



Reguleringsplan for Harøysund havn, Vikomar AS

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering

PlanID 202103

Saksnummer 2020/7285

Planens hensikt

Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for videreutvikling av allerede eksisterende industri, Vikomar AS. I tillegg skal planen ivareta offentlig kai og tilgangen til denne, både fra sjøsiden og landsiden.

1. Generelt

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til disse formålene og hensynssonene, jf. §§ 12-5 og 12-6:

Arealformål:

Industri (I1 og I2)

Kjøreveg (o_V1, o_V2 og V1)

Annen veggrunn – tekniske anlegg

Kai (o_FK1)

Parkering (o_P1)

Havneområde i sjø (o_H1)

Hensynsoner:

Frisiktsone (H140_1-2)

Faresone ras- og skredfare (H310_1)

Flomfaresone (H320_1)

Annen fare (H390_1)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Plankrav

2.1.1 Ved byggesøknad for hele planområdet (**veg, vann, kloakk og fellesområde, dvs. kommunaltekniske anlegg**) skal det legges ved

situasjonsplan i egnet målestokk. Planen skal vise lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil). Plassering av brannkummer skal gjøres i samråd med brannvernmyndigheten.

- 2.1.2** Ved **byggesøknad for den enkelte tomt** skal det legges ved en situasjonsplan i målestokk 1:500. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal tegninger vise et typisk tverrsnitt av tomta i to retninger, plassering av bygninger med kotehøyde for ferdig gulv, møneretning, parkeringsplasser og eventuelle støttemurer.

2.2 Byggegrenser

- 2.2.1** Byggegrenser er vist på plankartet.
- 2.2.2** Byggegrensen for o_V1 er 12,5 meter målt fra senterlinjen.
- 2.2.3** For o_V2 er byggegrensen slik: 2,0 meter mot I1 målt fra formåls grensen, mot I2 er den 2,5 meter, bortsett fra i kurver med breddeutvidelse, der den er 2,1 meter fra formåls grensen. Ved snuhammer, hvor vegen er utvidet østover mot bygningen på I2 er byggegrensen sammenfallende med formåls grensen.
- 2.2.4** Byggegrensen mot sjøen er satt til 6 meter fra formåls grensen mot havneområde i sjø, denne er vist på plankartet og gjelder bare for tiltak i sikkerhetsklasse 2 (jfr. TEK 17 §7-2).
- 2.2.5** For tiltak i sikkerhetsklasse 1 (jfr. TEK 17 §7-2) er byggegrensen satt til 5 meter fra formåls grensen mot havneområde i sjø.
- 2.2.6** Tiltak som tåler å bli oversvømt av sjøvann og samtidig tåler kreftene som blir generert av eventuelle bølger kan stå nærmere formåls grensen enn avstanden nevnt i 2.2.4 og 2.2.5. Dette gjelder bare dersom tiltakene ikke mister sin funksjon og yteevne av å være oversvømt av saltvann. For slike tiltak er byggegrensen samanfallede med formåls grensen mot havneområde i sjø.
- 2.2.7** Der hvor byggegrensen på plankartet er tegnet lengre fra formåls grensen mot havneområde i sjø enn 6 meter skal den overholdes uavhengig av sikkerhetsklassene.
- 2.2.8** Der hvor byggegrensen på plankartet er tegnet lengre fra formåls grensen mot havneområde i sjø enn 6 meter gjelder heller ikke unntaket i 2.2.6.

2.3 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal forsøkes gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene. Dette kan skje ved at overganger mellom forskjellige flater legges i jevne og myke linjer. Maks stigning på fyllinger er 1:2. Ved brattere fyllinger skal det bygges opp med natursteinmur eller støpt mur/murblokker i nødvendig høyde for at fyllingen skal få skråning 1:2.

2.4 Kulturminner

Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og det skal sendes melding til kulturvernmyndighetene jf. Lov om kulturminner.

2.5 Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at byggene får en god arkitektonisk og estetisk utforming i forhold til seg selv og omgivelsene, og at byggene får en helhetlig og harmonisk utføring med tanke på takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale.

2.6 Vannforsyning, avløpsløsning og overvannshåndtering

Alle nye bygninger for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp. Det skal ligge ved planforslaget en skisse for hvordan overvannshåndteringen er tenkt.

2.7 Private avtaler

Etter at reguleringsbestemmelsene har tredd i kraft er det ikke tillatt å etablere forhold ved private avtaler som står i strid med disse bestemmelsene.

2.8 Detaljregulering

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11 ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Industriområde I1

- 3.1.1.1 Området er avsatt til industri
- 3.1.1.2 Maks bebygd areal (% BYA) for området er 60%
- 3.1.1.3 Maks mønehøyde er 10 meter over ferdig planert terreng.
- 3.1.1.4 Takvinkel skal være mellom 0 – 30 grader
- 3.1.1.5 Taktypen skal være flatt tak eller saltak.
- 3.1.1.6 Det skal opparbeides 0,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA bygningsmasse inne på område I1.
- 3.1.1.7 Utfylling av nytt landareal på området er tillatt så langt ut at fyllingsfoten på sjøbunnen blir innenfor område avsatt til industri.
- 3.1.1.8 Fyllingsfoten utformes som tilnærmet loddrett/skrå opplagt steinkant ut til formålsgrensen.
- 3.1.1.9 Detaljert plan for utførelse med reelle høyder og dyp skal følge søknad til behandling etter havne- og farvannsloven.

- 3.1.1.10 Inntil utfylling av område I1 blir utført kan det anlegges kai/flytebrygge i området.

3.1.2 Industriområde I2

- 3.1.2.1 Området er avsatt til industri
- 3.1.2.2 Maks bebygd areal (% BYA) for området er 70%.
- 3.1.2.3 Det tillates følgende høyder på bygningene, høydene måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
- 3.1.2.3.1 Ordinære industrier, maks høyde 15 meter
 - 3.1.2.3.2 Kontorbygninger (dersom disse funksjonen er i egne bygg) maks høyde 10 meter.
 - 3.1.2.3.3 Siloer/produksjonstårn/tanker maks høyde 20 meter.
 - 3.1.2.3.4 Påbygg i form av tekniske rom som f.eks. ventilasjonsanlegg kan stikke over de nevnte høydene med 3 meter.
- 3.1.2.4 Takvinkel skal være mellom 0-30 grader.
- 3.1.2.5 Taktypen skal være flatt tak eller saltak.
- 3.1.2.6 Utvidelse av landområdet kan gjøres i form av utfylling eller i form av kai. Fyllingsfot/kaikant skal ligge innenfor område avsatt til industri.
- 3.1.2.7 Detaljert plan for utførelse med reelle høyder og dyp skal følge søknad til behandling etter havne- og farvannsloven.
- 3.1.2.8 Området har to eksisterende sjøfyllinger i øst. Her er det ikke tillatt med tiltak som berører gammel sjøbunn. Unntak fra dette er pelefundamentering.
- 3.1.2.9 Det skal opparbeides 0,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA bygningssmasse. Plassene skal opparbeides innenfor område I2.

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

3.2.1 Kjøreveg (o_V1 og o_V2)

- 3.2.1.1 Områdene er avsatt til offentlig veg.

3.2.2 Kjøreveg (V1)

- 3.2.2.1 Området er avsatt til kjøreveg/adkomst for område I2

3.2.3 Annen veggrunn

- 3.2.3.1 Områdene er avsatt til annen veggrunn – tekniske anlegg.
- 3.2.3.2 Det kan anlegges grøft/skjæring/fylling i områdene.
- 3.2.3.3 Ytterligere behov for skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.

3.2.4 Kai (o_FK1)

- 3.2.4.1 Området avsatt til offentlig kai.
- 3.2.4.2 Dybde ved offentlig kai skal ikke endres. Det er registrert at denne kaien har dybder mellom 6 og 8 meter.

3.2.5 Parkeringsplass o_P1

- 3.2.5.1 Området skal benyttes til parkering.

- 3.2.5.2 o_P1 er offentlig parkeringsplass i forbindelse med offentlig kai, o_FK1.

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

3.3.1 Havneområde i sjø (o_H1.)

- 3.3.1.1 Området er avsatt til havneområde
- 3.3.1.2 Det er ikke tillatt med innretninger som kan være til hinder for havnetrafikken
- 3.3.1.3 Tiltak i sjø er søknadspliktig etter Havne- og farvannsloven.
- 3.3.1.4 I området mellom I1 og o_V1 kan det etableres flytebrygger. Før utbygging skal det foreligge en samlet plan som viser hvordan disse skal plasseres. Plasseringen skal godkjennes etter Havne- og farvannsloven og plan- og bygningsloven.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringszone (§ 11-8 a), Frisiktsoner (H140_1 og H140_2)

- 4.1.1** Områdene er avsatt til frisiktsoner
- 4.1.2** Frisiktsonene må ikke benyttes til noe som hindrer fri sikt i vegkryssene.
- 4.1.3** Areal innenfor frisiktsonene skal planeres ned 0,5 meter over nivået på tilgrensende veger.
- 4.1.4** Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.
- 4.1.5** Høystammede trær, trafikkskilt, lysmaster og lignende kan plasseres i siktsonen.

4.2 Faresone (§ 11-8 a), ras og skredfare (H310_1)

- 4.2.1** Området er avsatt som faresone på grunn av mulig løsne- og utløpsområde for områdesskred. Sonen er vist med rød skravur på plankartet.
- 4.2.2** Eventuelle tiltak innenfor sonen må følge anvisninger gitt i rapport fra Norconsult AS, 523000403-RIG-R02. Dette gjelder også dersom områder innenfor sonen skal tilføres trafikklast.

4.3 Faresone (§ 11-8 a), Flomfare H320_1

- 4.3.1** Området er avsatt som faresone på grunn av framtidig havnivåstigning og stormflo. Sonen er vist med rød skravur på plankartet.
- 4.3.2** All utbygging i området skal være i henhold til sikkerhetskravene i TEK 17 § 7-2.

- 4.3.3** Tiltak i sikkerhetsklasse 1 skal plasseres på minimum kote 2,4 (NN 2000).
- 4.3.4** Tiltak i sikkerhetsklasse 2 skal plasseres på minimum kote 2,6 (NN 2000).
- 4.3.5** Tiltak som tåler å være oversvømt av saltvann, og samtidig tåler kreftene som blir generert av eventuelle bølger kan være lavere enn kotenivåene nevnt i punktene ovenfor. Dette såfremt at tiltakene ikke mister sin funksjon og yteevne av å være oversvømt av saltvann.
- 4.3.6** For å ta hensyn til bølgeoppskyllingssoner skal bestemmelsene i punktene 2.2.4-2.2.6 overholdes.

4.4 Anne fare (§ 11-8 a), Mistanke om forurenset grunn, H390_1

- 4.4.1** Området er avsatt som faresone. Dette på grunn av mistanke om forurenset grunn som følge av eldre avfallsdeponi.
- 4.4.2** Dersom det skal gjøres tiltak som medfører grunn- og terrengarbeid innenfor sonen skal dette planlegges sammen med forurensningsmyndighet.

5. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

5.1 Før tillatelser for industriområdene I1 og I2.

- 5.1.1** Godkjent anlegg for veg, vann og avløp må være utbygd før det kan gis tillatelse til tiltak for bygg for varig opphold.
- 5.1.2** Parkeringsplass o_P1 og Veg o_V2 inkludert snuhammer må være opparbeidet før bygningsmassen på I2 kan utvides.
- 5.1.3** Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.
- 5.1.4** I tiltak som innebærer fare for økt støy skal krav i utslippstillatelse følges, at kravene oppfylles skal dokumenteres før det gis tillatelser til tiltak. Eventuelle støytiltak må være ferdig før det blir gitt brukstillatelser.

5.2 Før igangsettingstillatelse for tiltak som medfører grunn- og terrengarbeid i sone H390_1

- 5.2.1** Godkjenning eller rapport fra forurensningsmyndighet skal framlegges før det kan gis igangsettingstillatelse.