

Detaljregulering for Eikeskog nord, gnr. 8 bnr. 10 og gnr. 72 bnr. 8 og 173

Reguleringsføresegner

PlanID 202306

1. Formålet med planen

Formålet med planforslaget er å legge til rette for næring og tenesteyting med sikte på å kunne etablere blant anna vegserviceanlegg og brannstasjon med tilhøyrande anlegg.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Massehandtering og handtering av framande artar

Eksisterande lausmassar og fjell skal handterast lokalt og nyttast til opparbeiding av planområdet.

Ved graving i massar skal det sikrast at spreiring av framande artar ikkje skjer. Massar som inneheld framande artar skal handterast etter gjeldande lovverk. Tilførte massar til området skal vera reine.

2.2 Tekniske anlegg

Det må takast omsyn til eksisterande tekniske anlegg i området ved utbygging.

Tekniske fellesanlegg som nettstasjonar (små trafoar/kabelskap), pumpestasjonar, kablar og leidningar osv. er tillat oppført innanfor alle formål. Utforming av slike anlegg skal visast i søknad om tiltak. Anlegga må plasserast og utformast slik at dei praktisk og estetisk er til minst mogleg sjenanse, og dei må ikkje komme i konflikt med avsett vegareal eller være til hinder for friskt. Etter etablering av anlegga skal området settast i stand og planerast slik at stadeigen vegetasjon kan reetablerast.

2.3 Byggegrenser

Byggegrenser går fram av plankartet. Der desse ikkje er synlege ligg dei samanfallande med formålsgrensa. Det er tillate å etablere interne vegar, parkering, eventuelle gjerde eller støyskjerming i strid med byggegrensene, men mot E39 skal desse tiltaka ligge minimum 25 meter målt frå senterlinja på E39.

2.4 Dokumentasjonskrav (§12-7 nr. 12)

2.4.1 Tekniske planar

Det skal utarbeidast teknisk plan som viser løysningar for vassforsyning, avløp, sløkkevatn og overvatn, og offentleg gang- og sykkelveg (o_GS) som skal godkjennast av Tysvær kommune. VA-løysningar skal dimensjonerast og prosjekterast i høve til VA-norm for Tysvær kommune. Løysing for overvatn frå brannstasjon og bensinstasjon/vegserviceanlegg må vurderast særskild, då dette kan innehalde stoff som kan medføre forureining i naturen. Overvasshandteringa må sikre at områder nedstrøms ikkje vert utsett for auka avrenning.

Det skal utarbeidast teknisk plan for utforming o_GS. Teknisk plan skal være i samsvar med handbok R110 - Modellgrunnlag, og innehalde teknisk grunnlag og plan for handtering av overvatn. Teknisk plan som

omfattar riksveg skal godkjennast av Statens vegvesen før byggestart, og gjennomføringsavtale skal være inngått.

2.4.2 Situasjonsplan

I samband med byggesøknad skal følgande gå fram av situasjonsplan for aktuelt byggeområde:

- Eventuelle tomtegrenser
- Bygningar og anlegg, plassering, høgde og takform/møneretning.
- Tilkomst og eventuelle interne vegar
- Parkering for bil og sykkel
- Gjerde, murar, rampar m.m.
- Plass for renovasjon

2.4.3 Støy

Grenseverdiane for støy frå øvrig industri gitt i Miljødirektoratets retningslinje T-1442 gjeld for området. Støynivå på uteopphaldsareal og fasade på støyfølsam busetnad i nærområdet skal ikkje overskride 55 dB (50 dB med impulslyd). Kommunen kan krevje dokumentasjon av støy frå verksemda og ved behov kan det bli kravd etablering av støydempende tiltak innanfor byggeområda.

3. Føresegner for arealformål

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

3.1.1 Næringsbygningar (felt NÆ1)

- a) Innanfor området er det tillate med næringsbusetnad som omfattar industri-, handverks- og lagerverksemd. Det er tillate å etablere kontor- og administrasjonsbygg i samband med verksemda, samt parkering og andre naudsynte tekniske bygg, anlegg og installasjonar. Utover dette er det tillate å etablere energifyllestasjonar med tilhøyrande bygningar og anlegg i området for tungtransport. Det kan tillatast café/kiosk, sanitæranlegg og kontor for å dekke tenestetilbodet knytt til energifyllstasjon for transportnæringa.
- b) Maksimum BYA er 50%. Maks. bygnings-/mønehøgde er 9 meter, målt frå ferdig planert terrengnivå. Tekniske komponentar som t.d., ventilasjon, piper etc. kan overskride denne høgda.
- c) Det skal opparbeidast maksimum 0,5 parkeringsplassar for bil, og minimum 3 parkeringsplassar for sykkel pr. 100 m² bruksareal innanfor området. Areal til lager skal ikkje reknast med. Det skal etablerast minimum 1 parkeringsplass til rørslehemma, som skal plasserast nær hovud- og personalinngang.
- d) Ved utforming av bygningar og uterom skal det nyttast fargar og materialar tilpassa eksisterande bygningar og omgjevnadane. Solcelle- og solfangaranlegg til produksjon av energi er tillate oppført på tak med høgde=1,5 meter utover regulert byggehøgde.

3.1.2 Næringsbygningar (felt NÆ2)

- a) Innanfor området kan det tillates med næringsbusetnad som omfattar industri-, handverks- og lagerverksemd. Det er tillate å etablere kontor- og administrasjonsbygg i samband med verksemda, samt parkering og andre naudsynte tekniske bygg, anlegg og installasjonar.
- b) Maksimum BYA er 80%. Maks. bygnings-/mønehøgde er 9 meter, målt frå ferdig planert terrengnivå. Tekniske komponentar som t.d., ventilasjon, piper etc. kan overskride denne høgda.

- c) Ved etablering av næring gjeld parkeringskrav gitt i punk 3.1.1 c) ovanfor, og punkt 3.1.1 d) knytt til utforming av bygg.

3.1.3 Næring/tenesteyting (felt N/T)

- a) Området kan nyttast til brannstasjon og næringsbygningar som omfattar industri-, handverks- og lagerverksemd.
- b) Maksimum BYA er 80%. Maks. bygnings-/mønehøgde er 9 meter, målt frå ferdig planert terrengnivå. Tekniske komponentar som t.d., ventilasjon, piper etc. kan overskride denne høgda.
- c) Det skal opparbeidast maksimum 0,5 parkeringsplassar for bil, og minimum 3 parkeringsplassar for sykkel pr. 100 m² bruksareal innanfor området. Areal til lager skal ikkje reknast med. Det skal etablerast minimum 1 parkeringsplass til rørslehemma, som skal plasserast nær hovud- og personalinngang

Ved etablering av brannstasjon skal det opparbeidast minimum 6 og maksimum 20 parkeringsplassar for bil kor minst ein av dei skal vere for rørslehemma med minimumsmål 6,0x4,5 meter.

- d) Ved utforming av bygningar og uterom skal det nyttast fargar og materialar tilpassa eksisterande bygningar og omgjevnadane. Solcelle- og solfangaranlegg til produksjon av energi er tillate oppført på tak med høgde=1,5 meter utover regulert byggehøgde.
- e) Utbygging i området må ikkje vere til hinder for at hekkeplass for fuglar kan haldast ved like.
- f) Det skal ikkje etablerast brannøvingsfelt som inneber brannsløkking eller bruk av slokkemiddel.

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

4.2.1 Køyreveg (felt f_KV)

Innanfor formålet f_KV skal det etablerast køyreveg i samsvar med plankartet. Køyreveg f_KV er felles for planområdet.

4.2.2 Gang- og sykkelveg (felt o_GS)

Gang- og sykkelveg er offentleg, og skal opparbeidast i samsvar med plankartet.

4.2.3 Anna veggrunn – grøntareal (AVG1- AVG3)

Områda er avsett til sideareal langs veg, og kan omfatte areal til grøft, snøopplag, skjerings- og fyllingsutslag. Det kan opparbeidast vegetasjon innafor areala som ikkje er til hinder for fri sikt.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Turveg (o_TV)

Turveg o_TV er offentleg turveg. Turvegen kan opparbeidast med grus i ein breidde på 3,0 meter jf. plankartet.

4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr.5)

4.4.1 Friluftsmål (felt FL1 og FL2)

Terreng og vegetasjon i område skal i størst mogleg grad bevarast. Det er berre tillat med enkel skjøtsel for bevaring av områda og sikring av tilgrensande områder. Naudsynt fylling/-skjeringsutslag for etablering av turveg o_TV er det tillate etablert innanfor områda.

5. Føresegner til føresegnssområde (§ 12-7)

5.1 Føresegnssområde #1

Innanfor føresegnssområde #1 ligg del av hekkeplass for sandsvaler. Nye tiltak må ikkje forringe tilkomsten for vedlikehald av hekkeplassen. Det er ikkje tillate å gjere inngrep i område #1 utan at det er reetablert tilsvarende areal ein annan stad. Eventuell flytting og reetablering skal avklarast med Tysvær kommune v/miljørådgivar.

5.2 Føresegnssområde #2

Føresegnssområde #2 omfattar areal over eksisterande hovudleidning for avløp inkludert buffersone på 4 meter på kvar side langs denne. Det er ikkje tillate å føre opp bygningar innanfor arealet, men tiltak som ikkje er til skade på eller forringar drift og vedlikehald av avløpsleidningen kan tillatast. Det kan opnast opp for bygging nærare enn 4 meter om det føreligg avtale med eigar av leidninga.

6. Omsynssoner (§ 12-6)

6.1 Frisikt, H140

I regulert frisiktsone i kryss på gang- og sykkelveg, skal det vere fri sikt ned til 0,5 m over plan for tilstøytane vegar. Enkelttre, stolpar, skilt og liknande kan stå i sona.

6.2 Brann og eksplosjonsfare (H350)

Innanfor omsynssone for brann og eksplosjonsfare er det ikkje tillate med oppsetting av bygg for faste arbeidsplassar innan industri-, kontorverksemd eller café/kiosk.

7. Rekkjefølgjeføresegner

7.1 Før igangsetjingsløyve

Teknisk plan (inkl. vassforsyning, overvasshandtering, sløkkjevattn og avløp) skal vere godkjent av Tysvær kommune før opparbeiding av infrastruktur kan starte.

7.2 Før mellombels bruksløyve/ ferdigattest

a) Offentleg gang- og sykkelveg skal vera ferdigstilt før det kan gjevast ferdigattest til bygningar innanfor planområdet.

b) Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur fram til tomte og internt trafikkareal, samt renovasjonsløysning skal vere opparbeidd og gitt ferdigattest/bruksløyve før det blir gitt bruksløyve for nye bygningar.