

# Detaljregulering for Knarholmen næringsområde, gnr. 11 bnr. 185 m.fl.

---

Reguleringsføresegner

PlanID 1145\_200202\_1

## 1. Formålet med planen

---

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging til industriverksemd og kontor. I tillegg vert det i eit byggeområde lagt til rette for utbygging av brannstasjon i kombinasjon med næringsverksemd.

## 2. Fellesføresegner for heile planområdet

---

### 2.1 Estetikk og landskapstilpassing

Bygningar og anlegg skal utformast med karakter, stiluttrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane. Eksisterande terreng og vegetasjon skal takast vare på i størst mogleg grad.

### 2.2 Universell utforming

Ved utforming av bygningar og uteområde skal det leggest vekt på utforming som gir god tilgjenge for alle og slik at de kan brukast på like vilkår av så stor del av befolkninga som mogleg.

### 2.3 Byggegrense mot sjø

Byggegrenser mot sjø går fram av plankartet. Der desse ikkje er synlege ligg dei samanfallande med formålsgrensa.

### 2.4 Tekniske anlegg

Tekniske fellesanlegg som nettstasjonar (små trafoar/kabelskap), pumpestasjonar, kablar og leidningar osv. er tillat oppført innanfor alle formål. Utforming av slike anlegg skal vises i søknad om tiltak. Anlegga må plasserast og utformast slik at de praktisk og estetisk er til minst mogleg sjenanse, og de må ikkje komme i konflikt med avsett vegareal eller være til hinder for frisikt. Etter etablering av anlegga skal området settast i stand og planerast slik at stadeigen vegetasjon kan reetablerast.

Ved framføring av VA-anlegg, tele- og elektriske kablar innanfor byggeområda, skal desse så langt råd er leggest i jordkabel.

### 2.5 Kulturminne

Dersom det i samband med anleggsarbeid eller anna verksemd i planområdet blir gjort funn av automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks stansast, og kulturminnemynde varslast, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

### 2.6 Støy

Grenseverdiane for støy frå øvrig industri gitt i Miljødirektoratets retningslinje T-1442 gjeld for området. Støynivå på uteoppfallsareal og fasade som inneheld bustadar i området skal ikkje overskride 55 dB (50 dB med impulslyd).

## 3. Føresegner for arealformål

---

### 3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg

##### a) Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

###### Situasjonsplan

I samband med byggesøknad skal det utarbeidast ein detaljert situasjonsplan for aktuelt byggeområde. Planen skal godkjennast av kommunen som del av byggeløyve og skal vise disponering av areal til ulike formål:

- Eventuelle nye tomtegrenser
- Planeringshøgder på terreng
- Bygningar og anlegg med utforming, plassering og takform/møneretning.
- Interne vegar og parkering for bil og sykkel
- Gjerde, murar, rampar m.m.
- Plass for renovasjon

Tilhøyrande situasjonsplanen, skal det gjerast greie for materialbruk og fargesamansetning på fasadar og tak som skal nyttast på bygningar innanfor feltet. Som dokumentasjon av plassering og høgde på tiltaka i høve til terrengtilpassing, skal det i samband med byggesøknad leverast terrengprofilar/snitt som viser planlagd busetnad i forhold til eksisterande terreng og omgjevnadane.

###### Teknisk plan

Det skal utarbeidast teknisk plan som viser løysningar for vassforsyning, avløp, sløkkevatn og overvatn, som skal godkjennast av Bokn kommune. Løysningar skal dimensjonerast og prosjekterast i høve til VA-norm for Bokn kommune. Overvatn skal infiltrerast og fordrøyast internt i planområdet. Det kan utarbeidast teknisk plan for heile planområdet eller for kvart enkelt delområde.

###### Støy

Kommunen kan krevje dokumentasjon av støy frå verksemda og ved behov kan det bli kravd etablering av støydempande tiltak innanfor område regulert til næring. Grenseverdiar for støy er gitt i punkt 2.6 ovanfor.

##### b) Utnyttingsgrad og byggehøgde

For kvart av felta K/I1 – K/I3 og N/T er utnyttingsgrada sett til BYA 80%. Maksimal byggehøgde for felta er 9,0 m monehøgde og 8,0 m gesimshøgde. Enkelte element som kranar, piper og delar av bygning kan tillast utover denne høgda. Solcelle- og solfangaranlegg til produksjon av energi er tillate oppført på tak med høgde=1,5 meter utover regulert byggehøgde.

#### 3.1.2 Kontor/Industri (felt K/I1 – K/I4)

##### a) I områda kan det førast opp anlegg og bygningar for industriell verksemd og administrasjonsbygg/kontor.

##### b) Parkering

Det skal opparbeidast minimum 1 og maksimum 2 parkeringsplassar for bil, og minimum 2 parkeringsplassar for sykkel pr. 100 m2 bruksareal innanfor området. Areal til lager skal ikkje reknast med. Det skal etablerast minimum 1 parkeringsplass til rørslehemma, som skal plasserast nær hovud- og personalinngang.

### 3.1.3 Næring/tenesteyting (N/T)

a) Området kan nyttast til brannstasjon og næringsbygningar som omfattar handverks- og lagerverksemd og kontor.

#### b) Parkering

Ved etablering av brannstasjon skal det opparbeidast minimum 6 og maksimum 20 parkeringsplassar for bil kor minst ein av dei skal vere for rørslehemma med minimumsmål 6,0x4,5 meter, samt minimum 10 parkeringsplassar for sykkel.

Det skal opparbeidast minimum 1 og maksimum 2 parkeringsplassar for bil, og minimum 2 parkeringsplassar for sykkel pr. 100 m2 bruksareal for næring innanfor området. Areal til lager skal ikkje reknast med. Det skal etablerast minimum 1 parkeringsplass til rørslehemma, som skal plasserast nær hovud- og personalinngang.

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

### 3.2.1 Køyreveg (felt o\_KV1-2, f\_KV3-4)

a) Felta er avsett til køyrevegar i planområdet. Vegane o\_KV1 og o\_KV2 er offentlege vegar, medan f\_KV3 og f\_KV4 er felles avkøyrslar til tiliggjande byggeområde.

b) Køyrevegar som kryssar regulert fortau skal etablerast i samsvar med plankartet og med nedsenka kantstein.

c) Det kan etablerast to avkøyrslar frå o\_KV2 til byggeområde K/I3. Endeleg plassering av avkøyrsla skal fastsetjast på situasjonsplan ved byggesøknad. Avkøyrslene skal utformast i samsvar med krav som gjeld for avkøyrslar i gjeldande vegnormal.

### 3.2.2 Fortau (felt o\_FO1 – o\_FO3)

Arealet er avsett til offentlig fortau langs tilkomstvegane og skal opparbeidast i samsvar med plankartet, og med avvisande kantstein mot offentlig køyreveg.

### 3.2.3 Gangveg (GG)

Arealet er avsett til gangveg og skal vere offentlig tilgjengeleg.

## 3.3 Grønstruktur

### 3.3.1 Friområde (felt FRI1 – FRI4)

Områda skal behaldast som rekreasjonsområde i naturtilstand. Enkel skjøtsel av vegetasjon er tillate.

## 4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1 Frisikt (H140)

Frisiktsona er arealet mellom frisiktlinja og køyrebane kant. Innanfor desse skal det vera fri sikt, dvs. fritt for fysiske og visuelle hindringar som er meir enn 0,5 meter over tilstøytande vegar sitt plan.

## 5. Rekkjefølgjeføresegner

---

### 5.1 Før igangsetjingsløyve

Kommunen skal godkjenne plan for tekniske anlegg (inkl. vassforsyning, overvasshandtering, sløkkjevattn og avløp) før det kan gis igangsetjingsløyve til tiltak innanfor byggeområda N/T, K/I1 – K/I3.

### 5.2 Før mellombels ferdigattest

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur fram til tomte og internt trafikkareal, samt renovasjonsløysning skal vere opparbeidd og gitt ferdigattest/bruksløyve før det blir gitt ferdigattest for nye bygningar.