

FUSA KOMMUNE

Planid: 1241_20180005

Saksnr.: 18/1294

Reguleringsføresegner

Reguleringsplan for Opsalmarka næringsområde gnr. 34. bnr. 4

Reguleringsføresegner

Planforslag er datert: 24.08.2018

Dato for siste revisjon av føresegner: 24.08.2018

§ 1

GENERELLE FØRESEGNER

1.1 Formål i planen

Formålet med planen er å leggje til rette for etablering av bygg og areal for industri, lager og kontor med tilhørande infrastruktur.

Planområdet er regulert til følgjande formål:

Bygningar og anlegg

(Pbl. § 12-5 nr. 1)

- Kombinerte bygningar og anleggsformål. Industri, lager og kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Pbl. § 12-5 nr. 2)

- Veg
- Køyreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal
- Annan veggrunn tekniske anlegg
- Annan veggrunn grøntareal

Grøntstruktur

(Pbl. §12-5 nr. 3)

- Grøntstruktur
- Vegetasjonsskjerm

Bruk og vern av sjø og vassdrag

(Pbl. § 12-5 nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørande strandsone

Sikringssoner (Pbl. §11-8a)

- Frisikt (H140)

1.2 Planen si avgrensing

Reguleringsføresegnene gjeld for område vist med reguleringsgrense på plankart datert 24.08.2018

§ 2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Utfyllande planar og dokumentasjon

2.1.1 Situasjonsplan/utomhusplan

Saman med søknad om rammeløyve, skal det sendast inn situasjonsplan som viser bygningane si form, høgder, plassering, tilkomst og parkering, samt kotenivå på murar og skjeringar/skråningsutslag på tomte.

2.2 Terrenghandsaming

2.2.1 Alle inngrep som vert gjort i samband med utbygging skal utførast mest mogleg skånsamt med omsyn til terreng og vegetasjon. Ein skal i terrengmurar nytta gråsteinsmurar der dette er funksjonelt for optimal landskapstilpassing. Murar og fjellskjeringar skal over 1 meter skal sikrast med gjerde.

2.3 Kommunaltekniske anlegg

2.3.1 Straum, telefon og fiberkablar skal leggjast i jord, og skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg. Areal som vert omfatta av grøfter og tekniske anlegg skal dekkast med jord/torv og såast til.

2.3.2 Nødvendige tekniske installasjonar som el. koplingskap, nettstasjon m.m. kan først opp innanfor planområdet uavhengig av formål. Sikringssoner som gjeld for bygningar skal framleis gjelde.

2.3.3 VA- anlegg kan etablerast i grunnen innanfor planområdet uavhengig av formål.

2.4 Støy frå verksemdar

2.4.1 Støy frå nye verksemdar skal leggje statleg støyretningsline T-1442 (2016) til grunn. Dersom støykrava vert overskride skal det gjennomførast støyskjermingstiltak.

2.5 Parkering

2.5.1 Naudsynt parkeringsareal skal opparbeidast innanfor BIKL. Krav til bil- og sykkelparkering er minimumskrav. For kombinert bygg og anleggsfremål skal følgjande parkeringsdekning leggst til grunn:

Område	Føremål/verksemd	Eining	Bil (minimum)	Sykkel (Minimum)
BIKL1	Industri	100 m ² BRA	1	1
	Lager	300 m ² BRA	1	1
	kontor	25 m ² BRA	1	1
BIKL2	Industri	100 m ² BRA	1	1
	Lager	300 m ² BRA	1	1
	Kontor	25 m ² BRA	1	1

2.5.2 Minst 5 % av parkeringsplassane runda opp til næraste heile plass skal reserverast for rørslehemma. Parkeringsplassar for rørslehemma skal ha ei plassering som gir rask og enkel tilgang til målpunktet.

2.5.3 Av sykkelparkering skal minst 50 % sikrast ly for nedbør og vind. Plassering av sykkelparkering skal gi rask og enkel tilgang til målpunktet. Sykkelparkering skal ikkje vere til hinder for fotgjengarar.

- 2.5.4 Ved etablering av bygg for meir enn 20 tilsette skal det i tilknytning til sykkelparkeringa etablerast garderobetilbod/garderoberom med dusj, garderobeskap og plass for å tørke våte klede o.l.

§ 3

BYGNINGAR OG ANLEGG

(Pbl § 12-5. ledd nr. 1)

- 3.1 Kombinert bygg og anleggsformål- Industri, lager og kontor**
- 3.1.1 Byggjegrensar er vist på plankart. Der byggjegrensar ikkje er vist, fell byggegrensa saman med formålsgransa.
- 3.1.2 Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene. Støttemurar, skjering, fyllingar, anlegg, tekniske installasjonar og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene.
- 3.1.3 I området BIKL1 og BIKL2 kan det førast opp bygg for industri, lager og kontor. Utbygging innanfor byggeområda kan delast opp i byggetrinn. Hovudaktiviteten for nye bygg skal vere industri og lager med tilhøyrande kontor og administrasjonslokale.
- 3.1.4 Bygningar skal ha ei heilskapleg form og volumoppbygging og tilpassast tilgrensande terreng. Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får ein god og funksjonell heilskap. Det skal leggjast vekt på bruk av materiale, vegetasjon og belysning. Det skal ikkje nyttast reflekterande fasadeelement eller takflater. Fargebruk skal følgje ein skala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av nye tiltak.
- 3.1.5 Maksimal % BYA for område BIKL1 og BIKL2 er sett til 40 % BYA.
- 3.1.6 Maksimal byggehøgde innanfor område BIKL er påført plankart. Tekniske installasjonar som heishus, trappehus og ventilasjonsanlegg kan overstige maksimal byggehøgde med inntil 2,0 meter på maksimalt 15 % av takflata. Rekkverk kan overstige maksimal byggehøgde med inntil 1,2 meter.
- 3.1.7 Det skal leggast til rette for anlegg for avfallshandtering innanfor kvart byggeområde. Areal og anlegg for avfallshandtering skal skjermast/overbyggjast, vere nedgrave eller ein integrert del av bygningsstrukturen ut frå omsyn til estetikk, tryggleik og forureining.
- 3.1.8 Det kan innanfor byggeområda gjennomførast eigedomsdeling og /eller seksjonering.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

(Pbl § 12-5. ledd nr. 2)

4.1 Generelt

- 4.1.1 Innanfor arealformål regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er det høve til å justere grenser og endre grenser for desse formåla for gjennomføring av veganlegget i ulike byggetrinn og for tilpassing mellom eksisterande og ny veg.
- 4.1.2 Omsynet til landskap skal sikrast i gjennomføring av anleggsarbeidet. Utforming av sideareal, revegetering og utforming av tekniske anlegg, skal ferdigstillast saman med resten av veganlegget.
- 4.1.3 Murar skal fortrinnsvis opparbeidast i naturstein og skal gjevast ei estetisk utforming.
- 4.1.4 Ved fyllingar høgare enn 3 meter og skråningar brattare enn 1:2 skal det vurderast å sette opp rekkverk langs veganlegget, i samsvar med gjeldande vegnormalar.

4.2 Annan veggrunn – tekniske anlegg

- 4.2.1 Anna veggrunn tekniske anlegg vert nytta til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar og grøfter m.m. Det kan innanfor arealet plasserast veglys, nettstasjonar, skilt, rekkverk og anna infrastruktur og tekniske anlegg som er ein naturleg del av veganlegget. Arealet skal også nyttast til tilpassing mellom veg og tilgrensande føremål.

4.3 Annan veggrunn – grøntareal

- 4.3.1 Anna veggrunn grøntareal vert nytta til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar og grøfter m.m. Det kan innanfor arealet plasserast veglys, nettstasjonar, skilt, rekkverk, gjerde og anna infrastruktur og tekniske anlegg som er ein naturleg del av veganlegget. Arealet skal også nyttast til tilpassing mellom veg og tilgrensande føremål.

§ 5

GRØNTSTRUKTUR

(Pbl § 12-5. ledd nr. 3)

5.1 Grøntstruktur

- 5.1.1 Område G skal vere ein grøn buffersone mot tilgrensande areal. Det kan innanfor området gjerast mindre tiltak for å legge til rette område for leik og uteopphald.

5.2 Vegetasjonsskjerm

- 5.2.1 Område GV skal vere ein grøn buffersone mot steinbruelva, fylkesvegen og bustadområde mot sør. Vegetasjonen innanfor området skal oppretthaldast. Det kan innanfor området gjennomførast skjøtselstiltak og planting slik at vegetasjonen skjermar innsyn til område BIKL1 og BIKL2.

§ 6
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
(Pbl § 12-5. ledd nr. 3)

5.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

7.1.1 Steinbruelva innanfor naturområde GV skal oppretthaldast som opent vassdrag.

§ 7
OMSYNSSONER
(Pbl § 11-8 jf. §12-6)

5.4 Sikringssoner, frisikt

8.1.1 I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.

Føresegnene er i samsvar med
kommunestyrets vedtak @.@.@.@.@

Seksjonsleiar

PLANFORSLAG