

Raudemel industriområde

PlanID: 2008-0002 Godkjenningsdato: Godkjent av:

Utarbeidd: 26.05.2015
Revidert: 27.08.2020
Arkivsaknr.: 09/400, 17/597 og
20/1319

REGULERINGSFØRESEGNER

Detaljreguleringsplan for Raudemel industriområde

§1. GENERELT

§1.1. Gyldighetsområde

Disse reguleringsføresegnene gjeld innafor 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 Volda.

§1.2. Privatrettslege avtaler

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

§1.3. Arealbruksføremål

Arealet innafor 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
- 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 Naturformål

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

- 6610 Naturområde i sjø og vassdrag

Omsynssoner (Pbl §12-6)

- H140 Sikringssone for frisikt
- H320 Faresone – flaum
- H370 Faresone – høgspenningsanlegg

Bestemmelssoner (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, anna bygning og eigedomsgrense.
- b) Utnyttingsgrad 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. Tillaten tomteutnytting er oppgjeve som utbygd areal i prosent av tomtearealet, % BYA. Utbygd areal er definert i NS 3940. Gesimshøgde skal målast som definert i Teknisk forskrift (TEK17) § 6-2.
- c) Alle område for industri skal leggje til rette for parkering på eigne tomter. Felles løysingar mellom fleire tomter kan akseptrast. 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) Parkeringsplassar for det enkelte tiltak, i samsvar med pkt. c, skal vere ferdig opparbeidde før mellombels bruksløyve eller ferdigattest blir gjeve.
- e) Der terrenget etter opparbeiding gjer det naudsynt med støttemur mot nabotomt eller veg, kan kommunen gje påbod om at planeringshøgder skal hevast eller senkast, eller at det vert nytta skråningar som gjer høgda på støttemurane lågare. Støttemur kan først opp i eigedomsgrensa.
- f) I samband med byggjesøknad skal det leggjast fram situasjonsplan som viser full utbygging av tomta, inkl. køyreareal, gangareal, parkering og grøntanlegg. Dokumentasjon for terrengtilpassing skal visast ved terrengsnitt og perspektivteikningar, og leggjast ved byggjesøknaden. Det same skal dokumentasjon på handtering og bortleiving av overvatn.
- 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 terreng og eksisterande bebyggelse.
- h) Bygningar, gjerde og andre konstruksjonar/anlegg skal haldast i slik stand at det ikkje er til fare, og at innretningane ikkje verkar skjemma i seg sjølv eller i høve til omgjevnadene.
- i) Ubebygde areal kan berre brukast til lagring og liknande etter kommunen si godkjenning.
- j) Avfall frå produksjonen skal kjeldesortrast og oppbevarast i overdekk/lukka container utandørs, eller i eige rom i industribygget/ lageret. Ved søknad om byggjeløyve skal situasjonsplanen vise korleis avfallet er tenkt lagra/ oppbevart.

2.1.2 Industri og lager

- a) Innafor område I/L1- I/L74 kan det først opp bygningar til industriverksemd. Kontor- og lagerareal til eigen drift er tillate. Det er ikkje høve til detaljhandel, men sal av produkt knytt til eiga verksemd er tillate. Bygningar skal vere fullverdige og permanente, og ikkje ha preg av mellombelse løysingar.

- b) Industrianlegga si art skal godkjennast av kommunen. Kommunen kan forby verksemder som ved lukt, støv, støy, brannfare, eksplosjonsfare og likande kan medføre ulempe for tilgrensande område.
- c) Bebyggelsen skal plasserast innafor dei byggjegrenser som er vist på plankartet. Tankanlegg kan førast opp med ei møne-/gesimshøgde på inntil 21,0 m over gjennomsnittleg planert terreng, mens bygningar elles vert tillate oppført med møne-/gesimshøgde inntil 12,0 m over gjennomsnittleg planert terreng.
- d) Utnyttingsgrad: 80%BYA
- e) Plankartet viser rettleiande og ikkje bindande tomtegrenser. Det er høve til å slå saman og/eller dele tomter innafor byggjeareala.
- f) 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.
- g) Innafor I/ L 1 - 7 kan det som ledd i klargjering av byggjetomter sprengast ut masser og produserast grus og pukk av ulike kvalitetar. Driftsperiode for mellombels masseuttak og knusing/ solding av massar skal berre skje i tidsrommet kl. 8-16 på kvardagar.
- h) Innafor område I7L6 og I/L7 kan det i samråd med eigaren/eigarane, førast fram kommunaltekniske leidningar.

2.1.3 Energianlegg

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

2.1.4 Kommunaltekniske anlegg

- a) I området V/A1 kan det etablerast bygg og tilhøyrande anlegg for vatn og avløp.
- b) Krav til sløkkjevatt for industriområdet:
- Min. 50 l/s. (3000 l/min.) – med uttak frå brannhydrant.
 - Maks avstand mellom brannhydrantar: 200 m
 - Sprinklarvatn til bygningar skal ha ein kapasitet på min. 3000 l/min.
 - Gjennom brannkonseptet (som følgjer byggjesøknaden) må utbyggjar dokumentere korleis evt. manglande vassforsyning/ sløkkjevatt kan kompenseras ved bruk av alternative løysingar

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

2.2.1 Offentleg køyreveg

I offentlege trafikkområde skal det byggjast offentlege køyreveggar med breidder og utforming som vist i plankartet. Av beredskapsmessige omsyn skal o_v3 minst tilfredsstillende følgjande krav:

- a) Køyrebreidde på rett veg - min 3,5 meter
- b) Svingradius (ytterkant veg) – min. 13 meter
- c) Stigning – maks. 1:8 (12,5 %)
- d) Fri høgde - min 4,5 meter
- e) Akseltrykk – min. 10.000 kg
- f) Totalvekt – 27.000 kg.
- g) Fortauskant – maks 15 cm

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 Anna 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 byggjeområde og naturområde langs Storelva og bekkedrag. I område regulert til turveg kan det nord og vest for I/L1 førast fram hovudvassleidning. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad 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/ under Na1 kan det førast fram kryssande vassleidning 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

Langs Storelva og langs bekken i søndre del av planområdet er eit belte på 50m/ 20m på kvar side av elvestrengen sett av som faresone H320_1 og H320_2.

3.2.2 Høgspenningsanlegg

Innafor 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) I samsvar med plan- og bygningslova § 12-7, pkt. 10, er det krav om etablering av flaumvern i sone H320_3 (rekkefølgjekrav) før utbygging kan skje. Dvs. før det kan gjevast mellombels bruksløyve eller ferdigattest for nye bygningar og anlegg i dette området.
- b) Vegar og anna infrastruktur skal vere etablert samtidig eller før industritomtene kan byggjast ut.
- c) Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/ anlegget og vere utforma i samsvar med situasjonsplan godkjent av kommunen.
- d) Ny Fv60 må vere opparbeidd før område I/L4 og I/L5 kan byggjast ut.

§4.2. Vegsystem

Vegskråningar skal setjast i stand med tilplanting/ tilsåing samstundes med ferdigstilling. Terreng, gjerde og hekkar langs veger skal ikkje vere høggre 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 innafor 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 innafor ramma av bygningslovgjevinga og dei kommunale vedtektene.

Volda kommune, xx/xx/2020

ordfører

kommunaldirektør