

Reguleringsbestemmelser for Detaljreguleringsplan for Mekjarvika Nord, plan nr. 2011007

Av: Asplan Viak AS

Revidert 2.5.2013 i tråd med vedtak I DS KPU 2/13
Revidert 8.3.2019 etter høring ifm. reguleringsendring

1. Formål

Reguleringsplanen skal legge til rette for utvikling av næringsområde for allsidig virksomhet og industri, med tilhørende kontorformål.

FORMÅL	FUNKSJON
Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, nr 1)	
Industri og lager	Privat
Vann og avløpsanlegg, pumpestasjon	Offentlig
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, nr 2)	Offentlig
Samferdselsanlegg	
Kjøreveg	
Gang – og sykkelveg	
Annen vegrunn - teknisk	
Annen vegrunn - grønt	
Grønnstruktur (Pbl § 12-5, nr 3)	Privat
Vegetasjonsskjerm	
Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 12-5, nr 6)	Privat
Havneområde i sjø	

2. Fellesbestemmelser

2.1 Fradeling.

Arealene innenfor byggeområdene kan deles etter de enkelte bedrifters behov. Nye tomtegrensene godkjennes av Randaberg kommune. Ved fradeling må det sikres tinglyste rettigheter for adkomst og annen teknisk infrastruktur. Nye parseller og tilstøtende det fradeles fra skal ha en hensiktsmessig form og størrelse.

2.2 Plassering av offentlige og installasjoner

Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger, nettstasjoner og andre tekniske anlegg kan plasseres i hele planområdet. Større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes.

2.3 Tiltak som berører sjø/kaiområde

Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

Før utfylling i sjø, skal det utføres grunnundersøkelser som avklarer konsekvenser ift. eventuell forurensing og stabilitet i eksisterende masser.

Utfylling i sjø må skje på en slik måte at offentlig sjøveis trafikk ikke blir negativt berørt.

2.4 Støy

Ved rammetillatelse for bygging i området skal MDs retningslinje T-1442/2012 legges til grunn.

Grenseverdiene for støy skal ivaretas. Kommunen kan kreve dokumentasjon og ved behov kan det etableres støydempende tiltak innenfor området regulert til industriformål.

Ved boliger utenfor planområdet skal samlet støybidrag fra planområdet ikke overstige MDs retningslinjer i T-1442/2012, gul sone for industri, havner og terminaler.

2.5 Plankrav

Ved søknad om tiltak skal det leveres situasjonsplan/teknisk plan i målestokk 1:500 som viser bebyggelse, atkomst og frisktsoner, sykkelparkering, areal for av- og pålessing, parkering, utendørs lagring, terrengbehandling, belegg, murer og gjerder over 70 cm, eventuelle støyskjermende tiltak, forstøtningsmurer og beplantning o.a. Det skal videre redegjøres for material- og fargebruk. Det skal tilstrebes at restarealer og arealer for representasjon får en mest mulig grønn profil. Situasjonsplan skal også vise hvordan terrengtilpasning mot tilstøtende områder, inkl. o_VS1 og o_VS2, innenfor og utenfor planområdet blir håndtert. Vegetasjon skal brukes aktivt for redusere virkning av synlige skjæringer og lignende.

2.6 Byggegrense

Der byggegrense ikke er vist går byggegrense i formålsgrense.

Byggegrense sør/øst på regulert område skal ikke være til hinder for sammenbygging av eksisterende næringsområde i sør og I/L 4.

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Industri/ lager

Innenfor området tillates allsidig næringsvirksomhet og industri, og tilhørende kontorvirksomhet.

Parkering tilknyttet aktivitet og bygninger i planen tillates innenfor industriformålet. Det kan etableres inntil 1,5 parkeringsplass pr 100 m² grunnflate. 5% av parkeringsplassene reserveres for forflytningshemmede, og plasseres nær inngangspartier. Det skal etableres likt antall sykkelparkeringsplasser som parkeringsplasser for bil.

Tenkte plan for hver 3 meter medregnes ikke i % BRA.

Høyde regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

Område	% BRA	Mønehøyde
I/L 1	120	15
I/L 2	120	15
I/L 3a	120	15
I/L 3b	120	9
I/L 4	120	15
I/L 5	120	15

Det skal legges til rette for at det kan etableres minimum 80 % BRA på det enkelte delfelt. Ved søknad om byggetillatelse skal det dokumenteres at minimumskravet kan overholdes.

Ved flatt tak vil gesimshøyde være lik mønehøyde og høyeste gesimshøyde være lik mønehøyde ved pulttak.

Påførte terrenghøyder i I/L2 til I/L5 kan justeres +/- 1 meter. I I/L 1 kan terrenghøyde justeres – 0,5 meter. Endringer skal dokumenteres i forhold til påvirkning på tilstøtende arealer.

I område I/L 3 a og b skal områdene i gjennomsnitt ha % BRA som angitt.

Enkeltelementer som tårn, piper og lignende kan tillates utover maksimalt tillatt byggehøyde. Plassering av bebyggelse skal godkjennes av Randaberg kommune.

I/L3b skal ha atkomst fra I/L3a.

De ulike tomter kan sikres med gjerder mot allmenn ferdsel. Område på I/L 1 som grenser til offentlig kai skal avgrense område med gjerde eller lignende. Gjerde mot o_GS1 og turveg i vest på I/L 1 skal minimum være 1 meter fra disse. Overgangen fra I/L1 og turveg skal ha en terrengmessig tilpasning med opparbeidet/ beplantet skråning og evt. lave forstøtningsmurer som skal godkjennes av Randaberg kommune. Skrenter over 1,5 meter skal sikres på oversiden på slik måte at kanten ikke er allment tilgjengelig.

Det skal tilstrebes at inngangsparti, rabatter og restarealer generelt får en høyest mulig grønn profil ved etablering. Arealer for lagring etc. bør søkes skjernet i den grad dette vil være praktisk mulig.

I den grad mulig skal bebyggelse og eventuelle innretninger søkes plassert slik at skjæringer og fyllinger i området blir minst mulig synlig.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg

Kjøreveg etableres etter detaljplaner godkjent av kommunen/vegmyndigheten. Tekniske planer for kryss mot Fv. 521 skal godkjennes av Statens vegvesen.

4.2 Gang – og sykkelveg

Gang – og sykkelveg etableres etter detaljplaner godkjent av kommunen. På o_GS1 tillates nødvendig biltrafikk.

4.3 Annen veggrunn - teknisk

Arealet kan opparbeides som overkjørbart areal.

5 Grøntstruktur

5.1 Vegetasjonsskjerm

Området skal beplantes i den grad det er mulig med hensikt om å oppnå mest mulig tildekking av synlige skjæringer og buffer mot industriområdet.

Det kan etableres fotgjengeratkomst ved sti og eller trapp mellom o_KV2 og o_GS2.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

6.1 Havneområde i sjø

I området kan det etableres fyllingsfot i sjø. Fyllingsarealet skal ha en god avslutning og estetisk standard. Fyllingsfot i sjø skal ikke komme nærmere Kvitsøypiren enn de angitte målene på 50 og 60 meter som regulert på plankartet. Fyllingsfoten skal opparbeides uten kaifront av hensyn til fergetrafikken. Fyllingsskråning skal plastres og sikres mot erosjon og utglidning.

7 Hensynssoner

7.1 Frisiktsoner

Innenfor de viste frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde lik 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

8 Bestemmelsesområde

#1 Utforming

Ved opparbeidelse av gang- og sykkelvei må nødvendig terreng heves for å tilpasses høyden på eksisterende kum.

9 Rekkefølgebestemmelser

Det skal gjennomføres grunnundersøkelser på land og i sjø for å avklare massenes stabilitet og bæreevne, samt eventuell forurensing i sjø før tiltak kan iverksettes.

Atkomst til den enkelte parsell skal være ferdig opparbeidet iht. plan før det gis brukstillatelse til det enkelte bygg eller virksomhet.

Før det gis brukstillatelse skal bebyggelsen være tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp.

I anleggsperioden skal en sikre automatisk freda kulturminne (id. 44264) med anleggsgjerde for å unngå utilbørlig skade.

o_KV1, o_GS1 og o_GS2 skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til I/L1 og I/L2.

o_KV2 skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til I/L3a, I/L3b, I/L4 og I/L5.

f_VS1 og f_VS2 skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til tilstøtende eiendommer.

Tekniske planer for utfylling i sjø samt trafikkformål inkl. parkeringsplass, skal oversendes til Statens vegvesen for gjennomsyn før det gis igangsettingstillatelse.

Parkeringsplass med tilhørende rabatter og avkjørsler skal opparbeides samtidig som o_KV1.