

REGULERINGSFØRESEGNER

Reguleringsplan for gnr 11 og gnr 12

NÆRINGSOMRÅDE SANDVENHAGEN - MO, NORHEIMSUND VEST, KVAM HERAD

Endra del av Reguleringsplan for Norheimsund vestre del II, vedteken 29.07.75.

Sakshandsaming jfr. Plan- og bygningslova	Saksnr.	Dato.	Saksh./Sign
Mindre vesentleg reguleringsendring (gjeld kun føresegner)	NPB-055/08	24.09.08	TRUBUE
Vedtak 066/07 stadfesta av Fylkesmannen		31.10.08	
Klage på vedteken plan	NPB-021/08	26.02.08	ASGJ
Kunngjering av vedtak i BT og HF		12.10.07	HEIORJ
Vedtak i Kvam heradsstyre.	066/07	04.09.07	JATJ
2. gongs handsaming i det faste utval for plansaker, FSK	124/07	21.08.07	JATJ
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 14.11.06 – 31.12.06		31.12.06	JATJ
Kunngjering av vedtak i BT og HF		14.11.06	JATJ
1. gongs handsaming i det faste utval for plansaker, FSK		22.08.06	JATJ
Mottatt Planforslag		12.06.06	Geoplan AS
Kunngjering av oppstart i BT og HF		13.05.05	SOVA

§ 1 Planområde.

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense, målestokk 1:1000. Området vert regulert til følgjande føremål:

- | | |
|--------------------|--|
| Byggeområde | - 110 Bustad med tilhøyrande anlegg
- 140 Industri og lager |
| Landbruksområde | - 210 Jord- og skogbruk |
| Off. trafikkområde | - 310 Køyreveg
- 319 Anna veggrunn
- 320 Gang- og sykkelveg/fortau |
| Fareområde | - 510 Høgspant
- 550 Flaumfare/flaumveg |
| Spesialområde | - 601 Privat veg
- 611 Parkbelte i industristrøk
- 614 Friluftsområde i vassdrag
- 621 Anlegg og drift av kommunalteknisk verksemd
- 640 Frisiktzone ved veg |
| Kombinerte føremål | - 922 Forretning/industri |

§ 2 Fellesføresegner

Føresegnene gjeld innanfor ramma av Plan- og bygningslova med tilhøyrande vedtekter for Kvam herad. Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegen er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

§ 2.1 Mellombels anlegg

Mellombels eller transportable bygningar, konstruksjonar eller anlegg må ikkje plasserast slik at dei er til hinder for allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annan måte fører til vesentlige ulemper for omgjevnadane. jf. Pbl. § 85.

§ 2.2 Automatisk freda kulturminne/fornminne

Om det kjem fram gjenstandar eller konstruksjonar i samband med graving, må arbeidet stansast og fylkeskonservatoren få melding slik at det kan gjennomførast gransking på staden, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

§ 2.3 Støy/forureining

Bustadområda skal skjermast mot støy etter gjeldande statlege retningslinjer for industristøy.

Ved tilrettelegging og utbygging av vegar, industri- og forretningsområda skal anleggsdrift være tidsavgrensa til:

måndag-fredag	kl 0600-2200
laurdag	kl 0900-1500

Det er ikkje tillete med noko form for anleggsdrift frå kl 2200-0600. Det er heller ikkje tillete med anleggsdrift på søndagar og heilagdagar.

§ 3 Rekkefølgjekrav

§ 3.1 Uteområda

Tilkomst til byggverk, avkjørsle med siktsone, parkering, terrenghandsaming og tilplanting i byggeområde skal være ferdig opparbeidd før bygg vert teke i bruk.

§ 3.2 Gang- og sykkelveg/fortau

Gang- og sykkelveg langs Rv 7 og fortau langs VEG 1 Gamle Dalaveg skal opparbeidast på same tid som desse veganlegga vert bygd.

§ 3.3 Støyskjerming

§ 3.3.1 Industriområda I1- I3

Før industriområda I1- I3 kan utvidast skal det setjast opp støyskjerm mot bustadane i Selandsfeltet som vist i reguleringsplanen og i samsvar med tilråding i Kilde Akustikk AS, Rapport 3010 – 1, Næringsområdet Sandvenhagen – Mo, Trafikkstøy utandørs, mars 2006.

§ 3.3.2 VEG 3, Moavegen

Før VEG 3 Moavegen vert utvida og knytt saman med VEG 2 Sandvenhagen, skal det skjermast mot støy for eigedomane gnr 12 bnr 30 og 37 i samsvar med tilråding i Kilde Akustikk AS, Rapport 3010 – 1, Næringsområdet Sandvenhagen – Mo, Trafikkstøy utandørs, mars 2006.

§ 3.3.3 Industri- og lagerområdet I2

Før det kan gjevast løyve om tiltak i industri- og lagerområdet I2 skal "vollane" i parkbelte i industristrøk PI 2 byggjast, ordnast og plantast til.

§ 3.4 Omlegging av høgspent

Ved tilrettelegging av industriområdet I2, I3 og I6 skal ein leggje om høgspentkabel og -luftstrekk i samsvar med reguleringsplan. Mast i VEG 3 må flyttast til L2.

§ 3.5 Omlegging av VEG 1, Gamle Dalaveg.

Omlegging av Gamle Dalaveg kan skje i to byggesteg. 1. byggesteg er å etablere rundkøyning til Rv 7 dit framtidig rundkøyning for Rv 7 og Rv 49 skal ligge. I 1. byggesteg skal krysset mellom Rv 7 og Gamle Dalaveg byggast som rundkøyning i samsvar med illustrasjon på reguleringskart.

§ 4 100 Byggjeområde (PBL § 25, 1. ledd nr 1)

Området skal nyttast til byggeområde som vist på plankart.

§ 4.1 Fellesføresegner for byggjeområda

§ 4.1.1 Tilkomstvegar og avkjørsler

Det er høve til å etablere avkjørsler frå offentleg veg, unnateke riksveg, til alle byggjeområde sjølv om dette ikkje er vist i reguleringsplanen. Avkjørsla skal minimum dimensjonert for lastebil. Avkjørsler skal godkjennast av Kvam herad.

§ 4.1.2 Parkering

I samband med søknad om tiltak må talet på parkeringsplassar bli vist på situasjonsplan. Det skal reknast ein parkeringsplass pr 50 m² BRA forretningsbygg, ein plass pr 100 m² BRA industri- og lagerbygg og 2 plassar pr. bueining i bustadområda.

§ 4.1.3 Tilkomst

Det skal gjerast greie for kotehøgde på inngangsplan i hovudetasje og eventuelt underetasje, og korleis tilrettelegging av tilkomst for orienterings- og rørslehemma kan ordnast i samsvar med teknisk forskrift § 10 - 21, *Atkomst til byggverk*.

§ 4.1.4 Gjerder og utstyr

Gjerde, støttemurar, skilt, lamper og lysmaster og liknande skal samordnast og tilpassast tilsvarende element i byggeområdet.

§ 4.1.5 Handsaming av ubygde areal

Ubygde delar av tomta kan blant anna verta nytta til parkering, tilplanting og utelager. Desse områda skal tilplantast med tanke på estetikk og skjerming. Alle anlegg i terreng, som vegar, parkeringsplassar og tomtepropar skal på sidene jamnast ut mot eksisterande terreng og såast til eller på andre måtar handsamast slik at det får ei tiltalende utforming.

§ 4.1.6 Krav til søknad om tiltak

- Ved søknad skal det leggast fram detaljert situasjonsplan av tiltaket med kotar og terrengsnitt i målestokk 1:500.
- Situasjonsplan og snitt skal omfatte nabotomter og tilgrensande ubygde areal.
- Situasjonsplanen skal vise bruk av området, tomtedeling, plassering av bygningar, tilkomst til byggverk, avkjørsle med siktsoner (4 m x 30 m), parkering, utelager, uterom, terrassar, terrenghandsaming og tilplanting.
- Snitt og fasadar skal kote setjast og synleggjere eksisterande og planlagd terreng rundt bygga.
- Ved graving og/el. sprenging skal plassering av tilførte massar og overskotsmassar framgå av søknad.
- Søknaden skal gjere greie for estetikk og fjernverknad mot Rv 7 på Mo.
- Det skal opplysast om farge og materialbruk ved søknad om tiltak.

§ 4.2 Bustad med tilhøyrande anlegg (110)

Omfattar bustadområde B1 – B4. I områda kan det førast opp frittliggjande bustadhus med tilhøyrande garasje og parkering.

§ 4.2.1 Utnytting og storleik på bygningar

Utnyttingsgrad er sett til 30 % BYA. Største gesimshøgde er 6 m. Største mønehøgde er 9 m.

§ 4.2.2 Utforming, farge og materialbruk

Nye bygg skal i hovudsak tilpassast bygg som står i området. Som hovudregel og spesielt ved eksponert plassering skal møneretning følgje terrenget. Bygningar bør ha saltak.

§ 4.2.3 Byggjeområde B1 og B2

Det er rekkefølgekrav til støyskjerming for eigedomane gnr 12, bnr 30 og 37 (sjå rekkefølgekrav § 3.3.2).

§ 4.3 Industri og lager (140)

Området skal nyttast til industri og lager. I industri-/lagerområdet kan det inngå kontor til eigenadministrasjon. I området kan det etablerast forretningar som sel tenester og utstyr til industri og anna næringsverksemd. Det er ikkje høve til å etablere forretningsverksemdar som vanleg daglegvarehandel, post, bank, vinmonopol, apotek og liknande.

§ 4.3.1 Tomt

Innafor felta I1 – I6 kan arealet oppdelast etter dei einskilde verksemdene sin trong. Tomtegrenser skal i kvart einskild tilfelle godkjennast av Kvam herad.

§ 4.3.2 Utnytting og storleik på bygningar

Største tillate tomteutnytting (TU) er 100 %. Største gesimshøgde er 9 meter og største mønehøgde er 14 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Enkeltelement som kraner, piper, tårn og delar av bygningar kan ein tillata å byggja høgare.

§ 4.3.3 Utforming, farge og materialbruk:

Bygg i området skal ha ein materialbruk og ei fargesetting som harmonerer med andre bygg i byggjeområde. For bygningar som vert synlege frå Rv 7 over Mo skal det leggjast vekt på at industri- og lagerområdet skal presentera seg på ein positiv måte.

§ 5 200 Landbruksområde (PBL § 25, 1. ledd nr 2)

§ 5.1 Jord- og skogbruk (210)

Området skal nyttast til landbruksverksemd.

§ 6 300 Off. trafikkområde (PBL § 25, 1. ledd nr 3)

§ 6.1 Fellesføresegner for offentlege trafikkområde

Terrenginngrep i samband med veganlegg skal skje mest mogleg skånsamt. Murar skal byggjast som vist på kartet. Vegskjerningar, fyllingar og grøfter skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng, og få ei utforming som tilrettelegg for maskinell kantslått. Fylling og grøft mot landbruksareal skal ha ei utforming som legg til rette for maskinell innhausting med flatmarksutstyr.

§ 6.2 Køyreveg/parkering (310)

Omfattar Rv 7, Rv 49 (omkøyring bak Norheimsund), samleveggar og tilkomstveggar. Køyreveggar skal ha lineføring i horisontal- og vertikalplan som vist i reguleringsplanen.

§ 6.2.1 Omlegging av VEG 1, Gamle Dalaveg.

Omlegging av Gamle Dalaveg kan skje i to byggesteg (sjå rekkefølgekrav § 3.5 og plankart).

§ 6.2.2 Omlegging av VEG 3, Moavegen

Når Moavegen vert knytt saman med Sandvenhagenvegen vil det ikkje vera tilete med gjennomkøyring på Moavegen for store køyretøy.

§ 6.2.3 Avkjørsler til FI1

Bensinstasjonen i FI1 har inn- og utkøyring for alle køyrety i avkjørslene frå Gamle Dalaveg. Utkøyring frå verkstad/vaskehall til Rv 7 kan nyttast av større køyrety som er avhengige av dette for å koma ut av verkstad/vaskehall. Utkøyrsla skal merkast med einvegskøyring.

§ 6.3 Anna veggrunn (319)

Område omfattar anna veggrunn som er turvande for å sikre framføring av vegen. Det skal leggjast særleg vekt på samanhengande grønstruktur i områda langs Rv 7 og Rv 49 med parkmessig opparbeiding. Ved busstopp kan det setjast opp leskur. Langs VEG 1 Gamle Dalaveg og VEG 3 Moavegen kan det opparbeidast samleplass for bossdunkar og poststativ i tilknytning til bustadområda.

§ 6.3.1 Støyskjerming mot Selandsfeltet.

Det er rekkefølgekrav til støyskjerming for nokre av bustadane i Selandsfeltet (sjå § 3.3.1 Industriområda I1- I3).

§ 6.4 Gang- og sykkelveg/fortau (320)

Omfattar gang- og sykkelveg langs Rv 7 og fortau langs VEG 1 Gamle Dalaveg (sjå rekkefølgekrav § 3.2). Gang- og sykkelsti/fortau skal utformast slik at dei vert tilgjengleg for alle. Gang- og sykkelveg langs Rv 7 skal gje tilkomst med køyrety til bustadhus og campingplass på nordsida av Rv 7.

§ 7 500 Fareområde (PBL § 25, 1. ledd nr 5)

§ 7.1 Høgspente (510)

Området er avsett til fareområde for høgspente.

§ 7.2 Område med flaumfare/flaumveg (550)

Opne vassvegar/bekkar vist i reguleringsplanen skal ikkje leggjast i røyr, utan under veg. Flaumvegar skal haldast opne og utformast for fordrøyning og infiltrasjon jf. "Veiledning for overvannshåndtering" gjeve ut av NORVAR. Ved tiltak skal utsette elvesider erosjonssikrast. Mellom områda FI1 og FI2 kan det byggjast bru for intern kommunikasjon.

§ 8 600 Spesialområde (PBL § 25, 1. ledd nr 6)

§ 8.1 Privat veg (601)

Privat veg skal gje tilkomst for bustadområda og gardsbruk. Vegane skal ha lineføring og høgder som vist på planen. Vegskråningar, rabattar o.l. skal stellast til slik at dei får ein tiltalende utsjånad.

§ 8.2 Parkbelte i industristrøk (611)

I områda skal eksisterande vegetasjon og landskap takast vare på. Områda skal i hovudsak liggja urørt, men areala kan tilplantast eller tynnast for å gje dei større estetisk verdi. Det skal leggjast opp "vollar" mot bustadane i parkbelte i industristrøk PI2 som vist i reguleringsplanen (sjå rekkefølgekrav § 3.3.3). Støyvollane skal utformast med tanke på fjernverknaden av industriområdet sett frå Rv 7.

§ 8.3 Friluftsområde i vassdrag (614)

Open bekk er vist som friluftsområde i vassdrag.

§ 8.4 Anlegg og drift av kommunalteknisk verksemd (621)

Område for pumpestasjon.

§ 8.5 Frisiktsone ved veg (640)

I området skal det være fri sikt i ei høgd av 0,75 m over tilstøytande veg.

§ 9 900 Kombinerte føremål (PBL § 25, 2. ledd)

Fellesføresegner for byggeområda, § 4.1, gjeld også kombinerte føremål.

§ 9.1 Forretning/industri (922)

Området skal nyttast til industri og forretning som forhandlar varegrupper som er plasskrevande. Dette gjeld til dømes bensinstasjon, forretning med sal av bilar og motorkøyrety, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og sal frå planteskular/hagesenter. I området kan det etablerast forretningar som sel tenester og utstyr til industri og anna næringsverksemd. Det er ikkje høve til å etablere forretningsverksemdar som vanleg daglegvarehandel, post, bank, vinmonopol, apotek og liknande. I industri- og forretningsområdet kan og inngå lager og kontor til eigenadministrasjon.

§ 9.1.1 TomtEhøgd og flaumfare

Innafor felt FI1 og FI2 skal området hevast til kote +6 moh ved Rv 7 og kote +7 moh ved Gamle Dalaveg. Eventuelle etasjar under bakken (kote 6 - 7) må sikrast mot flaumfare.

§ 9.1.2 Utnytting og storleik på bygningar

Største tilete tomteutnytting (TU) er 100 %. Største mønehøgd er 16 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Enkeltelement som kraner, piper, tårn og delar av bygningar kan ein tillata å byggja høgare.


§ 9.1.3 Utforming, farge og materialbruk

Bygg i området skal ha ein materialbruk og ei fargesetting som harmonerer med andre bygg i byggeområdet. For bygningar som vert synleg frå Rv7 over Mo skal det leggjast vekt på at industri- og forretningsområdet skal presentera seg på ein positiv måte. Bygg skal plasserast i byggjegrænse mot Rv 7.

§ 9.1.4 Avkjørsler til FI1

Utkøyring til Rv 7 frå verkstad/vaskehallen i FI1 (sjå § 6.2.3 Avkjørsler til FI1).

Godkjende av Kvam heradstyre 04.09.07, sak 066/07. Revidert som mindre vesentleg reguleringsendring av Nærings-, plan- og bygningsutvalet den 24.09.2008 sak 055/08.


Bjørn Vik
Plansjef

