

Bømlo kommune

Detaljregulering for utviding av industriområde i Hovlandshagen, gnr. 53, bnr. 73 mfl. i Bømlo kommune

PlanID: 201207

Føresegner

§ 1 REGULERINGSFØREMÅL

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankartet vedteke PS 46/13, 17.06.2013

§ 1.2 Arealet innanfor plangrensa er regulert til følgjande føremål:

BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Næringsbygningar

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Køyreveg

- Anna veggrunn - grøntareal

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 6)

- Hamneområde i sjø

OMSYNSSONE (PBL § 12-6, 1. ledd)

- Frisiktsone

BESTEMMELSEOMRÅDE (PBL § 12-7, 1. ledd)

- Midlertidig byggje- og anleggsområde

REKKEFYLGJEKRAV (PBL § 12-7, 10. ledd)

§ 2 GENERELLE FØRESEGNER

§ 2.1 Andre retningslinjer

Desse føresegna kjem i tillegg til Plan- og bygningslova, og gjeldande vedtekter i Bømlo kommune.

§ 2.2 Private avtalar

Etter at desse føresegna er gjort gjeldande, er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtalar som strir mot føresegna i planen.

§ 2.3 Tiltak i sjø

Tiltak som fell inn under hamne- og farvasslova skal godkjennast av Bømlo kommune og/eller kystverket.

§ 2.4 Kulturminne

Det kan vere uregistrerte fornminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar, må dette straks meldast til Hordaland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltningsstyremakt har vurdert funnet. Slik gransking vil bli utført mindre enn tre dagar etter melding om mogleg funn, jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd. Ved påvising av kulturminne i sjø må Bergen Sjøfartsmuseum straks varslast.

§ 2.5 Terrengtilpassing og estetikk

Der skjering eller mur vert høgare enn 1,5 meter, skal det sikrast med gjerde. Det skal leggst til rette for etablering og vekst av naturleg vegetasjon i skråningar/skjeringsar.

§ 2.6 Handtering av overvatn

Lokal handtering av overvatn skal leggst til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal det gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller redusert kvalitet på areala nedstraums for utsleppet.

§ 3.0 BYGNINGAR OG ANLEGG

§ 3.1 NÆRINGSBYGNINGAR

Føremålet er delt inn i to delområde; N1 og N2.

Innanfor føremålet kan det byggjast følgjande:

Bygningar, kontor, transformatoriosk, kabelskap, lager, oppstillingsplassar for parkering, kjøreveg, avkjørsel, båtheis, snuplass, anna teknisk utstyr og liknande, knytt til verksemdene.

Plassering, utforming, takform og møneretning på bygningar skal fastsetjast nærare i byggesøknad.

Ubygde delar av området kan mellom anna nyttast til tilplanting, utelager, lysmaster, skilt, gjerde, støttemurar og parkering etc..

Byggegrense er synt i plankartet.

Bygningar kan plasserast på tvers av plan 201207 og 201307.

Område N1:

Maksimalt tillate bygd areal, BYA = 30 %.

Planeringshøgde er sett til kote +3,0.

Maksimal mønehøgde er sett til kote +26.

Område N2:

Maksimalt tillate bygd areal, BYA = 40 %.

Planeringshøgde er sett til kote +3,0.

Maksimal mønehøgde er sett til kote + 15.

§ 3.2 Støyskjerming

Støy frå verksemdene skal ligge under støygrenser fastsett i retningslinjer eller forskrift i medhald av forureiningslova, pt. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, grenseverdiar for industirstøy. Bustadar som er utsette for støy skal skjermast etter gjeldande statlege retningslinjer for industirstøy.

§ 3.3 Parkering

Det skal etablerast oppstillingsplassar for parkering innanfor N1 og N2 med hovudparkering ved hovudinngang og der administrasjonsdelen er lokalisert. For industri/verkstad/næring kan det maks etablerast 1-1,5 parkeringsplassar pr. 100 m² BRA. For kontor kan det maks etablerast 2 parkeringsplassar pr. 100 m² BRA. Minst 5 % av parkeringsplassane skal vere tilpassa rørslehemma.

§ 3.4 Rammer for utbygginga og vedlegg i byggesøknad

For dei enkelte byggeområda er det gitt rammer for BYA og byggehøgde. Uteareal skal leggst til rette og nyttast med vekt på ryddigheit og oversikt. I samband med byggesøknad skal det leggjast ved situasjonsplan som syner bygningsplassering og korleis den ubygde delen av tomta skal planerast og utnyttast. Planen skal visa eventuelle murar, gjerde, areal for veg, parkering, lagerareal, grøntareal, avslutning av skjering/fylling og den terrengmessige handsaminga med høgder påført.

I samband med utarbeiding av byggeplanar, kvalitets-/HMSplanar skal det gjennomførast ei meir detaljert risikovurdering i forkant av anleggsarbeidet 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 utført skal leggjast ved byggemeldingar i samband med søknad om tiltak innafor planområdet.

§ 4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 KØYREVEG

Eigarstatus for o_V1 er offentlig, f_V2, f_V3 og f_V4 er privat. Tilkomst for eigedom gnr. 53/72 skal skje frå f_V3 og f_V4.

For å tydeleggjere at hovudtilkomsten til næringsområda er o_V1 skal det skiltast ved krysset ved f_V4.

Eksisterande intern vegnett skal oppretthaldast. Eigedommane gnr. 53/6, 53, 75, 85, 104, 105, 124, 128 og 129, har tilkomst via o_V1 og næringsområdet N1.

Mindre justeringar/endringar i horisontal- og vertikalplanet kan tillatast når detaljplanlegginga gjer dette føremålstenleg og forsvarleg tryggleiksmessig også med tanke på nødvendig sikring av skjering. Mindre justeringar/endringar er definert til +/- 1,5 meters endring. Ved endringar skal det leggjast ved detaljplan som syner justeringane. Desse endringane skal sendast til og godkjennast av fagmynde.

§ 4.2 OMRÅDE FOR ANNA VEGGRUNN - GRØNTAREAL

Området omfattar fylling, skjering, grøfter og liknande tilknytt køyreveg i planen. Området skal nyttast til tiltak knytt til drift og vedlikehald av tilstøytande veggrunn og eventuell behov for framføring av teknisk infrastruktur.

Det er tillatt for tilkomst til eigedom gnr. 53/72 innan formålet.

§ 6.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 6.1 HAMNEOMRÅDE I SJØ

Arealet omfattar sjøområde utanfor næringsområdet som i dag vert nytta som hamn. Ferdsel, storleik og djupn på fartøy, her under fartsregulering etter *lov om hamne- og farvatn og forskrift om fartsbegrensninger i sjø, elv og innsjø*, vert bestemt av hamnemynde.

Det er ikkje lov med fiskeinnretningar, å dumpe gjenstandar eller å ha forureinande verksemd i området.

I området er det høve til å føre fram kablar/røyr for vatn og avløp til og frå planområdet.

§ 7.0 OMSYNSSONER

§ 7.1 FRISIKTSONE

Siktlinjer er vist i plankartet.

Det kan ikkje førast opp tekniske innretningar med høgd større enn 0,5 m over vegen. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

§ 8.0 BESTEMMELSESOMRÅDE

§ 8.1 Midlertidig byggje- og anleggsområde

Areal innanfor bestemmelsesområde #1 kan nyttast som midlertidig køyreveg. Midlertidig køyreveg skal ha ein breidde på minimum 7,5 meter, og skal ivareta nødvendig plassbehov, kurvatur og siktkrav for vogntog som dimensjonerande køyretøy.

§ 9.0 REKKEFYLGJEKRAV

§ 9.1 Før det kan gjevast bruksløyve, må området vere tilknytt godkjent vass- og avlaupsanlegg. Teknisk plan for veg, vatn, avlaup og overvatn skal godkjennast av BVA og Bømlo kommune i samband med byggemeldinga av dei tekniske anlegga.

§ 9.2 Før det kan gjevast bruksløyve, må avkøyrslar, tilkomstveggar, felles parkeringsplassar og siktsoner, vere opparbeidd i tråd med godkjent plan. Veganlegg som ligg til fylkesveg skal utformast i tråd med handbok 017, og skal godkjennast av Statens vegvesen. Eventuelle støyreduserande tiltak skal vere ferdige før midlertidig bruksløyve eller ferdigattest vert gitt.

§ 9.3 I samband med utarbeiding av byggeplanar, kvalitets-/hms-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 innfor planområdet.

§ 9.4 Før arbeidet med masseuttak kan starte opp, skal det utarbeidast ein landskapsplan som viser korleis masseutaket best mogeleg kan tilpassast attverande topografi i området. Planen bør også innehalda avbøtande tiltak for å minimalisera fjernverknaden av endringane i landskapet.

§ 9.5 Det skal etablerast stengsel for å hindre gjennomkøyring til N1 ved f_V4. Stengselet kan mellom anna vere bom eller liknande. Stengsel skal etablerast seinast ved ferdigstilling av o_V1 og V2. Inntil permanent stengsel er etablert skal det sikrast med mellombelse tiltak at gjennomkøyring til N1 ikkje er mogleg.

§ 9.6 Når regulert veg o_V1 og V2 er etablert i sin heilheit, opphøyr bestemmelsesområde #1. Seinast 10 år etter vedtatt planendring opphøyr bestemmelsesområde #1.

Vedteke plan PS 46/13, 17.06.2013