

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 19.08.2015  
Kommunestyrets godkjenning, sak 41/15: 03.09.2015

### **§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter, dato 26/1 2015.

### **§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

2.1. Formålet med reguleringsplanen er at legge til rette for industriutvikling med gode transportmuligheter over sjø og land.

2.2. Området reguleres til: (tall i parentes viser til sosi-kodning):

- Bebyggelse og anlegg
  - Industri (1340)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg (2011)
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
  - Havn (2040)
  - Kai (2041)
- Grønnstruktur
  - Friområde (3040)
- Hensynssoner
  - Sikringssone, frisikt (H140)

### **§3 GENERELLE BESTEMMELSER**

3.1. Områder angitt med feltbetegnelse o\_X på plankartet er offentlige, mens områder angitt med feltbetegnelse f\_X på plankartet er felles for planområdet.

3.2. Ved mudring av eksisterende havnebasseng (f\_Havn 1) må det sikres eksisterende industri sør for planområdet fortsatt adgang til havnebassenget.

3.3. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet fornminne eller kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle myndighet.

## §4 BYGGEOMRÅDER

### 4.1 Industri (1340) - Industri 1, Industri 2, Industri 3 og Industri 4

#### 4.1.1 Utnyttingsgrad

Maksimal BYA er angitt for hvert del-felt med prosent av tomtestørrelse. Areal helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting. Utendørs parkeringsplasser skal ikke regnes med i grad av utnytting. Sykkelskur, redskapsboder og andre små, lette konstruksjoner på overflaten skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Minimums-utnyttelse for hvert del-felt skal være 25% BRA.

#### 4.1.2 Høyder

Bebyggelsen kan føres opp til den tillatte maksimumshøyden, som for hvert del-felt er angitt med kote på plankartet. Nødvendige tekniske installasjoner på tak kan tillates inntil 2,0 m over regulert tillatt maksimumshøyde.

Innenfor industri 3 og Industri 4 skal oppfylling av terreng være til minimum kote +3,5 m (høydereferanse NN1954).

#### 4.1.3 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de overordnede byggegrensene som vist i plankartet.

#### 4.1.4 Gjerder

Gjerder og eventuelle gjerdeporter må utføres åpne og gjennomsiktige, og skal ha en utførelse og høyde som passer til formålet.

#### 4.1.5 Lokalisering

Industri som gir utfordringer knyttet til støy, lukt, avrenning og utslipp kan kun etableres innenfor Industri 3 og Industri 4 på plankartet.

#### 4.1.6 Atkomst

Avkjørsler etableres som angitt på plankartet. Plassering av avkjørsler kan justeres ved søknad om rammetillatelse.

## **§5 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### 5.1 Kjøreveg (2011)

Kjøreveg skal opparbeides som vist på plankartet.

Alle kjørevegene innenfor planområdet skal utformes i samsvar med Statens Vegvesen sine håndbøker, og dimensjoneres for å sikre trygg og velfungerende atkomst til bygge-områdene for kjøretøygruppe vogntog.

Djupdalsveien nedskiltes til 60 km/t fra Kvithyllveien (FV141) og forbi planområdet. Djupdalsveien skal skiltes som forkjøringsvei gjennom planområdet.

### 5.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)

Områdene skal sikre plass til brøytekanter og eventuelt snø-opplag.

### 5.3 Havn (2040)

Det gis tillatelse til mudring innenfor området f\_Havn 1

Det gis tillatelse til mudring og fylling innenfor området f\_Havn 2

Det gis tillatelse til mudring og fylling innenfor området f\_Havn 3

### 5.4 Kai (2041)

F\_Kai opparbeides som vist på plankartet. Området kan nyttes til manøver- og kjøreareal for Industri 4.

## **§6 GRØNNSTRUKTUR**

### 6.1 Friområder (3040) – f\_F1 og f\_F2

Områdene generelt skal nyttes til felles friområder for planområdet.

Område f\_F1 kan nyttes til opparbeiding av nødvendige fylling/terrenginngrep.

Innenfor område f\_F2 f skal det etableres beplantningsbelte.

## **§7 HENSYNSSONER**

### 7.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene tillates ikke vegetasjon eller andre faste sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

## **§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR:**

### 8.1 Geoteknisk forhold.

Rapport for geoteknisk undersøkelse og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak som berører grunnen i området vest for Djupdalsveien. Rapporten skal identifisere eventuelle grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige grunnforhold skal være utarbeidet før igangsettelse kan gis.

- 8.2 Bølgepåvirking.  
Det må utredes bølgepåvirking innen det kan gis rammetillatelse for områdene «Industri 4» og «f\_Kai».
- 8.3 Utomhusplan  
Sammen med søknad om rammetillatelse for bygg skal det sendes inn utomhusplan som viser eksisterende og fremtidig terreng, atkomst parkering og beplantning.
- 8.4 Støy, støv og sikkerhet i anleggsfasen.  
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot farer i bygge- og anleggsfasen, skal følge søknad om igangsetting for del av planområdet vest for Djupdalsveien. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet (ev. midlertidig skilting), renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider vest for Djupdalsveien kan igangsettes.  
For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen T-1442/2012 og T-1520 legges til grunn.  
Anleggsområder i «Industri 1» må gjerdes inn.
- 8.5 Forurensning.  
Forurensning av eksisterende fylling vest for Djupdalsveien må ivaretas. Forurensning skal være ryddet i henhold til godkjent tiltaksplan innen det kan gis igangsettingstillatelse for øvrige tiltak innenfor fyllingen.  
Ev. forurensning av sjøbunnen må kartlegges og ivaretas i henhold til godkjent tiltaksplan innen det kan gis igangsettingstillatelse for utfylling eller mudring i sjøen. Ved utfylling og/eller mudring i sjø må det sendes søknad og innhentes tillatelse jf. bestemmelsene i Forurensningsloven.  
Fyllmasser må være rene.
- 8.6 Luktgenererende bedrifter.  
Ved etablering av luktgenererende bedrifter må det foretas spredningsberegninger innen det kan gis igangsettingstillatelse
- 8.7 Vind- og strømningsforhold.  
Ved utbygging av f\_Havn 2 for bruk til skipsferdsel må det gjøres egen utredning av vind- og strømningsforhold innen det kan gis igangsettingstillatelse.
- 8.8 Vannforsyning.  
Det må redegjøres for vannforsyning innen det kan gis igangsettingstillatelse for bygg.
- 8.9 Brannslukningsvann.  
Det må redegjøres for hvordan det kan føres frem tilstrekkelig

brannslukningsvann til det enkelte bygget innen det kan gis igangsettingstillatelse for det pågjeldende bygget.

8.10 Kraftforsyning.

Det må redegjøres for tilstrekkelig kraftforsyning innen det kan gis igangsettingstillatelse for bygg.

8.11 Samferdsel

Kjøreveg til bygge-område skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis.

8.12 Renovasjon

Før det gis ferdigattest for et bygg skal permanent avfallshåndtering innenfor bygge-området være etablert, herunder fremkommelighet og sikkerhet for tømming.

8.13 Støy

Støy fra industriområdet skal ikke medføre at nærliggende boliger, fritidsboliger eller annen støyfølsom bebyggelse får støynivåer som overskrider grenseverdier i Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen» T-1442/2012.

Før rammetillatelse kan gis for etablering av ny støyende virksomhet må virksomheten godtgjøre at støy fra bedriften ikke medfører at nærliggende støyfølsom bebyggelse får støynivåer som overskrider disse grenseverdiene.