

MASFJORDEN KOMMUNE

OMRÅDEREGULERING - REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

PLANNAVN: REGULERINGSENDRING MATRE GNR. 52 BNR. 10 M.FL.

Saksnr. 20/234

Nasjonal arealplanID 463420200001

Vedtatt dd.mm.åå

Sist revidert 26.05.2020

Desse reguleringsføresegnene gjeld for område
vist med reguleringsgrense på plankart i mål
1:1000, datert/revidert: 26.05.2020

Området er regulert til følgende foremål:

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

- Bustader-frittliggende småhus
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Industri
- Energianlegg
- Kontor/industri
- Kombinert byggje og anleggsformål

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

- Veg
- Køyreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annan veggrunn – grøntareal
- Kollektivhaldeplass
- Leskur/plattformtak
- Landingsplass for helikopter
- Parkering

Blågrønstruktur (Pbl. § 12-5 nr. 3)

- Park

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

- Landbruks-, natur og friluftsmål
- Friluftsmål

Omsynssoner (Pbl. §12-6 jf. 11-8a):

Sikrings-, støy og faresoner (Pbl. §11-8 a)

- Område for grunnvassforsyning (H120)
- Frisikt (H140)
- Andre sikringssoner (H190)
- Ras- og skredfare (H310_1)
- Ras- og skredfare (H310_2)
- Flomfare (H320)

Sone for bandlegging (Pbl. §11-8d)

- Bandlegging etter andre lover (H740)

§ 1 FELLES FØRESEGNER

1.1 Generelt

1.1.1 Reguleringsendring for Matre gnr. 52 bnr. 10 m.fl. erstattar del av følgjande reguleringsplan:

Planid:	Plannamn:	Vedtaksdato:
126620060003	Matre	26.05.2008

1.2 Utfyllande planar og dokumentasjon

1.2.1 Situasjonsplan

Det skal ved søknad om rammeløyve/byggeløyve utarbeidast detaljert utomhusplan. Planen skal syne plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløysing, tilkomst, materialbruk, høgder på terreng og bygg, utomhusareal, grøntanlegg, avfallshandtering og tekniske installasjonar.

1.2.2 Byggeplan

Før utbetring/gjennomføring av tiltak på o_SV1 og o_SV10 skal det utarbeidast ein byggeplan ihht. vegeigars sine handbøker og retningslinjer.

1.3 VA- plan

For byggeområda BKB1 og o_BOP skal det utarbeidast VA- rammeplan ved etablering av nye bygg. Planen skal vere godkjent av teknisk drift før det vert sendt inn søknad om rammeløyve for nye bygg. Planen skal vise vassforsyning, avlaup og overvasshandtering og korleis dette knyt seg til eksisterande VA- nett. Planen skal og vise uttak og kapasitet for slokkevatn. Ved etablering av verksemdar med olje og/eller feittaldig avlaup skal det leggast til rette for olje- og/eller feittutskiljar. Planen skal og vise lokal handtering av auka avrenning av overvatn frå nye bygg og tiltak.

1.4 Massehandtering

Det skal ved massehandtering/massetilførsel sikrast at massar ikkje medfører spreiding av ureining, sedimentavrenning til vassdrag/sjø, samt sikrast at det ikkje medfører spreiding av svartelista artar.

1.5 Eigarform

1.5.1 Område med feltnemning o_ før feltnamne skal vere offentleg elle nytta til offentleg formål.

1.6 Rekkefølge

1.6.1 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest til nye tiltak skal følgjande tiltak vere ferdig opparbeida eller sikra gjennomført. Rekkefølgekravet er rekna som oppfylt for byggeområdet det gjeld, dersom grunneigar eller tiltakshavar har inngått utbyggingsavtale med Masfjorden kommune eller andre offentlege instansar for gjennomføring av tiltaka.

1.6.1.1 Før eksisterande avkøyrsløse frå Ev39 til byggeområde BI1 kan stengjast skal gang- og sykkelveg o_SGS1 og o_SGS2, busslomme o_SKH og leskur o_SP vere etablert. Det skal og

etablerast ny fotgjengarkryssing mellom o_SGS1 og o_SGS2.

1.6.1.2 Før etablering av nye bygg innanfor BKB1 skal kryss mellom Fv5442 og Ev39 etablerast i samsvar med plankart.

1.6.1.3 Før etablering av nye bygg innanfor BKB1 skal o_SV2, SV3, o_SV5, SV6, o_SV8, o_SKV og o_SF1 og o_SF2 etablerast i samsvar med plankart.

1.7 Kommunaltekniske anlegg

1.7.1 Nødvendige tekniske installasjonar som el. koplingsskap, nettstasjonar, pumpestasjonar, kablar og anna infrastruktur i røyr kan førast fram innanfor planområdet uavhengig av formål. Sikringssoner som gjeld for bygningar skal framleis gjelde.

§ 2 BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl § 12 – 5 nr. 1)

2.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg

2.1.1 Bygningar og anlegg skal førast opp med formålet som går fram av plankart og føresegner. Utbygginga kan delast opp i byggetrinn innanfor det einskilde byggeområdet.

2.1.2 For byggeområde der byggegrensa ikkje er vist i plankartet, er byggegrensa samanfallande med formålsgrensa. Anlegg under grunnen, murar, gjerder, nettstasjonar, VA- anlegg og andre tekniske installasjonar kan oppførast utanfor byggegrensa. Unntak for byggegrensa for anlegg under grunnen, murar, gjerde, fyllingar og parkeringsplassar gjeld ikkje for tiltak nærare Ev39 enn 30 meter målt frå midtlinja til europavegen. For tiltak utanfor viste byggegrensa nærare europavegen skal tiltak avklarast med rette vegmynde.

2.1.3 Det kan innanfor byggeområda gjennomførast eigedomsdeling og/eller seksjonering av eigedomar og bygg.

2.1.4 Lange, sammenhengende fasader skal gis et variert uttrykk i form, ved bruk av ulike/varierende fasadematerialer, fargebruk eller lignende.

2.2 Støy

For nye bygningar og verksemdar skal støyrapport datert 26.05.2020 leggast til grunn for fastsetting av maksimale støybelastning mot tilgrensande bustader. Aktuelle støyskjermingstiltak skal ferdigstillast samtidig med oppstart av drift på anlegget.

2.3 Parkering

2.3.1 Parkeringsplassar skal opparbeidast i samsvar md tabellen under og skal reknast ut frå nye bygg. Parkeringsplassar skal opparbeidast innanfor

byggområda. Krav til parkering er minimumskrav og skal rundast opp til nærast heile parkeringsplass:

Område	Formål/verksemd	Eining	Bil	Sykkel
BFS	Bustad	Pr. bueing	2	2
BOP	Kontor	Pr. 100 m ² BRA	1,5	2
	Tenesteyting		1,5	2
BI1	Industri	Pr. 1000 m ² BRA	3	3
BI2	Industri		3	3
BE	Energianlegg		2	2
BKB1 og BKB2	Kontor	Pr. 100 m ² BRA	1,5	2
	Industri	Pr. 1000 m ² BRA	3	3
	Lager		2	2

2.3.2 For frittliggjande småhusbusetnad med hybel/utleigeining som del av bustaden, er det ikkje krav til parkeringsplass for utleigeininga.

2.3.3 Av sykkelparkering skal minst 50% av parkeringsplassane sikrast ly for nedbør og vind. Plassering av sykkelparkering skal gi rask og enkel tilgang til målpunktet.

2.3.4 Ved bygg for meir enn 20 tilsette skal det i tilknytning til sykkelparkering etablerast garderobetilbod/garderobeskap med dusj, garderobeskap og plass for å tørke våte klede o.l.

2.3.5 Ved utviding av eksisterande bygg/anlegg skal krava til parkeringsdekning gjelde for den eksisterande delen og nybygg samla.

2.3.6 Føresegnene om parkering kan avvikast dersom det er dokumentert tilfredsstillande parkeringsløyseing for planlagt bygg/tiltak.

2.4 Renovasjon

Ved utbygging av nye område og ved nybygging/ombygging/bruksendring skal det setjast av tilstrekkeleg og eigna areal for renovasjon, inklusiv tilkomst-, oppstilling og manøvreringsareal for renovasjonsavhenting.

2.5 Utnytting og byggehøgder

2.5.1 Utnyttingsgrad og byggehøgder for byggeområda er vist i tabell under. For byggehøgder skal fiktive plan og parkering under grunnen/bygg ikkje reknast med i utnyttingsgraden.

Bygge-område	Utnytting %BYA	Byggehøgde i meter over gjennomsnittleg planert terreng
BFS	20%	7,5 meter
BOP	90%	15,0 meter
BI1	50%	15,0 meter
BI2	50%	15,0 meter
BE	50%	15,0 meter
BKB1	90%	16,0 meter
BKB2	50%	15,0 meter

2.5.2 Høgda på trappehus, heishus, rekkverk og naudsynte tekniske installasjonar kan overstige maksimal byggehøgde med 2,0 meter på inntil 15 % av takflata. Takoppbygg skal ha ei arkitektonisk utforming slik at det vert ein heilskapleg del av bygget.

2.6 Bustader – frittliggjande småhus (BFS)

Område BFS er område for frittliggjande småhus. Det kan innanfor området førast opp frittliggjande småhus med garasje, bod, uthus, vegar parkering og tilhøyrande uteoppfallsareal.

2.7 Offentleg eller privat tenesteyting (BOP)

Formålet gjeld område sett av til privat eller offentlig tenesteyting med tilhøyrande vegar, parkering og uteoppfallsareal.

Det kan innanfor formålet leggest til rette for etablering av bygg for kontor, brannvesen og evt. andre naudhjelpsetatar med utstyrlager, øvingsområde og andre funksjonar knytt til naudhjelpsetatane sitt behov.

Det kan innanfor formålet leggest til rette for visningscenter, kontor og servicebygg med toalett, kulturbygg og andre publikumsretta funksjonar.

Det kan innanfor formålet gjennomførast masseoppfylling og heving av terreng for å trygge område mot flaum.

2.8 Industri (BI)

Innanfor områda BI1 og BI2 kan det førast opp bygningar og anlegg for industriverksemd med tilhøyrande anlegg, lager, kontor og parkeringsplassar.

Industriareal kan inngjerdast og det kan etablerast tilgangskontroll for å sikre anlegga mot uønska ferdsle.

2.9 Energianlegg

Innanfor formålet kan det etablerast bygningar og anlegg knytt til energiproduksjonen i Matre. Det kan etablerast mellombels og permanente konstruksjonar knytt til energiverksemda med lager, parkeringsplassar og tilhøyrande anlegg.

Område for energianlegg kan gjerdast inn og det kan etablerast tilgangskontroll for å sikre anlegga mot uønska ferdsle.

2.10 Kontor/Industri

Innanfor område BKB2 kan det etablerast bygningar for formåla kontor og industri med tilhøyrande anlegg, parkering og konstruksjonar.

Område for kontor/industri kan gjerdast inn og det kan etablerast tilgangskontroll for å sikre anlegga mot uønska ferdsle

2.11 Kombinert byggje- og anleggsformål (BKB)

2.11.1 Område regulert til kombinert byggje- og anleggsformål skal ha hovudvekt av formåla knytt opp mot industri, lager og kontor med tilhøyrande anlegg og parkering. Område for kombinert byggje- og anleggsformål kan gjerdast inn og det kan etablerast tilgangskontroll for å sikre anlegga mot uønska ferdsle.

Det kan innanfor formålet gjennomførast masseoppfylling og heving av terreng for å trygge område mot flaum.

§ 3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(pbl § 12 – 5 nr. 2)

3.1 Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1.1 Innanfor arealformål regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er det høve til å justere grenser og endre formålsgrenser/formål for gjennomføring av veganlegget i ulike byggetrinn og for tilpassing mellom eksisterande og ny veg.

3.1.2 Omsynet til landskap skal sikrast i gjennomføring av veganlegg. Utforming av sideareal, revegetering og utforming av tekniske anlegg skal ferdigstillast saman med resten av veganlegget. Ved etablering av murar skal det der det er praktisk mogleg nyttast natursteinsmurar.

3.1.3 Gang- og sykkelvegar, fortau og kollektivhaldeplassar skal i størst mogleg grad utformast etter prinsippet om universell utforming

3.1.4 Avkøyrslar som på plankart er vist med pilsymbol er retningsgivande for plassering av avkøyrslar. Ved etablering av fleire avkøyrslar enn vist på plankart skal desse godkjennast av rette vegmynde.

3.2 Veg (SV)

Veg merka SV skal nyttast til veg og omfattar vegbane med skulder, bruer kryss og tilhøyrande anlegg. Rekkverk og andre tekniske installasjonar /trafikkreguleringar som veghaldar finn naudsynt, kan førast opp innanfor formålet.

3.3 Køyveveg (SKV)

Veg merka o_SKV skal nyttast til offentlig køyveveg og omfattar vegbane med skulder, bruer kryss og tilhøyrande anlegg. Rekkverk og andre tekniske installasjonar /trafikkreguleringar som veghaldar finn naudsynt, kan førast opp innanfor formålet.

3.4 Fortau (SF)

Fortau merka o_SF skal nyttast til offentlig fortau og omfattar fortau med skulder og tilhøyrande anlegg. Rekkverk og andre tekniske installasjonar /trafikkreguleringar som veghaldar finn naudsynt, kan førast opp innanfor formålet.

3.5 Gang- og sykkelveg (SGS)

Gang- og sykkelveg merka o_SGS skal vere offentleg og omfattar gang- og sykkelveg med skulder og tilhøyrande anlegg. Rekkverk og andre tekniske installasjonar /trafikkreguleringar som veghaldar finn naudsynt, kan førast opp innanfor formålet.

3.6 Annan veggrunn – grøntareal (SVG)

Anna veggrunn grøntareal skal nyttast til skjeringar, fyllingar, murar, grøfter og sideareal til veganlegget. Det kan innanfor arealet plasserast veglys, nettstasjonar, rekkverk, viltgjerder, støyskjermingstiltak, skilt/skiltportalar og andre installasjonar og infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget, samt førast fram annan infrastruktur i røyr/kabel.

3.7 Kollektivhaldeplass (SKH)

Kollektivplass skal nyttast som oppstillingsareal/stoppestad for kollektivtrafikk.

3.8 Leskur/plattformtak (SP)

Arealet skal nyttast til leskur/plattformtak og oppstillingsareal for kollektivreisande.

3.9 Landingsplass for helikopter (SLH)

Arealet skal nyttast til landingsplass for helikopter

3.10 Parkering (SPA)

Regulert parkeringsplass skal fungere som parkeringsplass i tilknytning til regulert park. Det kan innanfor parkeringsarealet etablerast ladestasjon for elektriske køyretøy.

§ 4

Blågrønnstruktur

(pbl § 12 – 5 nr.3)

4.1 Park (GP)

Regulert parkareal skal nyttast som park og vegetasjonsskjerm rundt og mellom byggeområda. Det kan innanfor areala plantast og leggest til rette for parkmessig opparbeiding. Det kan leggest til rette for møblering og anlegg for opphald og rekreasjon.

§ 5

Landbruks-, natur- og friluftsområde

(pbl § 12 – 5 nr. 5)

5.1 Fellesføresegner for landbruks- natur og friluftsmål

Formålet gjeld areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden

§ 6

OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

6.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 a)

6.1.1 Område for grunnvassforsyning (H120)

For område H120 er restriksjonar knytt til «melding om tiltak – uttak av grunnvann til Matre vassverk, datert 09.06.2011» gjeldande.

6.1.2 Frisiktzone (H140)

I frisiktsoner (H140) ved vegkryss skal det vere fri sikt i høgde 0,5 meter over tilstøytande vegars plan.

6.1.3 Andre sikringssoner (H190)

6.1.3.1 Innanfor andre sikringssoner (H190_1) er det utan samtykke frå anleggseigar (BKK Produksjon AS) ikkje løyve med tiltak som medfører sprenging, boring, tunneldriving eller andre tiltak som kan føre til skade på tunnelanlegg eller konstruksjonar i fjell.

6.1.4 Ras- og skredfare (H310)

6.1.4.1 Innanfor faresona H310_1 (1:1000) skal det ikkje setjast opp nye bygningar tilhøyrande sikkerheitsklasse S2, før området er dokumentert sikra i samsvar med byggtknisk forskrift.

6.1.4.2 Innanfor faresona H310_2 (1:5000) skal det ikkje setjast opp nye bygningar tilhøyrande sikkerheitsklasse S3, før området er dokumentert sikra i samsvar med byggtknisk forskrift.

6.1.5 Flomfare (H320)

Innanfor faresona H320 skal det ikkje setjast opp nye bygningar tilhøyrande sikkerheitsklasse F2 og F3, før området er dokumentert sikra i samsvar med byggtknisk forskrift.

6.1.6 Bandlegging etter andre lover (H740)

Området er bandlagt etter energilova. Det er ikkje lov å sette i verk tiltak som medfører at overdekninga over kabelgrøfta vert redusert eller gjennomføre tiltak som medfører redusert tilkomst til kabelanlegget, plassere bygningar eller gjennomføre tiltak som kan medføre skade på kabelanlegget, utan at dette er avklara med anleggseigar (BKK Nett AS)

Føresegnene er i samsvar med
Kommunestyret sitt vedtak

Rådmann