

Planbestemmelser

Reguleringsplan Langbakken Næringsområde

Plan ID: 20200001

Revidert: 27.02.2022

1.0 Planens hensikt

Hensikten med denne reguleringsplanen er å legge til rette for utvidelse av næringsareal tiltenkt fisketilvirkning. Utvidelsen vil skje i tilknytning til en eksisterende virksomhet.

2.0 Arealformål og hensynsoner

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

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Næringsbebyggelse BN

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

Kjøreveg SKV

Annen veggrunn – tekniske anlegg SVT

Fortau SF

Kai SK

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Friluftformål LF

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

Havneområde i sjø VHS

Sikrings-, støy- og faresoner (§ 12-6)

Frisiktsone H140

Flomfare H320

3.0 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Byggegrenser

Byggegrense mot fylkesveien (SKV1) og private veien (SKV2) vises på plankart.

Byggegrense mot sjø etter pbl §1-8 i områdene BN1-2 og SK følger formålsgrensen.

For byggverkets plassering ift. nabogrense gjelder bestemmelser i plan- og bygningsloven §29-4.

3.2 Varslingsplikt ved funn av kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov om kulturminner.

3.3 Estetikk og terrengtilpasning

Ny bebyggelse innenfor BN2 skal ha en fargebruk som harmonerer med fargene i landskapet. Hensikten med fargebruken skal være å redusere fjernvirkningen av byggene.

Avslutning av nytt areal mot sjø skal gis en tiltalende utforming ved at utfyllingskant plastres med større steiner, eller mures med naturstein.

3.4 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. T-1442, pkt. 2.2 tabell 2.

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal lørdager	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal søn-/helligdag
Øvrig industri	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55\text{dB}$ og $L_{evening} \leq 50\text{dB}$ Med impulslyd: $L_{den} \leq 50\text{dB}$ og $L_{evening} \leq 45\text{dB}$	$L_{night} \leq 45\text{dB}$ $L_{AFmax} \leq 60\text{dB}$	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 50\text{dB}$ Med impulslyd: $L_{den} \leq 45\text{dB}$	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 45\text{dB}$ Med impulslyd: $L_{den} \leq 40\text{dB}$

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

4.0 Bestemmelser til arealformål (§12-7)

4.1 Næringsbebyggelse (felt BN1-2)

Det kan etter søknad tillates å etablere næringsbebyggelse tilknyttet fisketilvirking i områdene BN1-2. Det kan også etter søknad tillates å gjennomføre utfylling i sjø.

Innenfor området BN1 tillates det maks mønehøyde kote 13 (NN2000) og maks tillatt gesimshøyde er kote 9 (NN2000). Maks tillatt utnyttelsesgrad er %BYA = 50%.

Innenfor område BN2 tillates det maks møne- og gesimshøyde 11 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks tillatt utnyttelsesgrad er %BYA = 45%.

Innenfor delområdene BN1-2 skal det etableres minimum 1 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA. Det skal også etableres minimum 1 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA.

Renovasjonsløsningen skal ikke være skjemmende for omgivelsene og avfall skal lagres slik at det ikke spres til nærliggende områder.

4.2 Kai (felt SK)

Det kan etter søknad tillates å etablere kai i området SK.

4.3 Havneområde i sjø (felt VHS1-2)

Det kan etter søknad tillates å etablere flytebrygger til fritidsbåter innenfor VHS1. Flytebryggene skal ikke være i konflikt med næringsinteressene innenfor planområdet.

5.0 Bestemmelser til hensynssoner (§12-7)

5.1 Frisiktsone (H140)

Frisiktsoner H140 skal utformes ihht. Statens vegvesens håndbok N100. Innenfor frisiktsone skal det være frisikt 0,5 meter over tilgrensende veiens nivå.

5.2 Stormflo (H320)

Innenfor flomfaresone (H320_1-2) tillates det bygg i sikkerhetsklasse F1 og F2.

Bygg i sikkerhetsklasse F1 skal dimensjoneres for å tåle stormflo med bølgepåvirkning til kote 3 m (NN2000).

Bygg i sikkerhetsklasse F2 skal ha ferdig gulv på minimum kote 3,5 m (NN2000).

6.0 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før det kan gis tillatelse for etablering av nytt eller økning av kapasitet av eksisterende avløpsanlegg med utslippsledning til sjø må det foreligge utslippstillatelse.

6.2 Før det kan gis tillatelse for etablering av ny bebyggelse innenfor BN1-2 skal det i en overordna rammeplan dokumenteres hvordan tiltaket er tenkt tilknyttet VA-nettet. Kommunens VA-norm skal legges til grunn.

6.3 Før tiltak som berører fylkesvegnettet kan igangsettes skal det utarbeides en gjennomføringsavtale mellom utbygger og vegeier. Gjennomføringsavtale innebærer bl.a. vegeiers godkjenning av byggeplaner.

6.4 Bolig på eiendommen GID78/37 må rives seinest ved gjennomføring av utfylling i sjø i området BN1.

6.5 Før det kan gis tillatelse til utfylling i sjø må det undersøkes om sjøbunnen er forurenset. Undersøkelser må gjennomføres i tråd med gjeldende veileder (TA 2960) «Håndtering av sedimenter». Dersom sjøbunnen er forurenset skal det søkes om tillatelse etter Forurensningslovens § 11 før utfylling.