

Detaljregulering for industriområde i Elsakervågen, Onarheim

Gnr. 154 bnr. 3, 4, 21 m.fl.

PlanID: Manglar

1. Generelt

Føresegnene gjeld for det regulerte området som er markert med plangrense på plankartet.

2. Reguleringsføremål

- I. Bygninger og anlegg – pbl §12-5, nr. 1
 - Bustadar, BB
 - Industri, BI
 - Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone, BS
 - Naust, BN
- II. Samferdsle og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5, nr. 2
 - Veg, o_V
 - Køyreveg, f_KV
 - Fortau, f_SF
 - Anna veggrunn-tekniske anlegg, SVT
 - Kai, SK
- III. Landbruks-, natur-, og fritidsføremål – pbl §12-5, nr. 5
 - Landbruksføremål, LL
 - Friluftsføremål, LF
- IV. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)
 - Ferdsle, VF
- V. Omsynssoner – pbl §12-6
 - Frisikt, H140
 - Gul støysone iht. T-1442, H220
- VI. Føresegnsområde – pbl §12-7
 - Føresegnsområde, #

3. Siktemålet med planen

Planen sitt hovudsiktemål er å leggja til rette for kai- og næringsareal i direkte tilknytning til sjø, og sikre landbruksareal ved eksisterande landbruksdrift, i tillegg til å leggja til rette for utbetring av overordna vegnett og opne for meir bustadbygging nord i planområdet.

4. Felleføresegner for heile planområdet

4.1 Estetikk og landskapstilpassing

Bygningar og anlegg skal plasserast slik at dei får god landskapstilpassing, med mest mogleg naturlege overgangar mot eksisterande terreng. Ein skal så langt som råd søkja å unngå unødige fjellskjeringar, med å trappe busetnaden eller byggje bygningane inn i terrenget i bakkant. Bygningar skal utformast med karakter, stiluttrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane.

4.2 Byggjegranser mot sjø

Der byggjegranser mot sjø ikkje er leselege på plankartet, ligg desse samanfallande med føremålsgrensa.

Kai og småbåtanlegg med tilhøyrande brygger kan leggest utanfor byggjegrensa mot sjø, men skal ligge innanfor føremålsgrensa for felte dei tilhøyrer.

4.3 Havnivåstiging

Av omsyn til havnivåstiging og stormflo, skal byggjehøgda for overkant golv i 1. etg ikkje vere lågare enn 2,5 moh. Det kan gjerast unntak frå denne minstehøgda når det er forsvarleg ut frå type bygg, men elektriske koplingar og materiale som ikkje toler vassinntrenging, skal ikkje nyttast lågare enn kote 2,5 meter. I utsette område må det takast omsyn til bølgepåverknad.

4.4 Mindre tekniske anlegg – elektrisk fordelingsskap/trafo og liknande

Innanfor alle føremål, med unntak av trafikkareal, kan det tillatast plassert små tekniske fellesanlegg som nettstasjonar (små trafoar / kabelskap), mindre pumpestasjonar osv. Utforming av slike anlegg skal visast i søknad om tiltak. Det same gjeld kablar og leidningar. Anlegga må plasserast og utformast slik at dei praktisk og estetisk er til minst mogeleg sjenanse.

4.5 Universell utforming

Ved utforming av bygningar og uteområde skal det takast omsyn til prinsippa om universell utforming i plan- og bygningslova og byggt teknisk forskrift.

4.6 Flytting av jordmassar

Ved eventuell flytting av jordmassar innanfor området, må det takast omsyn slik at ein ikkje spreier smitte som kan gi planteskade.

5. Føresegner for arealføremål

5.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

5.1.1 Bustadar, BB

a) Føremål

Innanfor føremålet er det tillate oppført einebustadar eller fleirmannsbustadar. Det kan førast opp inntil 8 bueiningar i fleirmannsbustad eller 3 einebustadar innanfor byggeområdet.

b) Øvre byggehøgde

For oppføring av fleirmannsbustad er maksimal mønehøgde sett til 12 meter, målt frå gjennomsnittleg terreng.

Einebustadar kan byggast med maksimal mønehøgde inntil 9 meter ved mønt tak, og maks 8 meter ved pulttak og flatt tak, målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Takvinkel skal vere maks 40 grader.

Maks mønehøgde for garasjar er sett til 5,9 meter, og maks gesims er sett til 3,5 meter. Takvinkel skal ikkje overstige 40 grader.

Oppbygg for ventilasjon og oppbygg over heis er tillate oppført høgare enn maks. byggehøgde.

c) Grad av utnytting

Det er tillate med maks 45% BYA innanfor feltet om det vert ført opp fleirmannsbustadar. Ved utbygging med einebustadar er maks BYA sett til 35%. Eventuell parkering utandørs inngår ikkje i denne utnyttingsgraden, men garasjar og boder inngår.

d) Parkering

Det skal etablerast minimum 1,5 oppstillingsplassar for bil per bustad under 100 m², og minimum 2 parkeringsplassar for bustadeining over 100 m².

Det skal leggjast til rette for elbilparkering/-lading.

e) Byggegrenser og støysone

Bygning for bustad skal plasserast innanfor byggegrensa som går fram av plankartet. Innanfor område som er omfatta av gul støysone (H220), kan det likevel ikkje etablerast bygningar for støyfølsam bruk eller uteopphaldsareal utan at tilfredsstillande støy er ivareteke jf. punkt 6.2 nedanunder.

f) Situasjonsplan/utomhusplan

Situasjonsplan/utomhusplan ved byggesøknad skal avklara type bygning, plassering, parkeringsløyising (bil og sykkel), oppstillingsplass for avfall, materialval på overflater og terrenghøgder.

g) Uteopphaldsareal

Alle bueiningar skal ha min. 7 m² eigna privat areal for uteopphald som er skjerma for innsyn og har gode solforhold. Arealet kan vera terrassar, taktarrassar, balkongar, altanar og liknande.

h) Leikeplass

Innanfor føresegningsområde #1 skal det opparbeidast felles leikeplass for felt BB, med areal på minimum 200 m².

i) Avfall

Det skal setjast av plass til avfallsbeholderar innanfor feltet.

5.1.2 Industri, BI1 og BI2

a) Føremål

Innanfor føremålet er det tillate oppført bygningar for industri, havbruk og sjørette næring og kontor.

Innanfor BI1 kan det etablerast kai og setjast opp faste kranar og installasjonar som er naudsynt for drift av kai og industriverksemd.

b) Øvre byggehøgde/kotehøgde

Maksimal tillate byggehøgde for bygningar er 18 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Maksimal høgde på kranar og andre installasjonar er sett til 28 meter.

c) Grad av utnytting

Det er tillate med maks 80 % BYA innanfor føremålet. Areal til parkering kjem i tillegg til dette.

d) Parkering

Det skal setjast av oppstillingsplass for 1 bil per tilsett innanfor føremålet.

e) Byggegrenser

Bygningar skal plasserast innanfor byggegrensene.

f) Situasjonsplan/utomhusplan

Situasjonsplan/utomhusplan ved byggesøknad skal avklara type bygning, plassering av bygg og installasjonar, terrenghøgder, parkering.

g) Sikring

Tiltak for sikring av området eller delar av området skal vurderast i samband med byggesøknad.

h) Støy og ureining

Tiltaket sitt bidrag til støy skal til ei kvar tid ikkje overstige grenseverdiane gitt i tabell 3 i Klima- og miljøverndepartementet si retningslinje T1442/2016. Viser elles til forureiningsforskrifta § 30-7.

I samband med tiltak innfor felt B12 må det takast omsyn til Langelandstjørna og naturområdet kring vatnet. Avrenning frå området må ikkje føre til ureining. Eventuelle tiltak for å hindre dette skal avklarast gjennom teknisk plan for området.

i) Energi

Ved utbygging skal det leggjast til rette for energireduserande tiltak, som til dømes vassboren varme og biovarme.

5.1.3 Småbåtanlegg i sjø med tilhøyrande strandsone, BS

Eksisterande kai med flytebyggje er omfatta av føremålet.

5.1.4 Naust, BN

Tradisjonelle naust og sjøbuer i samsvar med føringar i kommuneplan vert godkjent. Det er tillate med oppføring av kai og brygger som ikkje hindrar tilflott for tilgrensande eigedom. Naust kan ha toalett om det vert gjeve utsleppsløyve.

5.2 Samferdsle og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

5.2.1 Veg, o_V1 og o_V2

a) Veg o_V1 og o_V2 er offentlege, og skal opparbeidast i tråd med plankartet. Mindre justeringar/endingar i horisontal- og vertikalplanet kan tillast når detaljplanlegginga gjer dette føremålstenleg og forsvarleg tryggleiksmessig. Fyllingar og skjeringar skal tilpassast til naturleg tilstøytane terreng.

b) Det er tillate å etablere avkøyrslar frå vegane til tiliggjande tomter.

5.2.2 Køyreveg, f_KV1-f_KV5

Køyrevegane f_KV1-f_KV4 er felles avkøyrslar til tilgrensande felt. Vegane skal opparbeidast i tråd med plankartet.

F_KV5 er del av avkøyrslar til regulert bustadområde i tilgrensande detaljregulering for Alsaker Brygge sør.

5.2.3 Fortau, o_SF1-o_SF3

Felta omfattar offentleg fortau langs Flakkavågsvegen.

5.2.4 Anna veggrunn, tekniske anlegg SVT

Areal langs o_V1 er omfatta av føremålet. Arealet kan nyttast til vegutviding.

5.2.5 Kai, SK

Innanfor føremålet er det tillate med utfylling i sjø, og etablering av kai knytt til industriføremålet.

Utforming av kaianlegg skal vere i tråd med «Illustrasjonsplan – kaianlegg» som er vist på plankartet, men

det kan tillatast mindre justeringar av retning og utforming av kaianlegga. Endeleg utforming skal visast på situasjonsplan, jf. rekkjefølgjeføresegn 8.2. Det må takast omsyn til fiskeinteressene i området. Tiltak og dagleg drift må ikkje vere til hinder for eksisterande låssettingsplass i området. Båtane skal ikkje plasserast på ein måte som gjer at dei hindrar ålmenta fri ferdsel i trafikkområde mellom kai og austsida av Elsakervågen.

Det skal ikkje etablerast tiltak som produksjonshallar, eller administrasjonsbygg i kaiområde. Bodar og mindre hallar kan plasserast der dei ikkje er skjemmande for naboar.

Utfylling/mudring i sjø må søkast om etter forureiningsforskrifta. Arbeid med utfylling i sjø skal skje utanom torskens gyte- og yngelperiode (februar-april). Undervasssprenging bør utførast med tildekking og i små ladningar. Fugl og fisk bør skremmast vekk i forkant. Boblegardin kan brukast for å avgrense skadeverknaden av trykkbølger, og siltgardin bør nyttast under anleggsarbeid for å redusere spreiring av finstoff.

Utfylling og kai skal prosjekterast og dimensjonerast for å tole påkjenning frå vind og bølger. Utfylte massar skal sikrast mot utgliding.

5.3 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (§ 12-5 nr. 5)

5.3.1 Landbruksføremål, LL1 og LL2

Felt LL1 og LL2 er sett av til landbruksføremål.

Innanfor felt LL1 kan naudsynte bygg og anlegg som høver landbruksdrifta i samband med eksisterande landbruksnæring oppførast. Det kan etablerast naudsynte skogs- og tilkomstvegar innanfor området. Ved plassering av nye bygningar skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser.

5.3.2 Friluftsføremål, LF

Området er sett av til friluftsføremål.

5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL §12-5. nr 6)

5.4.1 Ferdslø, VF

Området er sett av til ferdslø for båtar.

6. Føresegner til omsynssoer (§ 12-6)

6.1 Frisikt, H140

I regulert frisiktsone i vegkryss skal det vere fri sikt ned til 0,5 m over plan for tilstøytane vegar.

6.2 Gul støysone iht. T-1442, H220

Grenseverdiane gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjeld for planen. Unntak gis for fasadar som vender mot Flakkavågsvegen, der det kan tillatast overskriding av grensene for vegtrafikkstø, om følgjande avbøtande tiltak er oppfylt:

- Alle bueiningar skal vere gjennomgåande med tilgang til stille side, der støygrensene i tabell 3 er ivareteke.
- For kvar bueining skal minimum 50% av opphaldsrom og minst eit soverom ha vindauge mot stille side der støygrensene i tabell 3 er ivareteke.
- Alle bueiningar skal ha tilgang til privat uteareal der støygrensene i tabell 3 er ivareteke.

7. Føresegner til føresegningsområde (§ 12-7)

7.1 Føresegner til føresegningsområde (område #1)

Innanfor føresegningsområde #1 skal det etablerast leikeplass som skal vera felles for feltet. Leikeplass skal ha minimum storleik 200 m², og vera utstyrt med minimum to leikeapparat, sandkasse og benk. Resterande areal innanfor føresegningsområde kan nyttast til byggjeområde for bustadar.

8. Rekkjefølgjeføresegner

8.1 Teknisk plan

Før det vert gitt rammeløyve til nye bygningar innanfor felt BB (bustadar) og BI2 (industri) skal det utarbeidast plan for tekniske anlegg (inkl. veg, veglys, vatn, sløkkjevatt og avløp. For felt BB skal også plan for felles leikeplass innanfor føresegningsområde #1 inngå. I teknisk plan skal det også visast tomteinndeling og internt vegnett. Kommunen skal godkjenna teknisk plan før søknad om opparbeiding av infrastruktur kan handsamast. Handtering av overvatn skal inngå i planen, og det må sikrast løysningar som sikrar at forholda i sjø og vassdrag ikkje vert forringa.

8.2 Situasjonsplan

Før det vert gitt rammeløyve innanfor felt SK (kai) i sjø, skal det føreligge godkjent situasjonsplan som viser detaljert utforming av areal som er tenkt utfylt i sjø og kaiareal.

8.3 Samferdsle, teknisk infrastruktur og leikeplass

Følgjande skal vera opparbeidd før det vert gitt bruksløyve til nye bustadar innanfor BB:

- Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur fram til tomta.
- Offentleg fortau o_SF1-o_SF3.
- Leikeplass som inngår i føresegningsområde #1 skal vere ferdig opparbeida i samsvar med føresegner i punkt 7.1 ovanfor.

8.4 Støy

Før det vert gitt rammeløyve for ny busetnad med støyfølsam bruk innanfor omsynssone H220, skal det dokumenterast at krav til støy jf. punk 6.2 er ivareteke.