

NÆRINGSOMRÅDE PÅ SÆLE, SÆLE SAG AS BALESTRAND KOMMUNE, G/Br.Nr.: 88/1 og 88/3

FØRESEGNER

Dato : 07.06.2016

§ 1 GENERELT

1.1 Føremål

Målet med reguleringsplanen er å leggja til rette for utvida næringsverksemd med tilhøyrande infrastruktur på Sæle Sag sin næringsseigedom på Sæle.

1.2 Planavgrensing

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart i målestokk 1:1000, teikn.nr. 101.

1.3 Areala i planområdet skal nyttast til fylgjande reguleringsføremål: (Plan og bygningslova §§ 12-5 og 12-6)

Bygningar og anlegg (12-5, nr.1)

- Næring
- Ebergianlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, nr.2)

- Køyreveg privat på fabrikkområdet
- Annan veggrunn- oppstillingsplass

Bruk og vern av sjø og vassdrag (§12-5, nr.6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Omsynssoner (§ 12-6)

- Sikringssoner (pbl. 11-8a)
Frisikt
- Faresone
Flaumfare
Høgspenningsanlegg

§ 2 FELLESFØRESEGNER

2.2 Handtering av overvatn

2.2.1 Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for handtering av overvatn.

2.2.2 Innanfor planområdet skal det i størst mogeleg grad leggjast opp til opne løysingar for handtering av overvatn. Anlegga skal planleggjast og utførast på ein måte som sikrar at overflatevatnet vert ført til sjø.

2.2.3 Forureina eller slamhaldig overvatn skal ikkje tilførast sjø, verken i anleggsfase eller i driftsfase.

2.3 Utforming, terreng og landskap

2.3.1 Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til omgjevnadane.

2.3.2 Ved byggjetiltak skal det leggjast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materiale, vegetasjon og belysning.

2.3.3 Alle fjellskjeringar må sikrast med inngjerding.

2.4 Universell utforming/tilgjenge

2.4.1 Ved detaljplanlegging av inne- og utemiljø, skal prinsippa om universell utforming leggjast til grunn så langt råd er. Det skal sikrast god tilkomst til inngangsparti og bygg.

2.4.2 Saman med situasjonsplanar og i søknader skal det koma tydeleg fram korleis krava til universell utforming er ivareteke

2.5 Støy

2.5.1 Tilgrensande bustader skal ikkje utsetjast for høgare støybelastning frå aktivitet i planområdet enn fastsett i retningsliner for SFT.

2.5.2 Det er drivar av verksemda som er ansvarleg for at støygrensa ikkje vert overskriden.

2.6 Automatisk freda kulturminne

Dersom det under utbygging vert oppdaga kulturminne som ikkje tidlegare er registrerte, skal arbeidet stansast med ein gong, og regionale kulturvernstyremakter varslast, jamfør § 8 i kulturminnelova av 9.juni 1978.

2.7 Skilt

Skilt- og reklamebruk skal godkjennast av kommunen. All skiltbruk skal vera underordna fasadeuttrykk med omsyn til storleik, farge og materialbruk. Skilt som vert festa til bygg skal ikkje synast over gesims.

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG (Plan og bygningslova § 12-5 nr.1)

3.1 Næring (N)

3.1.1 Byggjegranser Bygningar skal oppførast innanfor byggjegrænse som synt i plankart. Mindre tiltak jf. plan- og bygningslova § 29-4, bokstav b, støttemura, vegar og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggjegransene.

3.1.2 Utnyttingsgrad

Maksimal tillate bebyggd areal er BYA = 50 % for området under eitt. Berekning av % BYA omfattar alle bygningar, konstruksjonar og overbygde areal. Naudsynte biloppstillingsplassar og manøvreringsareal mellom oppstillingsplassane skal ikkje gå inn i utrekning av % BYA.

3.1.3 Bygningshøgde, utforming

Bygningane kan ha maks. 10 meter gesimshøgde og maks. 12 meter mønehøgde, rekna frå gjennomsnittleg planert nivå rundt bygget – i samsvar med reglane i plan/bygn.lov med forskrifter.

Tiltak skal plasserast og utformast slik at planområdet samla får ein god arkitektonisk og funksjonell utforming, naturgitte forutsetningar, sikkerheit, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarheit og energibehov. Jfr. TEK 10 §8-3.

3.1.4 Parkering

Det kan opparbeidast parkeringsplass/biloppstillingsplass innafør området i samsvar med bygningsstyresmakta sitt krav.

3.1.5 Samla situasjonsplan

Saman med søknad om tiltak skal det liggja føre situasjonsplan som syner plassering og utforming av bygg, køyreveg, biloppstillingsplassar, støttemurar, og lagringsareal utandørs.

3.1.6 Støy

Ved søknad kan kommunen krevje dokumentert at planlagd aktivitet ikkje overstig grenseverdier for støy for nærliggjande bustader i høve til retningsliner i T- 1442.

Det skal ved opparbeiding av området leggjast vekt på god informasjon og orientering om tilrettelegging av planområdet og tilhøyrande anleggsarbeid. Særleg støyande aktivitetar bør varslast til berørde naboar.

3.1.7 Brannsikkerheit

Byggverk skal plasserast slik at sannsynet for brannspreiing til andre byggverk vert låg. Det skal leggjast til rette for at brannvesenet skal kunna utføra effektiv redning- og sløkkeinnsats utan unødig risiko for skader på personell og utstyr, jf. krav til sikkerheit ved brann i Tek 10.

3.2 Energianlegg (E)

Innanfor viste fareområde kan det ikkje førast opp nye bygningar.

§ 4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Plan og bygningslova § 12-5 nr.2)

4.1 Køyreveg

Inne på området skal det etablerast ventefil for vogntog.

Frisiktsone ved veg:

Frisiktsoner er angitt på plankartet ved avkjørsel til næringsområdet. Frisikt skal ha fri sikt min. 0,5 m over vegbanen.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5 nr 6)

6.2 Kai / Fylling i sjø

Området skal nyttast til fylling i sjø og kaiareal tilknytt industriareala.

Bygg til lager kan førast opp i området. Plassering av bygg skal gjerast i heilskap med øvrige bygningar.