

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Industriområde Hasløy Sør

Plan ID 20210003

Revidert: 28.11.2021

1. Planens hensikt

Formålet med reguleringen er å legge til rette for videre drift av eksisterende næringsvirksomhet, oppgradering av dagens kai samt oppstramming av trafikkområdet. Planen er utarbeidet som detaljreguleringsplan i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-3 og gjeldende tegneregler. 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

-1300 Næringsbebyggelse – industri BN

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

- 2011 - Kjøreveg SKV

- 2019 - Annen veggrunn – Teknisk anlegg SVT

- 2019 - Annen veggrunn – grøntareal SVG

- 2041 - Kai SK

PBL § 12-5, nr. 3 – Grønnstruktur

- 3020 – Naturområde GN

PBL § 12-5, nr. 6 – Bruk av vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- 6001 - Bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone V

- 6110 – Ankringsområde VAO

PBL § 12-6 – Hensynssoner

- Sikringszone – frisikt H140

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Hensyn mot stormflo og oversvømmelser

Min. ferdig gulvnivå for byggverk i sikkerhetsklasse F1 skal være kote 2,72 NN2000. Min. ferdig gulvnivå for byggverk i sikkerhetsklasse F2 skal være 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

2.2 Byggegrense

Byggegrense mot sjø og fylkesveien i områdene BN1-3 og SK følger områdeavgrønsning.

Byggegrense mot sjø i området SVT er 0 meter.

2.3 Belysning

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

2.4 Støy

Retningslinje T-1442, veileder for retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for tiltak og aktiviteter innenfor planområde. Samlet støy fra planområdet skal ikke overskride krav gitt i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Støynivået fra industriområdet skal ikke overskride gitte grenseverdier i tabell under. Tabellen under gjengir støykrav iht. forurensningsforskriften § 30 – 7.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	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		
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 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	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		

Det tillates ikke støyende aktiviteter på natt.

Dersom støygrenser ikke kan overholdes skal nødvendige tiltak gjennomføres for å tilfredsstille kravene over.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Næringsområde (BN1 - 3)

- 3.1.1 Innenfor områdene BN1 kan det etableres bygninger og anlegg for industri, lager, håndverk, kontor. Maks. byggehøyde 9 m.
- 3.1.2 Innenfor område BN2 og BN3 er maks. tillatte høyde på bygning 9,5 m og tanker 13 m.
- 3.1.3 Høyde måles fra planert nivå på eksisterende tomte høyde.
- 3.1.4 Mindre konstruksjonsdeler på bygning kan ha større høyde.
- 3.1.5 Tillatt utnyttelse for områdene BN1 – BN3 er 70 % BYA.

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

Kjøreveg (SKV)

- 3.2.1 Kjørevegene SKV er utformet med to kjørefelt. Vegen skal dimensjoneres for vogntog.
- 3.2.2 Avkjørsler vist i plankart med pil skal utformes i henhold til gjeldende vegnormaler.

Annen veggrunn teknisk anlegg (SVT)

- 3.2.3 Arealet avsatt til SVT skal utgjøre felles trafikk- og parkeringsområde for virksomheter innenfor næringsområdet.

Annen veggrunn - grøntareal (SVG)

- 3.2.4 Arealene avsatt til annen veggrunn – grøntareal (SVG) er sidearealene til kjørevegen med grøft, rabatter og vegskråning inklusive strandsone. Det tillates etablering av vegtekniske innretninger i området, herunder rekkverk, skilt og lignende.

Kai (SK)

- 3.2.5 Området SK skal brukes for etablering av kai med tilhørende anlegg.
- 3.2.6 Kai skal etableres ved spunting

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Naturområde (GN)

- 3.3.1 Innenfor naturområdet skal naturlig strand videreføres og skal være til offentlighetens disposisjon. Tiltak som bedrer allmennhetens tilgang til strandsonen tillates.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)

- 3.4.1 Det er ikke tillatt å sette i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens bruk av området. Etablering av akvakulturanlegg og oppdrettsanlegg tillates ikke. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med friluftsliv, ferdsel eller fiske, er ikke tillatt. Det kan etter søknad tillates etablering av flytebrygger, sjøledninger for vann, avløp, el- og telenett.

Ankringsområde (VAO)

- 3.4.2 Området skal være forbeholdt for ankring og manøvrering av fartøy som er rettet mot aktivitetene på industriområdet. Det skal ikke settes i verk tiltak som vanskeliggjør dette.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§11-8)

4.1 Sikringssoner – Frisikt H140 (§ 11-8 a)

- 4.1.1 Frisiktsoner skal være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegs nivå. Frisiktsoner skal utformes ihht. Statens Vegvesens håndbok N100

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

- 5.1.1 Før spunting i sjø må det undersøkes om sjøbunnen er forurensa. Undersøkelser må gjennomføres i tråd med gjeldende veileder (TA 2960) «Håndtering av sedimenter». Dersom sjøbunnen er forurensa skal det søkes om tillatelse etter Forurensningslovens § 11 før utfylling/spunting kan igangsettes.
- 5.1.2 Før tanker, bygg eller kai skal settes opp må grunnforholdene være avklart og sikret. Dette dokumenteres og legges ved søknad om IG.