

Planbestemmelser

3037 - BYGNESHALVØYA SØR

Arkivsak: 16/717
Arkivkode: PLANR 3037
Sakstittel: DETALJREGULERING FOR BYGNESHALVØYA SØR -
INDUSTRI OG KOMMUNALT RENSEANLEGG, gnr. 102/2 mfl.

Godkjent i Karmøy kommunestyre 18.6.2018.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på kartet er vist med reguleringsgrense. Innenfor planens avgrensning skal arealbruken være som vist på plankartet og med følgende reguleringsformål:

I. Bebyggelse og anlegg

- a) Industri
- b) Avløpsanlegg - Renseanlegg

II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Kjøreveg
- b) Gang- og sykkelveg
- c) Annen Veggrunn – grøntareal
- d) Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål

III. Grønnstruktur

- a) Friområde
- b) Turveg

III. Landbruks-, natur – og friluftsmål samt reindrift

- a) Vern av kulturmiljø eller kulturminne

IV. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- a) Naturområde i sjø og vassdrag

V. Hensynssoner

- a) Sikringssone – Frisikt

VI. Bestemmelsesområder

- a) Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
- b) Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer

VII. Fellesbestemmelser

VIII. Rekkefølgekrav

I. Bebyggelse og anlegg

a) Industri

§1. I området kan det etableres industri og produksjonsvirksomheter, lager/logistikk og servicebedrifter som ikke er primært rettet mot et generelt publikum.

§2. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50% av tomtas nettoareal jmf. H-2300 veileder grad av utnyttning

§3. Total byggehøyde skal ikke overstige **kote +22**. Mindre bygningselementer som trapper, heisrom, ventilasjonsanlegg og liknende kan overstige denne høyden.

§4. Ved industri- og lagerbebyggelse kan det etableres inntil 1 parkeringsplass per 100 m² gulvflate i bebyggelsen. I tillegg kommer parkeringsplasser for eventuelle besøkende etter dokumentert behov.

§5. Før bygging igangsettes skal det foreligge en situasjonsplan godkjent av kommunen. Denne planen skal vise: bygningers høyde og plassering, etasjer, takform, innganger; p-plasser, snu- og manøvreringssoner for varetransport dimensjonert for vogntog; gjerder, porter, beplantning, bruk og behandling av øvrig areal.

§6. Det er ikke tillatt å etablere virksomhet i området som medfører støy ved tiliggende boliger som overstiger 50 dBA på dagtid(06-18), 45dBA på kveldstid(18-22) og helligdager samt 40dBA om natten. Ved byggesøknad skal støyrapport vedlegges og eventuelle avvik med avbøtende tiltak, beskrives.

§7. I området tillates oppført transformator for strømforsyning og evt. telekommunikasjon m.v.

§8. Område IND1 kan ha tilkomst fra Bygnesvegen. Det tillates inntil 2 avkjørsler til Bygnesvegen. Områdene IND2 og IND3 skal ha tilkomst fra veg o_KV2

b) Avløpsanlegg – Renseanlegg

§9. I området kan det oppføres kommunalt avløpsrenseanlegg med tilhørende utendørsanlegg.

§10. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50% av tomtas nettoareal jfr. H-2300 veileder grad av utnyttning

§11. Total byggehøyde skal ikke overstige kote +22. Mindre installasjoner i direkte tilknytning til renseanlegget kan tillates med høyere byggehøyde.

§12. Det kan opparbeides 1 parkeringsplass per ansatt.

§13. Før bygging igangsettes skal det foreligge en situasjonsplan godkjent av kommunen. Denne planen skal vise: bygningers høyde og plassering, etasjer, takform, innganger; p-plasser, snu- og manøvreringssoner for varetransport dimensjonert for vogntog; gjerder, porter, beplantning, bruk og behandling av øvrig areal.

§14. I området tillates oppført transformator for strømforsyning og evt. telekommunikasjon m.v.

II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Kjøreveg

§15. Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kommunale veger skal opparbeides som vist i planen.

b) Gang- og sykkelveg

§16. Området skal nyttes til gang- og sykkelveg.

c) Annen veggrunn – grøntareal

§17. Annen veggrunn er separasjonsareal mellom riksveg og gang- og sykkelveg, fyllinger og skjæringer, siktsoner mot vegkryss m.v. Arealene skal jorddekkes og tilsås med gress eller annen lav vegetasjon, og vedlikeholdes av de ansvarlige myndigheter. Alternativt kan overflater utføres med vedlikeholdsfrie materialer som kulestein, pukk eller liknende

§18. Etablering av vegrekkverk innenfor området tillates.

d) Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål

§19. Innenfor områdene tillates etablert kommunalt ledningsnett for vann, spillvann og overvann med tilhørende kummer og tekniske installasjoner.

I anleggsfasen for etablering av ledningsnett kan det etableres midlertidige rigg-/anleggsområder, anleggsveger, massedeponi og lignende.

§20. Når anleggsarbeidet er avsluttet skal terrenget innenfor område TTI/FRI1 og TTI/LNF, så langt som mulig tilbakeføres til situasjonen før anleggsarbeidet tok til. Innenfor område TTI/IND2 og TTI/IND3, kan arealet tilrettelegges i tråd med industriformålet. Det er ikke tillatt å etablere tiltak i området som vanskeliggjør vedlikehold av ledningsanlegget.

Innenfor område T1, skal arealet tilrettelegges i tråd med formålet turveg.

III. Grønnstruktur

a) Friområde

§21. Området skal nyttes som rekreasjonsområde i naturtilstand.

§22. Beiting tillates dersom det totalt sett er positivt for områdets bruk som rekreasjonsområde.

b) Turveg

§23. Området skal nyttes som turveg. Vegen kan gruses.

§24. Utforming av turveiene i fht krav om universell utforming må vurderes opp mot andre hensyn, herunder landskap, kulturminner, biologisk mangfold og jordvern og kan derfor ikke gjelde fullt ut. tigningsforhold skal også være tilpasset det eksisterende terrenget. Endelig plassering avklares i forbindelse med utarbeiding av tekniske planer. Turveg skal sikres mot motorisert ferdsel.

IV. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

a) Vern av kulturmiljø eller kulturminne

§25. Innenfor området skal det tas særlig hensyn til nyere tids kulturminner. Kommuneantikvaren skal tas med på høring i forbindelse med alle tiltak innenfor området.

V. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

b) Naturområde i sjø og vassdrag

§26. Området skal nyttes som rekreasjonsområde i naturtilstand.

§27. Innenfor området tillates etablering av vann- og avløpsanlegg knyttet til avløpsrensaneanlegget. Videreføring av ledning i sjø til utslippspunkt i Karmsundet og øvrig ledningsanlegg må omsøkes spesielt i fht ledningsplassering og utslippspunkt.

VI. Hensynssoner

a) Frisikt

§28. Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget forøvrig. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

VII. Bestemmelsesområder

a) Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

§29. Bestemmelsesområde #1 er areal avsatt til fremtidig vegtrase til nytt industriområde sør for planområdet iht. gjeldende kommuneplan.

§30. Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates terrengtilpasninger i område for vern av kulturmiljø eller kulturminner i forbindelse med etablering av ledningstrase. Bestemmelsesområde #2 avgrensner område som tillates brukt til utendørs lagerplass i inntil 10 år fra detaljreguleringsplanens kunngjøringsdato.

b) Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer

§31. Bestemmelsesområde #3 er et dyrkingslag med Kulturminnet id 222350 i Askeladden. Tiltak i henhold til planen kan gjennomføres. Kulturminnet id 222350 er allerede undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

VIII. Fellesbestemmelser

§32. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. Eldre tufter, potetkjellere og steingarder bevares så langt det er mulig.

§33. Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av adkomstforhold, utearealer samt kjøreveger og gang- og sykkelveger så langt det er mulig.

§34. Utbygging av kommunalteknisk anlegg som renovasjon, veg, vann- og avløpsnett skal kun skje i henhold til teknisk plan godkjent av Karmøy kommune.

§35. Tilkobling til kommunalt overvannssystem skal ikke skje uten forutgående fordrøyning eller etter nærmere avklaring / godkjenning av VAR-avdelingen i Karmøy kommune. lik fordrøyning kan fortrinnsvis skje lokalt på den enkelte tomt eller for flere tomter i fellesskap.

§36. Tiltak i sjø som faller inn under bestemmelser i Lov om havner og farvann skal godkjennes av Havnemyndighetene. Arbeid og tiltak skal ikke gjennomføres før avklaringer og evt. tillatelser etter Forurensningsloven er gitt.

§37. Dersom man støter på gjenstandsfunn i form av fornminner ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil

vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd). Gjenstandsfunn i sjø må varsles tavanger jøfartsmuseum.

§38. Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.

§39. tøyningnivå fra virksomheter innenfor planområdet skal tilfredsstillende de krav som er satt i "T – 1442, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" eller i " Lov om vern mot forurensninger og om avfall" med tilhørende forskrifter.

§40. Ved utarbeidelse av teknisk plan skal brannvannskapasitet vurderes. Der bebyggelsen/virksomheten krever forsterket brannvannskapasitet skal valgt løsning fremgå av teknisk plan.

IX. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§41. Før det blir gitt igangsettingstillatelse for tiltak skal det foreligge godkjent teknisk plan som viser hvordan renovasjon, vei, vann og avløp, samt overvannshåndtering, skal løses.

§42. For alle tiltak som berører riks- eller fylkesveier, også kryss i tilknytning til disse, skal det foreligge teknisk plan godkjent av statens vegvesen før igangsetting.

§43. Gang- og sykkelveg G 1 og G 2 ved kryss fv. 47 - Bygnesvegen skal utbedres iht. plankart før det gis ferdigattest på ny bebyggelse innenfor områdene IND2 og IND3. Trafikkøy (dråpe) i kryss fv. 47 skal utbedres samtidig med G 1 og G 2. Det skal legges vekt på fremkommelighet for sykkel ved utforming av dråpen.

§44. Utbredelse av svartelistede planter kartlegges før byggestart. Utbredelse og artssammensetning avgjør videre vurdering av spredningsforebyggende tiltak.

§45. Før tiltak innenfor området tillates skal det lages en plan for håndtering av dyrka mark. Planen skal dokumentere at matjorden så lang det er mulig, brukes på tilgrensende/lokale landbrukseiendommer og nyttes på en landbruksfaglig tilfredsstillende måte. Denne planen skal godkjennes av landbrukskontoret.

§46. Kjøreveg KV2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til tiltak innenfor IND2, IND3 eller AV1. T1 skal opparbeides samtidig med KV2.