

Reguleringsbestemmelser

Henda Vest Industriområde

Planid: 20150003

Revidert: 27.09.2017

Vedtatt av kommunestyret i møte 30.10.2017 i sak KST 56/2017.

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart 27.09.2017

Formålet med reguleringen er å tilrettelegge område for videre næringsvirksomhet og kaianlegg.

Planområdet er i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6 inndelt i følgende reguleringsformål:

PBL § 12-5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- Næringsbebyggelse - industri
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg

PBL § 12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Annen veggrunn – grøntareal
- Kai
- Havnelager

PBL § 12-5 nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål

- Friluftsmål

PBL § 12-5 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Havneområde i sjø

PBL § 12-6 Hensynssoner

- Faresone – Høyspenningsanlegg
- Sikringsone – Frisikt

§ 2 GENERELT

2.1 Byggesøknad

Planen viser tillatt arealbruk. Som grunnlag for utbygging innenfor næringsområdet skal det for hvert søknadspliktige tiltak utarbeides en detaljert situasjonsplan for de bygninger og anlegg som ønskes utført. Det kan også kreves tilleggsdokumentasjon i form av utomhusplan, terrengsnitt, oppriss, perspektivtegninger m.v. Bygninger og anlegg skal gis en god form og materialbehandling.

2.2 Parkering - kjøreområde

Det skal minimum opparbeides 2 biloppstillingsplass pr. 100 m2 bruksareal næringsbygg. I tillegg må det være sikret tilstrekkelig laste- og losseareal med tilliggende manøvreringsareal for tunge kjøretøyer i den utstrekning en virksomhet krever dette.

2.3 Terrengtilpasning

Vegfyllinger og fyllingsfronter i sjøen skal avsluttes på en estetisk god måte. Åpne rausfyllinger av sprengsteinmasser tillates ikke.

Fyllingsfronter i sjøen skal utføres slik at de tåler de påkjenninger de utsettes for fra sjø og bølger. Fyllinger skal fortrinnsvis plastres med egnede steinstørrelser/steinblokker. Det skal sikres at fyllingen er godt forankret i fyllingsfot.

Fjellskjæringer/bruddvegger skal minimaliseres. Der det etableres fjellskjæringer skal det etableres fjellhyller pr. 10 m høyde med hyllebredde 6 – 8 m. Hyllene skal tilføres jordmasser og vegetasjonsdekke med god tykkelse for god vekst. Formålet med hyllene er å bedre det visuelle inntrykket og redusere konsekvensene ved eventuelle steinsprang fra høye fjellskjæringer.

Topp fjellskjæringer skal sikres med gjerde med minimum 1,2 m høyde.

2.4 Universell utforming

Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere. Krav gitt i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven om universell utforming skal legges til grunn.

2.5 Estetisk utforming

Reflekterende materialer på bygningsfasader tillates ikke, unntatt for glass i vinduer. Bebyggelse skal ha farger tilpasset landskapet og naturen i området.

2.6 Belysning

Det må ikke etableres belysning i området som medfører navigasjonsmessige problemer for trafikk i skipsleden.

2.7 Kulturminner

Dersom en i tilknytning til gravearbeider i området kommer i kontakt med noe av arkeologisk interesse skal arbeidet stanses og Fylket varsles.

2.8 Byggegrense

Ved lokalisering av bygg og anlegg skal det tas hensyn til byggegrenser mot interne veier, sjø og naboeiendommer.

- Byggegrense mot intern vei i områder BN-02 – 03, BN_06 – 08, BAV_02 og SHL_01 – 03 vises på plankart.

- Byggegrense mot sjø i områder BN_01 – 05, SK_01 – 05, BAV_01 og 03, BRE-01, og S_01 er 0 meter. Byggegrense mot sjø i områder BN_06 – 07, SHL_01 – 03, BAV_02 og SKV_02 og 03 følger områdeavgrensning.

- For byggegrense mot naboeiendom gjelder bestemmelser i plan- og bygningslovens § 29-4.

2.9 Støy og luftforurensning

Samlet støy fra planområdet skal ikke overskride krav gitt i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442*. Støynivået fra nye virksomheter skal ikke bidra til at samlet støynivå fra planområdet overskrider gitte grenseverdier i tabell under.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 – 23	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag
Veg	L_{den} 55 dB	L_{5AF} 70 dB	-		
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB	L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB			
Øvrig industri	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB og $L_{evening}$ 50 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB og $L_{evening}$ 45 dB	L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB	-	Uten impulslyd: L_{den} 50 dB Med impulslyd: L_{den} 45 dB	Uten impulslyd: L_{den} 45 dB Med impulslyd: L_{den} 40 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB	L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB			

Nye virksomheter må dokumentere støynivået sitt ved byggesøknad. Dersom ekvivalentnivået er 10 dB eller lavere enn grensene for ekvivalentnivå i tabellen over, vil de ikke bidra til økt støynivå og videre dokumentasjon er ikke påkrevd. Er marginen til grensene for ekvivalentnivå mindre enn 10 dB må den nye virksomheten ta hensyn til sumstøy og samkjøre sine vurderinger med øvrige virksomheter i planområdet.

Nødvendig tiltak for støyskjerming, som sikrer at nabobebyggelsen får tilfredsstillende støyforhold, iht. tabell skal gjennomføres.

Støyreduserende tiltak som er aktuelle for å redusere støy ved behov og som forebyggende tiltak:

- Etablering av landstrøm.
- Støyende aktivitet kan legges innomhus.
- Strategisk plassering av bebyggelse og andre fysiske skjerminger (eks: gruslager, lagerbygning, dokk og andre konstruksjoner som gir skjerming) for å gi skjerming for støy mot nabobebyggelse og Hasseløysundet.
- Aktivt bruk av terreng – bevaring av terrengformasjoner som støyskjerming.

Det tillates ikke støyende, drifts aktiviteter på natt. Støyende aktiviteter i forbindelse med bergingssituasjoner tillates likevel på natt, frem til situasjonen er under kontroll. Så fremt det er mulig skal naboer varsles ved bergingssituasjoner som krever støyende aktivitet utover normal arbeidstid.

I tilfellene det blir vanskelig å oppfylle alle kravene rundt hele boligen kan intensjonen i kravet anses å være oppfylt dersom L_{den} og $L_{evening}$ er tilfredsstillt på hoveduteplass og grenseverdiene for natt er tilfredsstillt utenfor soveromsvindu.

2.10 Anleggsperioden

Støygrenser for maksimalt ekvivalent lydnivå og korreksjon av grenseverdi for støy iht. anleggsfasens lengde, gitt i tabellene under, skal gjelde for anleggsfasen.

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} -19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 måneder	5dB

Terrenget skal aktivt benyttes som støyskjerm i anleggsperioden.
Naboer skal varsles ved sprenging i anleggsfasen.

2.11 Utbyggingsavtale

Det kan inngås utbyggingsavtale i samsvar med plan- og bygningslovens kap. 17 for opparbeiding av infrastruktur som kai, vei, vann- og avløpsanlegg i tilknytning til og innenfor planområdet.

§ 3 OMRÅDE TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG**3.1 Næringsområde (BN_01 - 08)**

3.1.1 Molo med brytningsvern mot nord og vest kan oppføres innenfor områdene BN_01.

3.1.2 Innenfor områdene BN_02 – BN_08 kan det etableres bygninger og anlegg for industri, lager, håndverk, kontor.

Innenfor område BN_02, BN_05 og BN_8 er maksimale tillatte høyde på bygning 15 m.
Innenfor område BN_03, BN_04, BN_06 og BN_07 er maksimale tillatte høyde på bygning 25 m.
Høyde måles fra planert nivå utomhusområde.

Konstruksjonsdeler på bygning kan ha større høyde.

3.1.3 Tillatt utnyttelse for områdene BN_02 – BN_08 er 40 % BYA.

3.1.4 Min. ferdig gulvnivå for byggverk i sikkerhetsklasse F1 skal være kote 2,50 NN₂₀₀₀.
og i sikkerhetsklasse F2 kote 3,00 NN₂₀₀₀.

Der det ikke er praktisk mulig å sikre byggverk mot stormflo med vind og bølgepåvirkning, skal byggverk dimensjoneres og utformes til å tåle oversvømmelse, uten å føre til fare for mennesker og materielle skader.

3.2 Avløpsanlegg (BAV)

Viser område for felles slamavskiller, avløspumpestasjon eller renseanlegg.

3.3 Renovasjonsanlegg (BRE)

Viser område for bygg eller anlegg for miljøstasjon med avfallsmottak – kildesortering.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveger

4.1.1 SKV_01 omfatter del av fylkesveg med møteplass.

4.1.2 SKV_02 og SKV_03 reguleres som to-felts kjøreveger med 6,0 m kjørebane og 0,5 m skulder på hver side.

4.1.3 Minimum fri sikt i veikryss og avkjørsler er vist på reguleringsplankartet.

4.1.4 Vegbelysning iht. Vegnormalenes krav skal etableres på kjøreveger vist i reguleringsplanen.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Område S 01 utgjøre felles trafikk- og parkeringsområde i tilknytning til felles kaianlegg for virksomheter innenfor næringsområdet.

4.3 Annen veggrunn

Annen veggrunn utgjør areal for vegfylling, grøfter, skjæringer, sikkerhetssone mot skjæring, annet vegformål.

4.4 Kai

SK_01, SK_02 og SK_05 avsettes til område for kaier. SK_03 og SK_04 avsettes til område for offentlige kaier. Kaier kan oppføres ut til vist fyllingsfot.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

Friluftformål

Regulert område utenfor veggrunn i tilknytning til frisiktsone mot fylkesveg.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Havneområde i sjø VHS

Innenfor havneområde i sjø kan det foretas utfylling inntil vist fyllingsfot. Foran kaier kan det foretas utdyping for å oppnå tilstrekkelige dybder.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Faresone – Høyspenningsanlegg H370

Viser område faresone høyspenningsanlegg.

7.2 Sikringssone - Frisikt H140

Innenfor frisiktsone skal det sikres frisikt i nivå 0,5m over kjørevegen.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 8.1** Kryss FV261 (SKV_01) og SKV_02 med frisisiktsone skal være i tråd med plankart og håndbok N100 før nye tiltak innenfor planområdet tillates.
- Før arbeidet med utbedring av krysset igangsettes må det inngås en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.
- 8.2** Før utfylling i strandsone og i sjø igangsettes skal det være gjennomført kartlegging av fjell og dokumentert sikker byggegrunn før tiltak kan igangsettes. Geotekniske undersøkelser og vurderinger skal om nødvendig gjennomføres. Dokumentasjon skal følge søknad om tillatelse til tiltak.
- 8.3** Før utfylling i sjø må det undersøkes om sjøbunnen er forurensa. Undersøkelser må gjennomføres i tråd med gjeldende veileder (TA 2960/2012) «Håndtering av sedimenter». Dersom sjøbunnen er forurensa skal det søkes om tillatelse etter Forurensningslovens § 11 før utfylling kan igangsettes.
- 8.4** Landstrøm skal være etablert før kai kan tas i bruk i byggeområde SK.