

REGULERINGSFØRESEGNER

Mindre reguleringsendring for industriområde Hollundsdalen, R-151

PlanID: 4613_R-151-endring nr. 1

Bømlo kommune

1. REGULERINGSFØREMÅL

1.1. Det regulerte området er synt på plankart i målestokk 1:1000, datert 16.12.2021.

1.2. Arealet er regulert til følgende føremål;

Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- BKB Forretning/Kontor/Industri (1811)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- SV Veg (2010)

- SKV Køyreveg (2011)

- SGS Gang- og sykkelveg (2015)

- SVG Anna veggrunn – grøntareal (2019)

Grøntstruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- GF Friområde (3040)

- GV Vegetasjonsskjerm (3060)

Omsynssoner (PBL § 12-6, 1. ledd)

- Frisiktsone (H140)

2. FELLES FØRESEGNER

2.1. Kulturminne

Det kan vera uregistrerte fornminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare granskning på staden. jf. Kulturminnelova § 8, 2. ledd.

2.2. Byggjegrenser

Byggjegrenser er synt i plankartet. Der byggjegrensa ikkje er synleg går den i føremålgrensa. Bygningar skal plasserast innanfor byggjegrenser, medan støttemurar, køyreveg, parkering, avkøyrslar og leidningar kan plasserast utanfor byggjegrensene.

Areal utanfor byggjegrenser og anna uteareal utan tiltak, skal utformast med blågrøne løysingar. Areal skal så langt mogleg bestå av naturleg vegetasjon eller plantast til med omsyn til overvatn og avrenning.

2.3. Risikovurdering

I samband med utarbeiding av byggeplanar, kvalitets-/hmt-planar skal det gjennomførast ei meir detaljert risikovurdering i forkant av anleggsarbeid for å unngå eventuell fare for grunnbrot, utgliding av lausmassar, skade på leidningsnett og sikringstiltak for gåande/køyrande gjennom anleggsområdet. Dokumentasjon på at dette er fullført skal leggjast ved byggemeldingar i samband med søknad om tiltak innanfor planområdet.

2.4 Renovasjon

Det skal etablerast renovasjonsløyningar tilpassa verksemdene i områda, med tilstrekkeleg rom for sortering av avfall. Løysing for renovasjon skal synast i samband med byggeløyve.

2.5. Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av byggverk, uteareal og tilkomstsoner, jf. gjeldande teknisk forskrift.

2.6. Tekniske anlegg

Tekniske anlegg som pumpestasjonar, transformatorioskar, kabelskap og liknande kan oppførast i området etter nærare avtale, og då berre der dei etter kommunen sitt skjønn ikkje er til ulempe.

2.7. Teknisk plan

Før det vert gjeve løyve til tiltak innanfor området, skal det utarbeidast ein teknisk plan for området. Denne skal syne overordna vegnett samt løysing for vatn, avløp og overvatn for heile planområdet.

2.8. Utomhusplan

Ved søknad om tiltak for den einskilde eigedom/naturleg delområde innanfor BKB1 skal det leggjast fram for godkjenning ein detaljert situasjonsplan/utomhusplan i målestokk min. 1:500. Denne skal syne:

- a) Skråningskantar, grøntsoner og tilkomst
- b) Avkøyrsløp frå hovudveg i området. Dette skal samordnast med naboeigedomar
- c) Kotehøgde for ferdig opparbeida terreng
- d) Tilkoplingspunkt for tekniske anlegg/leidningsnett, kablar
- e) Plassering og utforming av interne vegar, parkeringsplassar, murar, skråningar, samt utforming av ikkje utbygde flater med beplanting.
- f) Anlegg for renovasjon

2.9. Sikringstiltak

Nye skjeringar høgare enn 3 meter må undersøkast i høve til behov for sikring (bolting og nett). Sikringstiltaka må dokumenterast. Farlege skrentar og høge skjeringar og skråningar skal sikrast med gjerde, samt ev. sikrast for steinsprang.

2.10 Støy

Verksemdar innanfor planområdet skal stette krav til støy i gjeldande forskrift om tekniske krav til byggverk, og vera i samsvar med Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

3. BYGNINGAR OG ANLEGG

3.1 Forretning/kontor/industri (BKB)

Innanfor område BKB1 kan det førast opp bygningar med kombinerte føremål til forretning/kontor /industri. Det er ikkje opning for detaljhandel innanfor området.

3.2

Utnyttingsgrad for området er maks 60% BYA. Bygningar skal ha ei maks møne-/gesimshøgde på 12 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. Tekniske installasjonar som er naudsynte for drift av bygningar, kan tillatast plassert som tilbaketrekt etasje over maks tillatne byggehøgde. Takform vert fastsett i samband med byggemeldinga.

3.3

Det skal sikrast tilstrekkeleg parkering. Ved søknad om løyve til bygningar og anlegg skal det dokumenterast etablering av tilstrekkeleg parkeringsareal i høve tabell under. For alle verksemdar gjeld at min. 5% av parkeringsplassane skal tilpassast rørslehemma, min. 1 plass per tiltak.

Verksemd/føremål	Eining	Krav til bilparkering	Krav til sykkelparkering
Forretning/kontor	Pr. 100 m ² BRA	1,0 pl	0,4 pl
Industri/lager	Pr. 100 m ² BRA	0,5 pl	0,2 pl

3.4 Det vert stilt krav til arkitektonisk utforming og materialbruk for alle bygningar innanfor BKB1. Bygningane skal ha ein materialbruk som er tilpassa bygget sin arkitektur og andre bygningar i området. Det vert sett krav om høg funksjonell og teknisk kvalitet. Krav til kompetanse for arkitektur/utforming: Tiltaksklasse 2.

3.5 Ved utbygging av tomt skal den ikkje utbygde delen av tomta gjevast eit tiltalende uttrykk med gode dekkemateriale og vegetasjon. Farlege skrentar og kantar skal sikrast der dette er naudsynt. Vegar og plassar til parkering og oppstilling av varer m.m. skal ha fast dekke.

3.6 Skilt skal vera samstemt med fasaden på bygget dei er plassert. Skilt skal ikkje plasserast i siktsoner. Skilt skal vere godt festa/forankra og skal vedlikehaldas på ein god måte. Skada skilt skal erstattast omgåande.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg (o_SV1 - 2)

o_SV1 regulerer framtidig omkøyringsveg rundt Svortland. Vegnettet fastsett i planen skal opparbeidast i samsvar med denne og asfalterast.

o_SV2 regulerer veg til eksisterande næringsområde.

4.2 Køyreveg (SKV 1-2)

Vegnettet fastsett i planen skal opparbeidast i samsvar med denne og asfalterast.

4.3 Gang- og sykkelveg (SGS)

Gang- og sykkelveg skal opparbeidast i samsvar med plankartet og asfalterast.

4.4 Anna veggrunn – grøntareal (SVG)

Innanfor føremålet er det høve til å setja opp anlegg for tekniske innretningar som høyrer vegen til, som støttemurar, rekkverk, lyssetting og grøfter. Vidare kan arealet nyttast til snølagring, avkøyrslar, skråningar, skjeringar, grøfter og vadi for overvasshandtering.

5. GRØNTSTRUKTUR

5.1 Friområde (GF)

Området skal nyttast som friområde.

5.2 Vegetasjonsskjerm (GV)

Eksisterande vegetasjon i lebeltet skal takast vare på. I tilfelle der det vert skade på landskap og vegetasjon i lebeltet under anleggsarbeid, skal skadane utbetrast og arealet plantast til på nytt.

6. OMSYNSSONER

6.1 Frisikt (H140)

Sona for frisikt skal vera fri for fysiske og visuelle hindringar høgare enn 0,5 m over tilstøytane vegars plan. Krav til sikkerheitssoner sett i Statens vegvesen si handbok N101 Rekkverk og vegens sideområder må vere tilfredsstilt.

7. REKKEFØLGJEKRAV

7.1 Før det kan gjevast bruksløyve for bygningar innanfor BKB1, må området vera tilknytt godkjent vass- og avløpsanlegg. Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av BVA og Bømlo kommune før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor planområdet.

- 7.2** Før nye bygningar innanfor BKB1 kan takast i bruk, må køyreveggar, evt. gangveggar/fortau, kryss, frisktsoner og parkeringsplassar i tilknyting til dei einskilde områda vera bygd i tråd med godkjend teknisk plan.

Bømlo kommune

Dato: 18.06.2021

Rev. 16.12.2021