

Planbestemmelser

5106 NORHEIM - KOLLEKTIVTRASE MED TILGRESENDE AREALER

Arkivsak: 19/707
Arkivkode: PLANR 5106
Sakstittel: PLAN 5106 - DETALJREGULERING - NORHEIM -
KOLLEKTIVTRASE MED TILGRESENDE AREALER - 148/862
MFL.

Endrede bestemmelser - til møte i HTM 28.04.20. JST

Området reguleres til følgende formål:

I. Bebyggelse og anlegg

- a. Område for næring og privat tjenesteyting i kombinasjon
- b. Område for bolig og offentlig tjenesteyting i kombinasjon
- c. Boligområde

II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a. Kjøreveg
- b. Fortau
- c. Gang/sykkelveg

III. a.1) Hensynssone

- a. Hensynssone – frisikt

IV. Fellesbestemmelser

I. Bebyggelse og anlegg

- a. Område for næring og forretning i kombinasjon - NB1

§ 1.

Næringsvirksomhet som tillates etablert er kontor, verksted- og lager.

Forretning omfatter salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer.

Varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer er her definert som virksomhet hvor varespekteret er begrenset til primærvarene og tilsvarende varer. Tilsvarende varer omfatter for eksempel motorsykler, campingvogner, båthengere, anleggsmaskiner, stein, grus og sement.

Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 500 m² BRA.

Det tillates etablert inntil 5000 m² rene kontorlokaler innenfor området. Dette omfatter ikke kontorlokaler tilknyttet forretnings-, lager og produksjonsbedrifter innenfor området.

Det tillates ikke etablert bedrifter som ved støy eller andre forurensninger, vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområder.

Dersom støynivået fører til vesentlige ulemper for boligbebyggelsen, skal kommunen etter nærmere vurdering og skjønn fastsette støygrenser for virksomheten. Støynivå og eventuell tiltak skal være innenfor de til enhver tid gjeldende retningslinjer gitt i T-1442.

§ 2.

Innenfor området kan det oppføres bebyggelse med gesimshøyde inntil 12,5 meter. Det tillates teknisk rom på tak inntil 2 meter over maksimal gesimshøyde på maksimalt 15 % av byggets takareal. Maksimal tomteutnyttelse er BYA = 70 %. Minste tomteutnyttelse er 100 % BRA. Byggegrensen vist på plankartet har avstand 30 meter fra senterlinje for E134, beliggende øst for området.

§ 3.

Deler av området omfattes av hensynssone for veganlegg knyttet til framtidig bru over Karmsundet. Hensynssonen framgår av kommuneplanens arealdel godkjent 16.06.2015. Bru og veganlegg er en del av E 134 og utbygging av området kan ikke finne sted før arealbehovet for framtidig trase for E 134 er fastlagt gjennom arealplan eller gjennom annen vurdering i regi av Statens vegvesen.

§ 4

For handel kan det anlegges maksimalt 0,9 parkeringsplasser for personbil per 100 m² BRA. For kontor og annen næring kan det etableres maksimalt 1,2 parkeringsplasser per 100 m² BRA.

Det skal avsettes areal for minimum 3 oppstillingsplasser for sykkel per 100 m² BRA.

§ 5

Utomhusanlegg skal gis en helhetlig utforming med bruk av anerkjente og velprøvde materialer.

Ubebygde areal skal holdes ryddig og i stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av ubebygde areal når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjæmmende eller være til vesentlig ulempe for andre.

b. Område for bolig og offentlig tjenesteyting i kombinasjon - B/K1

§ 6

Innenfor området kan det etableres boliger eller boliger i kombinasjon med bygningsarealer for offentlig tjenesteyting.

BYA skal ikke overstige 70 %. Bebyggelsen skal ikke ha høyde over 8 meter. Dersom en oppfører bygg som har takform med møne eller pulttak, skal mønehøyden ikke overstige 9 meter og gesimshøyden ikke overstige 7 meter. Høyde måles som angitt i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

Det skal opparbeides minst 30 m² felles uteoppholdsareal per bolig. Arealet skal være mest mulig sammenhengende, ha trafiksikker adkomst og være skjermet fra trafikk og støy. Minimum 50 % av arealet skal ha sol kl. 15 ved vårjevndøgn. Uteoppholdsarealer skal ligge på bakkeplan.

Maksimalt antall parkeringsplasser fastsettes ved behandling av søknad om byggetillatelse. Ved fastsetting av antall skal en ta hensyn til framtidige beboeres funksjonsnivå og behov for parkingsplasser for eget bruk og til bruk for tjenesteytere. I denne forbindelse skal en ta hensyn til i hvilken grad det blir egne arealer for tjenesteytere i bygningene.

§ 7

Området kan før utbygging benyttes til riggområde i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplan 5045 og reguleringsplan 5060. Etter at bruken av området er avsluttet, skal området tilbakeføres til dagens tilstand, eller tilstand etter nærmere avtale med grunneier.

II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 8

For samferdselsanlegg og infrastruktur gjelder bestemmelser gitt til formålet i plan 5060, Kollektivtrasé og sykkelveg – Norheim - 148/857 m.fl., godkjent 07.03.2016.

§ 9

I tilknytning til opparbeiding av samferdselsanlegg, kan tilliggende midlertidig anleggsbelte nyttes i samband med anleggsvirksomheten. Når anleggsarbeidet er avsluttet, kan arealet nyttes til det regulerte formålet slik det framgår av plankartet.

III. a.1) Hensynssoner

a. Hensynssone – frisikt

§ 10

I frisiktsonene skal det ikke være vegetasjon eller tiltak høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates. Jfr. bestemmelser i § 5 andre ledd.

IV. Fellesbestemmelser

§ 11

Eventuelle funn av automatisk freda kulturminner i forbindelse med gjennomføringen av planen må straks varsles Rogaland fylkeskommune og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert og dokumentert funnet, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.