

REGULERINGSFØRESEGNER FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR VOSS NÆRINGSPARK, ISTADMYRANE, planid 2010014. Forslag til endring datert 27.09.2019.
Endring vist med raud skrift.

Utarbeidd av Voss kommune

Forslag datert: **27.05.2013**

Sign:.....

Endring: **01.11.2013** etter off. ettersyn.

Oppdatert i tråd med KST-vedtak 28.11.13, sak 86/13.

Sign:

Arkivsak i Voss kommune: 10/1750

Sakstittel: REGULERINGSFØRESEGNER FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR VOSS NÆRINGSPARK - ISTADMYRANE

Planidentitet: 2010014

Saksbehandlar i Voss kommune: Sign:.....

Saksbehandling:

- Vedtak i FPL 20.01.2011 sak 12/11 oppstart planarbeid
- Revidert oppstart vart varsla den 28.06.12, sak 65/12.
- Forslag til reguleringsplan og føresegner utarbeidd den 27.05.2013
- Revisjon av føresegnene den
- Vedtak i planutvalet om utlegging til offentleg ettersyn den 06.06.2013
- Utlegging til offentleg ettersyn frå den 15.06.2013 til den 20.08.2013.
- Vedtak i det faste utval for plansaker den.....
- Vedtak i Voss kommunestyre densak /....
- Kunngjering

FØREMÅLET MED PLANEN

Føremålet med planarbeidet er

- å leggja til rette for eit attraktivt industriområde tilpassa dagens trong for fleksibilitet og krav til standard.

1 GENERELT

1.2 Området er regulert til desse formåla:

Byggeområder §12-5.1

Næringsføremål, sosikode 1300

Forretning/kontor/industri, sosikode 1811

Kombinert bygge- og anleggføremål; næring/forretning/tenesteyting, sosikode 1900

Bustadføremål; frittliggjande småhus, sosikode 1111

Vatn- og avlaupsanlegg, sosikode 1540

Telekommunikasjonsanlegg, sosikode 1570

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur §12-2

Veg, sosikode 2010

Anna veggrunn, Grøntareal, sosikode 2019

Omsynssoner §12-6

-Sikringsone, frisikt, kode 140

-Faresone, høgspentanlegg, kode 370

-Sone med særskilde omsyn, omsyn friluftsliv, kode 530

-Sone med særskilde omsyn, omsyn kulturmiljø, kode 570

2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Grøntbelte og lyssetjing

2.1.1 Det skal etablerast eit vegetasjonsbelte på min 2 m mot dei interne vegane i området etter ein eigen plantemeny vedlagt planomtalen (vedlegg 4).

2.1.2 Mot riksveg 13 skal det så langt som råd etablerast skjermende vegetasjonsbelte.

Vegetasjonsbeltet skal ikkje etablerast nærare enn 15 meter til midtlinje riksveg, men dersom krav til siktlinjer, trafikktryggleik og sikringsone ikkje vert berørt kan ein mindre avstand godkjennast. Dette må godkjennast særskild av Statens vegvesen.

2.1.3 Det kan setjast krav om å avsette eit vegetasjonsbelte på min 2 meter i yttergrensa av planområdet, for å skjerme mot tilgrensande areal. Sjå også punkt 2.9 om dokumentasjon ved byggesøknad.

2.1.4 Alle hovudvegar gjennom planområdet, V1, V2, V3, V4 og V5 skal lyssetjast.

2.2 Ubygd areal

2.2.1 Ved utbygging i området skal inngrepa i naturen gjerast så skånsamt som mogleg. Grøfter for tekniske anlegg, vegskråningar og anna areal som blir berørt, skal pussast til, dekkast med matjord/torv og tilsåast.

2.2.2 Ubygd del av tomta skal haldast i orden og i god stand. Eventuell utandørs lagring må ordnast på ein tiltalende måte og om naudsynt skjermast mot innsikt. Dette gjeld særskilt tomter som grensar inn til veg V1, V2 og deler av V3 og V4, sjå punkt 3.2, 3.3 og 3.4 i føresegnene.

2.3 Parkering

2.3.1 Krav til parkeringsdekning er minimum 1 plass per 100 m² BRA næringsareal og maksimum 1 plass per 50 m² BRA næringsareal.

2.3.2 Det kan opnast for redusert parkeringsdekning ved etablering av føremål som krev lite eller ingen parkering. Endeleg parkeringskrav skal fastsetjast i samband med den einskilde byggesaka.

2.4 Vatn, avlaup, overvatn og annan teknisk infrastruktur

2.4.1 Nye bygg i områda skal knytast til offentlig vatn og avlaup. Alle typar kablar skal leggjast i bakken.

2.4.2 System for handtering av VA og overvatn som t.d. vasspumpestasjonar, kloakkpumpestasjonar og vassbasseng kan inngå i alle hovudføremål. Innafor planområdet skal ein i størst mogleg grad legge opp til opne løysingar for handtering av overvatn. Det er krav til at det i samband med utbygging og søknad om løyve til tiltak skal liggje føre ei VA og overvatn utgreiing.

2.5 Energiløysingar og nettstasjon

2.5.1 For alle område med næringsbygg med BRA over 500 m² skal det utarbeidast ei energiutgreiing. Alle desse områda skal i hovudprinsippet ha oppvarming basert på vassbåren varme. Dersom energiutgreiinga viser til ei betre energimessig løysing utan vassboren varme kan ei slik løysing veljast. Direkteverkande elektrisitet og fossile brensel vert ikkje rekna som betre energimessige løysingar enn vassboren varme. Energiutgreiinga skal synleggjere kva vurderingar og val som er lagt til grunn for å fremje bruk og utvikling av miljøvenlege/klimanøytrale materiale, produkt og tekniske løysingar med låge klimagassutslepp.

2.5.2 Innanfor alle hovudformål kan det byggjast bygg, anlegg og installasjonar for fjernvarmeanlegg. Det kan også etablerast nye nettstasjonar. For søknad om tiltak er føresegner for hovudformålet gjeldande.

2.6 Universell utforming

Det skal leggjast til rette for universell utforming etter gjeldande reglar i TEK 10.

2.7 Kulturminne

Dersom det under anleggsarbeid eller annen verksemd skulle dukke opp freda kulturminne, må arbeidet straks stansast og kulturavdelinga i fylkeskommunen varslast, jf. Kulturminnelova § 8.2.

2.8 Støy og forureining

2.8.1 Ved all nyetablering i området må det vurderast om det skal stillast krav om eigen støyvurdering. Støy frå området/verksemdar skal haldast innanfor retningslinene til miljøverndepartementet (MD).

2.8.2 Plan for avrenning skal godkjennast av kommunen.

2.9 Krav til søknad om rammeløyve for einskildtomter

2.9.1 Utomhusplan i mål 1:500 som viser:

- Plassering av bygningar
- Tilkøyst/avkøyring
- Parkering/sykkelparkering for tilsette, kundar og køyretøy i verksemd
- Grøntbelte og tilplanting
- Koter på planert terreng, tilgrensande vegar og tilgrensande tomter
- Lyssetjing, skilting, informasjonstavler
- Plassering av miljøstasjon for avfall
- Ved etablering av tiltak innafor gul støysoner er det krav om utgreiing av støyfølsamheit og eventuelt behov for støyskjerming

2.9.2 Dokumentasjon:

- Fargeval og materialval
- Plan, snitt og fasadar i mål 1:100 som visar bygningar og planeringshøgder i høve til naboeigedom
- Perspektiv eller fotomontasje som viser bygningar og anlegg i høve til nabobygg
- Planteval i vegetasjonsbeltet
- Handtering av overvatn og avrenning
- Energiløysing

2.9.3 Andre krav som kommunen kan stilla:

- Dokumentasjon av universell utforming
- Oppfylling av støykrav
- Oppfylling av krav om luftkvalitet

- Tiltak mot forureining i grunnen og grunnvatnet
- Energiutgreiing og oppfylling av energikrav og tilknytning til fjernvarme
- Kommunen kan krevja dokumentasjon på korleis tomte er fleksibel med omsyn til oppdeling i mindre einingar eller om den kan slåast saman med naboeigedom ved utvidingsbehov
- Kommunen kan krevja fysisk modell eller digital 3D modell av større nybygg, og at fleire tomter vert sett i ein samanheng

2.10 Rekkefylgjekrav

2.10.1 Området skal byggjast ut etappevis i denne rekkefylgja:

| Prioritert rekkjefølgje | Vegar | Merknad |
|-------------------------|-----------------------------|---|
| 1 | V1 og V2 (resterande) og V3 | Inkludert fortau og avkøyringar |
| 2 | V4 | Inkludert gang/sykkelveg og avkøyringar |
| 3 | V6 | Inkludert avkøyringar |
| 4 | V5 | Inkludert fortau og avkøyringar |

2.10.2 Vatn, avlaup, elkablar og annan infrastruktur skal leggjast i grøft samstundes med opparbeiding av vegane.

2.10.3 Vegetasjonsbelte/allé, avkøyrslar og lyssetjing skal vera på plass før ferdigattest kan givast for kvar einskild tomt.

2.10.4 Rekkefylgjekrav knytt til opparbeiding av næringstomter med naudsynt infrastruktur, inkludert sløkkjevatt, skal sikrast gjennomført gjennom avtale/utbyggingsavtale med dei einskilde utbyggjarane.

2.10.5 Kryss mellom Rv 13 og Dalsmoen skal opparbeidast i samsvar med reguleringsplan. Statens vegvesen skal godkjenne byggeplanen. Rekkefylgjekravet slår inn ved søknad om rammeløyve, når brutto tomteareal tatt i bruk, av delområde 5, 6, 9 og 11 overstiger 50 %.

Ved utbygging av 30 % brutto tomteareal av delområde 5, 6, 9 og 11, skal det gjennomførast ei analyse på trafikktryggleik knytt til begge avkøyringane frå Rv 13, for å vurdere behov for tiltak i forkant av etablering av nytt kryss. Dette skal gjerast i nært samarbeid med Statens vegvesen.

2.11 Avvik frå reguleringsplanen

Kommunen kan godkjenna mindre vesentleg avvik frå planen og føresegnene. For verksemder som var etablert før planen vart godkjent, kan kommunen gjere unntak frå krav sett i føresegnene. Dette gjeld ikkje krav i føresegnene sitt punkt 2.10.5 om etablering av kryss mellom RV 13 og Dalsmoen.

3 BYGGEOMRÅDE §12-5.1

3.1 Felles

3.1.1 Det skal ikkje etablerast detaljhandel eller daglegvarehandel i området.

3.1.2 Planering av tomter kan berre skje på bakgrunn av ein samla utbyggingsplan godkjent av kommunen.

3.1.3 Byggegrense frå midtlinje Rv 13 er 30 meter. Det skal ikkje etablerast parkering, beplantning, etc. nærare enn 15 meter til midtlinje riksveg, men dersom krav til siktlinjer, trafikktryggleik og sikringszone ikkje vert berørt kan ein mindre avstand godkjennast. Dette må godkjennast særskild av Statens vegvesen.

Der ikkje byggegrense er spesifisert særskild i plankartet eller føresegner, gjeld generell byggegrense på 4,0 meter frå eigedomsgrense.

3.1.2 Langs vegane skal det innfor næringsområdet etablerast eit min 2 m breitt vegetasjonsbelte/allé etter ein eigen plantemeny (vedlegg 4, Planomtalen) jf pkt 2.1 og 2.9.

3.2 Kombinert bygge- og anleggsføremål – Næring/forretning/tenesteyting (N/F/T) §12-5.1

Gjeld delområde 1 i plankartet.

3.2.1 Området kan m.a. nyttast til bensinstasjon, kvileplass for trailerar, kro, overnattingsmogelegheiter og biobrenselsanlegg.

3.2.2 Maks BYA 30% maks byggehøgde 10 m. Bygningar kan innehalda 1-3 plan.

3.2.3 Det skal leggjast vekt på god arkitektur og parkmessig opparbeiding av uteareal som ikkje vert nytta til parkering, slik at tomte kan markera inngangen til Voss Næringspark på ein attraktiv måte.

3.2.4 Utandørs lagring er ikkje tillate.

3.2.5 Det skal gjerast greie for handtering av jordressursane. Matjordlaget frå jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) som vert utbygd skal sikrast vidare bruk, primært til jordbruksføremål. Eventuell nydyrking må avklarast i samsvar med "Forskrift om nydyrking".

3.3 Forretning/kontor/industri (F/K/I) §12-5.1

Gjeld delområde 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9 i plankartet.

3.3.1 Kan nyttast til plasskrevjande verksemder, handel med plasskrevjande varer, (forretningar som forhandlar; bilar og motorkøyretøy, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggjevarer, sal frå planteskuler/hagesenter)produksjonsverksemder, små verksemder innan IT, elektroverksemder, røyrleggjar, mekanisk verksemd, næringsmiddel og transportverksemder. Saman med verksemdene kan det lokalisert tilhøyrande kontor, administrasjon og service.

3.3.2 Der tilhøva ligg til rette for det med omsyn til tilkomst, parkering osv kan kommunen tillata fabrikkutsal for eigenproduserte varer.

3.3.3 I område 2, 3, 4, 5 og 6 er maks tillate BYA 50%. Maks byggehøgde er 15 m over gjennomsnittleg planert terreng. Bygningar kan innehalda 2-5 plan. Underetasjen kan innreiast.

3.3.4 I delområde 2, 3 og 4 skal ein ved nybygg leggja vekt på god arkitektur og tiltalende uteareal slik at Næringsparken vert eksponert som eit mest mogeleg attraktivt næringsområde. Lagring skal skje innandørs eller godt skjerma mot innsyn med gjerde. Gjerde skal ha ei tiltalende utforming.

3.3.5 I delområde 5 og 6 kan lagring skje utandørs ved god skjerming mot innsyn, ved inngjerding eller vegetasjon. Skjermingstiltak skal ha ei tiltalende utforming.

3.3.6 I delområde 7, 8 og 9 er maks tillate BYA 30%. Maks byggehøgde er 10 m. Bygningane kan innehalda 1-3 plan. Bygningar skal ha god arkitektonisk utforming og utandørs lagring skal skjermast.

3.3.7 I delområde 2 kan eksisterande bustadhus innafor gnr 173 bnr 29 nyttast som utleigebustad fram til det vert tatt i bruk til «Forretning/kontor/ industri». Det er ikkje tillate å auke tal bueningar.

Det er ikkje tillate med frådeling/ seksjonering av bustaden, med unntak av bruk til ulike næringsføremål.

3.4 Næringsføremål (N)§12-5.1

Gjeld delområde 10 og 11 i plankartet.

3.4.1 Delområde 10 og 11 som ligg lengst bak i området, kan nyttast til lager og plasskrevjande verksemder. Maks BYA er 30 % og maks byggehøgde 10 m. Bygningar kan innehalda 1-3 plan.

3.4.2 Det er ynskjeleg, men ingen spesifikke krav til utforming av bygningane eller skjerming av utandørs lager.

3.5 Bustadføremål, frittliggjande småhus (B) §12-5.1

3.5.1 Område B1, ~~B2~~, B3, B4 og B5 kan nyttast til einestader. Det er ikkje tillate å auke tal bueiningar. Det er ikkje tillate med frådeling/seksjonering eller endra bruk av bustadene, med unntak av bruk til ulike næringsføremål.

3.5.2 Mindre på- og ombyggingar kan tillast for å tilfredsstilla dagens krav til standard. Det er ikkje tillate med tiltak som vil medføre trafikkauke eller anna auke i infrastruktur.

3.5.3 Maks BYA er 15 %, og maks byggehøgde er 8 m. Byggegrense er 4,0 meter frå eigedomsgrensa for bustad og 1,0 meter frå eigedomsgrensa for uthus/garasje.

3.6 Kommunaltekniske anlegg; vatn- og avlaupsanlegg og telekommunikasjonsanlegg, §12-5.1

3.6.1 Bygningshøgde og utnytting må tilpassast krav og behov, og godkjennast av kommunen i kvart tilfelle.

3.6.2 Nettstasjonar skal ha direkte tilkomst frå bakkenivå og tilfredstillande ventilasjonsforhold.

4. SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR §12-2

4.1 Køyveveg og anna veggrunn

4.1.1 V1, V2, V3, V4, V5 OG V6 er offentlege vegar. Privat veg 1 er felles for delområde 11, gnr 173, bnr 8, gnr 167, bnr 3 og gnr 168, bnr 1.

4.4.2 Innfor vegføremålet avsett i planen skal V1, V2, V3 og V5 skal ha 6 meter vegbredde, 0,5 m skulder på kvar side og 2 meter fortau.

V4 skal ha 6 meter vegbredde, 0,5 m skulder på kvar side, 3 meter grøft og 3,5 meter gang- og sykkelveg.

V6 skal ha 6 meter vegbredde og 0,5 m skulder på kvar side.

Privat veg1 skal ha 4 meter vegbredde og 0,25 m skulder på kvar side.

Det er i tillegg avsett 1,5 meter på kvar side som anna veggrunn-grøntområde, som kan nyttast til snøopplag/ skråning/ fylling.

Opparbeiding av vegar med høgder skal skje etter ein samla utbyggingsplan fastsatt av kommunen. Høgder vist på vegplan, vedlegg 2 planomtalen, skal nyttast visst ikkje anna vert bestemt.

4.4.3 Avkøyringar og kurver skal dimensjonerast for tunge køyretøy (18 meter). Avkøyringar vist som avkøyringspilar på plankartet er retningsgjevande, og skal fastsettjast endeleg i samband med byggesak, jf pkt 2.9.

4.4.4 Terrenginngrep i samband med veganlegg skal skje mest mogleg skånsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller handsamast på annan tiltalande måte.

5 OMSYNSSONER, § 11-8 c, jf. § 12-6

5.1 Faresone - høgspenlinjer H370

5.1.1 Område for høgspenlinje i kombinasjon med underliggjande næringsføremål kan brukast som utelagringsareal så lenge det ikkje kjem i konflikt med energilovene sine sikringskrav.

5.1.2 Ved fjerning av høgspenlina utgår faresona, og arealet inngår som del av kringliggjande utbyggingsareal.

5.2 Sikringssone – frisikt (sosikode 140)

I frisiktsoner skal det vera fri sikt i ei høgde av 0,5 m over planflate mellom tilliggjande vegar.

5.3 Sone med særskilde omsyn, bevaring kulturmiljø, O_BK (sosikode 570)

5.3.1 Gjeld landskapsområde langs vassfylte rester av skifergruver nordaust i planområdet. Vegetasjonen innafor omsynssona skal takast vare på. Etter særskild løyve frå kommunen kan det opnast for forsiktig skjøtsel og vedlikehald.

5.3.2 Etter særskild løyve frå kommunen kan etablering av tilkomst gjennom omsynssona tillatast, dersom det ikkje går på bekostning av kvalitetane i området. Ved vurdering av om det skal gis løyve skal ein vurdere det totale behovet for utnytting av området opp mot vernekvalitetane. Det kan setjast krav om avbøtande tiltak.

5.4 Sone med særskilde omsyn, friluftsliv, O_F (sosikode 530)

Det skal sikrast ein opparbeidd gangtilkomst til sti mot badeplass ved Moensvatnet aust for planområdet. Vegen skal gå mellom Veg 2 og pumpehuset, og skal også kunne nyttast ved tilsyn på pumpehuset.