

Raudemel industriområde

PlanID:
2008-0002

Godkjenningsdato:
xx.xx.2015

Godkjent av:
Hornindal kommunestyre

Utarbeidd: 26.05.2015

Revidert:

Arkivsaknr.:

REGULERINGSFØRESEGNER

tilknytt detaljregulering for Raudemel industriområde

§1. GENERELT

§1.1. Gyldighetsområde

Desse reguleringsføresegnene gjeld innanfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Føresegnene og plankart kjem i tillegg til krav i plan- og bygningslova med forskrifter, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av kommunestyret i Hornindal.

§1.2. Privatrettslege avtalar

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

§1.3. Arealbruksføresmål

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med Pbl. §§ 12-5, 12-6 og 12-7 til følgjande føremål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1)

- 1826 Industri/lager
- 1800 Kombinerte bygge- og anleggsføresmål
- 1510 Energianlegg
- 1540 Vass- og avløpsanlegg

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr. 2)

- 2011 Køyreveg
- 2018 Anna veggrunn – tekniske anlegg
- 2019 Anna veggrunn – grøntareal

Grøn struktur (Pbl §12-5 nr. 3)

- 3060 Vegetasjonsskjerm,
- 3031 Turveg

Landbruks-, natur- og friluftsområde (Pbl § 12-5 nr. 5)

- 5110 Landbruk
- 5120 Naturføresmål

Landbruks-, natur- og friluftsområde (Pbl § 12-5 nr. 6)

- 6610 Naturområde i sjø og vassdrag

Omsynssoner (Pbl §12-6)

- H140 Sikringsone for frisikt
- H320 Faresone – flaum

- H370 Faresone – høgspentanlegg

Bestemmelsessoner (Pbl §12-7)

- AK Anleggs- og riggområde

§2. AREALBRUK

§2.1. Bebyggelse og anlegg, PBL. §§12-5 NR.1 OG 12-7

2.1.1 Felles

- a) Byggegrenser mot offentlege vegar er vist på plankartet. Der byggegrenser ikkje er vist, gjeld reglane i veglova og i plan- og bygningslova om avstand frå veg, annan bygning og eigedomsgrense.
- b) Utnyttingsgraden for kvar tomt skal ikkje vere større enn maksimal utnyttingsgrad for feltet som er ført på plankartet. I tillegg til dette må også krav til byggehøgde og parkeringsdekning vere innfridd. Tilaten tomteutnytting er oppgjeve som bebygd areal i prosent av tomtearealet, % BYA. Bebygd areal er definert i NS 3940. Gesimshøgde skal målast som definert i Teknisk forskrift til plan- og bygningslova.
- c) Alle område for industri skal legge til rette for parkering på eigne tomter. Felles løysingar mellom fleire tomter kan akseptast. På kvar einskild tomt skal det etablerast parkeringsplass med 1 parkeringsplass pr. 50 m² kontor-/forretningsareal, 1 bilplass pr. 100 m² industri/verkstad og 1 parkeringsplass pr. 200 m² lager.
- d) Alle parkeringsplassar skal vere opparbeidde innan det tilsvarande byggearealet vert teke i bruk.
- e) Der terrenget etter opparbeiding gjer det naudsynt med støttemur mot grannetomt eller veg, kan bygningsrådet gje påbod om at planeringshøgder skal løftast eller gjerast lågare, eller at det vert nytta skråningar som gjer høgda på støttemurane lågare. Støttemur kan førast opp i eigedomsgrensa.
- f) I samband med byggesøknad skal det leggjast fram situasjonsplan som viser full utbygging av tomta. Køyreareal, gangareal, parkering og grøntanlegg skal framgå av situasjonsplan. Terrengtilpassing skal gjerast greie for ved dokumentasjon i byggesøknaden.
- g) Ved handsaming av søknad om byggjeløyve skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk og at bygningar i same området får ei harmonisk utforming i høve terrenget og i høve eksisterande bebyggelse.
- h) Bygningar, gjerde og andre konstruksjonar/anlegg som nemnt i Pbl. §xx skal haldast i slik stand at det ikkje er til fare og at innretningane ikkje verkar skjemma i seg sjølv eller i høve til omgjevnadane.
- i) Ubebygd areal kan berre brukast til lagring og liknande etter kommunen si godkjenning.
- j) Avfall frå produksjonen skal kjeldesorterast og oppbevarast i overdekkta/lukka container utandørs, eller i eige rom i industribygget/lageret. I søknaden om byggjeløyve skal situasjonsplanen vise korleis avfallet er tenkt lagra/oppbevart.

2.1.2 Industri og lager

- a) Innan I/L1- I/L4 skal det kunne førast opp bygningar til industriverksemd. Kontor- og lagerareal til eigen drift er tillate. Det er ikkje høve til detaljhandel, men sal av produkt

knytt til eigen verksemd er tillate. Bygningar skal vere fullverdige og permanente og ikkje ha preg av midlertidige løysingar som brakker, plasthallar og liknande.

- b) Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei byggjegrensene som er vist på plankartet. Bygningar vert tillate oppført med møne-/gesimshøgde inntil 12,0 m over gjennomsnittleg planert terreng.
- c) Utnyttingsgrad 80%BYA
- d) Plankartet viser rettleiande og ikkje bindande tomtegrenser. Det er høve til å slå saman og/eller dele tomter innanfor byggeareala.
- e) Industrianlegga sin art skal godkjennast av kommunen. Kommunen kan forby verksemd som ved lukt, støv, støy, brannfare, eksplosjonsfare og likande kan medføre ulempe for tilgrensande strøk.
- f) Innanfor område avsett til industri/lager kan det, etter nærare vurdering, og i samråd med eigaren/eigarane, førast fram kommunaltekniske leidningar.

2.1.3 Kombinert bygge- anleggsmål

- a) I området M/I1 er kan det drivast masseuttak og produksjon av ulike massekvalitetar, samt industri-/lagerverksemd i kombinasjon eller kvar for seg.
- b) Drift av masseuttak og produksjon av ulike massekvalitetar skal berre skje i tidsrommet 8-16 på kvardagar.
- c) Etter kvart som masseuttak og produksjon av ulike massekvalitetar vert avslutta skal området kunne nyttast til industriverksemd på same vilkår som for I/L1 – I/L4.
- d) Industrianlegga sin art skal godkjennast av kommunen. Kommunen kan forby verksemd som ved lukt, støv, støy, brannfare, eksplosjonsfare og likande kan medføre ulempe for tilgrensande strøk.

2.1.4 Energianlegg

- a) Innanfor området EL1 og EL2 kan det førast opp bygg og anlegg for energiforsyning.

2.1.5 Kommunaltekniske anlegg

- a) I området V/A1 kan det etablerast bygg og tilhøyrande anlegg for vass- og avløpsforsyning.

§2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl. §§12-5 NR.2 OG 12-7

2.2.1 Offentleg køyreveg

I offentlege trafikkområde skal det byggast offentlege køyreveggar med breidder og utforming som vist i plankartet.

I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og fyllingar.

Det kan etablerast avkøyrsløse frå o_V2 som vist med avkøyrsløsesymbol i plankartet.

2.2.2 Felles veg

- a) O_V6 og o_V7 er felles for tilgrensande eigedomar.

b) Vegar skal utformast som vist i plankartet.

2.2.3 Annan veggrunn - grøntareal

Arealet inngår i sikringssone for vilt langs o_V1. Vegetasjon skal haldast nede og det kan etablerast viltgjerde eller liknande sikringstiltak.

§2.3. Grønstruktur, pbl. §§12-5 NR.3 OG 12-7

2.3.1 Vegetasjonsskjerm

Områda GV1-GV2 utgjer buffersone mellom byggeområde og naturområde langs Storelva og bekkedrag. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på og området kan tilplantast ytterlegare.

§2.4. Landbruks-, natur- og friluftsområde, pbl § 12-5 nr. 5

2.4.1 Landbruksområde

a) Innafor L1 – L4 kan det drivast vanleg landbruksdrift.

b) I området L3 kan det førast opp reiskapshus/lager for landbruksnæringa.

2.4.2 Naturformål

a) Na1 – Na3 er LNF-område der naturverdiane skal prioriterast og takast vare på. Områda kan nyttast til beite og det kan drivast vedlikehaldskjøtsel av skog. Etter planar godkjent av NVE kan det gjerast ev. naudsynte førebyggingstiltak langs elva. Over Na1 kan det førast fram kryssande vassleiding frå Fannemel.

§2.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, pbl. §12-5 nr. 6

2.5.1 Naturområde i sjø og vassdrag

a) NV1 er naturområde i vassdrag der det ikkje er høve til tiltak som reduserer naturverdiane i vassdraget.

§3. Omsynssoner, pbl. §12-6

§3.1. Sikringssoner

3.1.1 Frisikt

Frisiktsonene merka «H140» i vegkryssa må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innafor frisiktsonene skal planerast ned til 0,5 meter over tilgrensande vegars nivå.

§3.2. Faresoner

3.2.1 Flaumfare

Innanfor faresonene H320_1 og H320_2 er det krav om nærare vurdering av flaumfaren, og nødvendige sikringstiltak må vere etablert før utbygging kan gjennomførast.

3.2.2 Høgspenningsanlegg

Innanfor faresone 370_1 er det høgspenningsfare som følgje av høgspenninglinje og trafostasjon. I området er det ikkje høve til å oppføre andre bygningar enn dei som er knytt til drifta av høgspenningsanlegget.

§4. Fellesføresegner

§4.1. Rekkefølge, Pbl. §12-7 nr.10

- a) Behov for sikringstiltak langs Storelva må avklarast og i nødvendig grad etablerast før tilgrensande industriområde kan takast i bruk.
- b) Vegar skal utbyggast samtidig med, eller i forkant av utbygging av industritomtene.
- c) Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget og elles i samsvar med situasjonsplan godkjent av kommunen.
- d) O_V1(Fv60) må vere etablert før næringsbygg/-verksemd innan IL3 kan takast i bruk.

§4.2. Vegsystem

Vegskråningar skal setjast i stand med tilplanting/tilsåing samstundes med ferdigstilling. Terreng, gjerde og hekkar langs vegar skal ikkje vere høgare enn 0.7m over vegnivået. Ved avkøyrsløse gjeld ovannemnde, men høgda skal ikkje vere over 0.5 m.

§4.3. Terrengbehandling

Nødvendige terrenginngrep skal utførast mest mulig skånsamt og opne terrengsår skal i nødvendig grad tilsåast/tilplantast. Evt. overskot av gravemasser skal leggjast på stader der dei ikkje verkar skjemmande. Der høgdeskilnaden mellom topp skjering og botn utgraving er større enn 1,5 m, bør det etablerast støttemur.

§4.4. Estetikk

Det skal leggjast særleg vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materiale eller skjemmande fargar på bygningar/anlegg.

§4.5. Vegetasjon

Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad bevarast. I samband med anleggsarbeid bør vegetasjonen som kan bevarast, skjermast mot fysiske øydeleggingar. Byggjearbeid skal utførast med omsyn til terreng og vegetasjon.

§4.6. Automatisk freda kulturminne

Dersom det viser seg at tiltak innanfor planen kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeida stansast og kulturminneforvaltninga varslast umiddelbart. Ansvar ligg hjå tiltakshavar og/eller ansvarshavande leiar på plassen. Kulturminneforvaltninga avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan fortsette og vilkåra for det. Fristen kan under gitte forhold forlengast.

§ 7 Generelt.

Det er ikkje høve til, med private servituttar, å skipe tilhøve som er i strid med desse føresegnene. Ved sida av reguleringsføresegnene gjeld vedtekter i Plan- og bygningslova og bygningsvedtektene for Hornindal kommune. Når særlege grunnar talar for det kan kommunen tillate mindre vesentlege endringar frå reguleringsplanen innanfor ramma av bygningslovgjevinga og dei kommunale vedtektene.

Hornindal kommune, xx/xx/2015

ordfører

rådmann