109 og 89/110
- f_SGG1-2 er felles for BN1-3
- f_SPA2 er felles for BN2-4 og 89/1

§ 6 Bygningar og anlegg

(Pbl § 12-5 ledd nr 1)

§ 6.1 Krav til parkering

§ 6.1.1 Parkeringskrav til BFS er 2 parkeringsplassar for bil per bueining.

§ 6.1.2 For felt BN1-BN4 skal leggest til rette for minimum 7-10 parkeringsplassar for bil per 1000m² BRA, og 5 parkeringsplassar for sykkel per 1000m² BRA.

§ 6.1.3 Parkeringsplass for sykkel skal ha overbygg.

§ 6.1.4 Minst ein parkeringsplass innanfor kvart av felta SPA1, f_SPA2 og SPA3 skal vere tilpassa rørslehemma.

§ 6.1.5 Minst ein parkeringsplass per felt/tiltak skal leggest til rette for elektrisk bil med tilgang til lading. Totalt skal det vere minimum 5 parkeringsplassar for elektrisk bil med tilgang til lading for felt BN1-BN4.

§ 6.1.6 SPA1 og f_SPA2 skal ha minimum 5 % parkeringsplassar for ladbare bilar med tilgang til lading og minimum 3 plassar skal vere tilpassa rørslehemma.

§ 6.1.7 Det tillatast å fordele parkeringsdekning for BN1-BN4 til felta BN1-4 og/eller SPA1, f_SPA2, SPA3. Dette skal skape en fleksibilitet for parkeringsareala for kvart felt.

§ 6.2 Bustader – frittliggjande småhusbusetnad – BFS

§ 6.1.1 Maksimal byggehøgde for BFS er kote + 25 meter.

§ 6.1.2 Maksimal utnytting for BFS er % BYA=25%

§ 6.3 Næringsbygning BN1

§ 6.3.1 Det er tillate med bygningar som omfattar verkstad og industri med tilhøyrande kontor og administrasjon.

§ 6.3.2 Maksimal utnytting inklusiv parkering er %BYA= 80%. Maksimal byggehøgde er kote + 15,5 meter.

§ 6.4 Næringsbygning BN2

§ 6.4.1 Det er tillate med bygningar som omfattar verkstad og industri med tilhøyrande kontor og administrasjon.

§ 6.4.2 Maksimal utnytting inklusiv parkering er %-BYA = 80 %. Maksimal byggehøgde er kote + 18 meter.

§ 6.4.3 Bygg innanfor feltet skal følgje same lengderetning og ha same visuelle uttrykk som bygg i BN1. Saltak er ikkje tillate.

§ 6.4.4 Trafo kan plasserast innanfor feltet.

§ 6.5 Næringsbygningar BN3

§ 6.5.1 Det er tillate med bygningar som omfattar verkstad og industri med tilhøyrande kontor og administrasjon.

§ 6.5.2 Maksimal utnytting inklusiv parkering er %BYA= 80 %. Maksimal byggehøgde er kote + 26 meter.

§ 6.5.3 Trafo kan plasserast innanfor feltet.

§ 6.6 Næringsbygning BN4

§ 6.6.1 Det er tillate med bygningar som omfattar lagerverksemd og lett produksjon. Verksemd som er særleg utsett ved flaum er ikkje tillate.

§ 6.6.2 Maksimal utnytting inklusiv parkering er %BYA=100% . Maksimal byggehøgde er kote + 12 meter.

§ 6.7 Andre kommunaltekniske anlegg – o_BKT

§ 6.7.1 Feltet omfattar eksisterande teknisk infrastruktur.

§ 7 Samferdslesanlegg og teknisk infrastruktur

(Pbl § 12-5, ledd nr. 2)

§ 7.1 Veg – SV

§ 7.1.1 Veg f_SV1-f_SV4 og SV5 skal utarbeidast som vist i plankart. Mindre justeringar kan tillatast innanfor areal sett av til samferdsel og annen veggrunn.

§ 7.2 Køyreveg – SKV

§ 7.2.1 Køyreveg o_SKV1-o_SKV4 skal utarbeidast som vist i plankart. Mindre justeringar kan tillatast dersom det er innanfor areal sett av til fortau og annan veggrunn.

§ 7.2.2 Avkøyrslar frå køyreveg skal utarbeidast som vist i plankart.

§ 7.3 Fortau - SF

§ 7.3.1 o_SF1-o_SF4 skal utarbeidast som vist i plankartet. Mindre justeringar kan tillatast innanfor areal sett av til veg, parkering og annan veggrunn

§ 7.4 Gangveg/gangareal/gågate – SGG

§ 7.4.1 Felta omfattar eksisterande gangvegar og skal oppretthaldast som i dag, som vist i plankart. Mindre justeringar kan tillatast innanfor areal sett av til samferdsel og teknisk infrastruktur.

§ 7.5 Annan veggrunn – tekniske anlegg - SVT

§ 7.5.1 Annan veggrunn kan nyttast til rekkverk, og andre tekniske installasjonar.

§ 7.6 Annan veggrunn-grøntareal – SVG

§ 7.6.1 Det er tillate med teknisk infrastruktur under grunnen innanfor føremålet. Arealet skal opparbeidast som et grønt området.

§ 7.7 Parkering – SPA

§ 7.7.1 SPA1, f_SPA2 og SPA3 skal opparbeidast som vist i plankart.

§ 7.8 kombinert formål for samferdselsanleg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - SAA

§ 7.8.1 Det tillatast teknisk infrastruktur som forbindelse mellom BN2 og BN3 i SAA. Det skal sikrast gjennomgang for fotgjengarar i formålet mellom f_SGG1 og f_SGG2.

§ 8 Grønstruktur - G

(Pbl § 12-5 ledd nr 3)

§ 8.1. Arealet skal ha parkmessig grøn opparbeiding.

§ 9 Landbruk-, natur-, og friluftsføremål samt reindrift, samla eller kvar for seg – L

(Pbl § 12-5 ledd nr 5)

§ 9.1 Steingard innanfor L1 skal ivaretakast.

§ 9.2 Høgspenlinje kan leggst ned i grunnen innanfor føremålet.

§ 9.3 Trafo kan plasserast innanfor føremålet L1 eller L2 i avtale med grunneigar.

§ 10 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Naturområde - VN

(Pbl § 12-5 ledd nr 6)

§ 10.1 Vassføringa i bekkane skal ikkje endrast som følgje av tiltak i planen.

§ 10.2 Det skal setjast inn tiltak for lokal handtering av overvatn både i byggjefase og i driftsfase for å hindre ureining og avrenning til vassdrag, jf § 2.5. For å unngå skade på livet i vassdraget må det nyttast driftsmetodar og teknikkar som ivaretek vassførekosten.

§ 10.3 Byggjearbeid som kan skapa ureining, nedslamming eller anna forstyrring for gytande fisk og rogn skal unngåast i sjøauren sin gyteperiode (oktober-november).

§ 10.4 Holeelva skal ikkje byggjast ned eller leggst i røyr. Sidebekken kan leggst i røyr dersom det ikkje er mogleg eller hensiktsmessig å halde denne open.

§ 10.5 Ved søknad om løyve til tiltak skal det utarbeidast ein plan som synar korleis ein skal sikra bekken og gytande sjøaure mot avrenning og ureining i anleggsfasen, jf. § 3.3. Arbeidet må utførast av fagfolk og det må kunne visast til interne rutinar for å hindre avrenning og ureining til vassdraget.

§ 11 Omsynssoner

(Pbl § 11-8, og §12-6)

§ 11.1 Sikrings- og faresone

§ 11.1.1 Frisiktsone H140

I frisiktsona skal det være fri sikt i høgd av 0,5 meter over horisontalkurven til vegbanen.

§ 11.1.2 Ras- og skredfaresone H310

Det kan ikkje etablerast bygningar før naudsynte sikringstiltak som det er sett krav til i rekkefølgekav §4.1.2 og § 4.2.6 er gjennomført.

§ 11.1.3 Flaumfare H320

H320_1: Det er ikkje tillate å oppføre nye bygningar eller konstruksjonar innanfor sona. Eksisterande bygg i BN4 skal ikkje nyttast til verksemd som er sårbar for overflauming.

Eventuelle skadereduserande tiltak som heving av elektriske anlegg og stikkontaktar skal vurderast gjennomført i BN4.

H320_2: Vassdrag og kulvert/bru skal sikrast ivareteke ved tiltak i omsynssona.

§ 11.1.4 Høgspenningsanlegg H370

Det er ikkje tillate å oppføre bygningar innanfor omsynssona. Dersom høgspenningsanlegget vert flytta eller lagt i grunn, vert denne føresegna oppheva.

§ 11.2 Sone med særleg omsyn

§11.2.1 Bevaring naturmiljø H560

Innanfor sona skal naturmiljø prioriterast. Tiltak og inngrep som kan forringa området sin naturverdi er ikkje tillate.

Vegetasjonen langs vassdraget skal ivaretakast.

Det er ikkje tillate med midlertidige eller permanente konstruksjonar eller fysiske tiltak innanfor omsynssona.

Midlertidig eller permanent masselagring er ikkje tillate innanfor omsynssona.

Naudsynte sikringstiltak mot flaum skal utførast og dokumenterast i samråd med fagkyndig konsulent. Kantvegetasjon og gode tilhøve for fisk i elva skal ivaretakast. Tiltaka skal utførast skånsamt og aktuelle avbøtande tiltak for å hindra ureining skal gjennomførast.

Naudsynt vedlikehald og reparasjon av eksisterande konstruksjonar innanfor omsynssona er tillate. Tiltak skal utførast skånsamt og aktuelle avbøtande tiltak for å hindra ureining skal gjennomførast.

§11.2.2 Bevaring kulturmiljø H570

H570_1

Omsynssone H570_1 er eit automatisk freda kulturminne. Tiltak som er egna til å forringa kulturminneverdiane i omsynssona er ikkje tillate. Alle tiltak i omsynssona skal sendast til kulturminnemynde for vurdering, jf. Kulturminnelova §§3 og 8.

Steingarden innanfor skal ivaretakast, det er ikkje tillate med tiltak eller inngrep som kan forringa denne.

H570

Del av eksisterande bygning i BN4 er i gjeldande plan (2008300) omfatta av Spesialområde bevaring av bygg. Dette området er vidareført som Omsynssona H570_75, Bevaring av kulturmiljø.

§11.2.3 Bandlegging etter lov om kulturminne H730

Omsynssone H730, bandlegging etter lov om kulturminne. I området ligg det dyrkingslag frå eldre jernalder (Askeladden id 229404). Kulturminnet er automatisk freda jf. Kulturminnelova §4. Inngrep er ikkje tillate. Aktivitet som er egna til å øydeleggje, skade, tildekke eller utilbørleg skjemme kulturminnet, eller framkalle fare for dette, er ikkje tillate, jf. Kulturminnelova §§3 og 8.