

FØRESEGNER FOR MANGER INDUSTRIOMRÅDE, KJEBOGEN

GNR. 45, BNR 10 m. fl. RADØY KOMMUNE

Plan-id:1260-2015 100

Det regulerte området er vist med grenseliner på plankart i målestokk 1: 500 ved arkformat A1, datert 25.01.2015, sist revidert 08.10.2015.

Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

<i>Byggjeområde og anlegg: PBL §12-5 pkt 1</i>	Industri
<i>Samferdsel og teknisk infrastruktur: PBL §12-5 pkt 2</i>	Køyreveg Fortau Anna veggrunn - Teknisk anlegg Anna veggrunn – Grøntareal Kai
<i>Grønstruktur: PBL §12-5 pkt 3</i>	Vegetasjonsskjerm i industriområde
<i>Landbruk, natur- og friluftsområde: PBL §12-5 pkt 5</i>	LNF-område
<i>Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone: PBL §12-5 pkt. 6</i>	Hamneområde i sjø Friluftsområde i sjø
<i>Omsynssone PBL §12-6, JF PBL § 11-8, a) og d)</i>	Omsynssone, Friluftsområde i sjø Sikringssone – frisikt Faresone – høgspent Byggjeforbud rundt veg

1 FELLES FØRESEGNER

1.1 Estetikk (pbl § 12–7 nr 1)

- 1.1.1 Fargebruk på bygningar i BI1 skal harmonere med omgjevnadene og ein skal ikkje nytta reflekterande materiale eller signalfargar.
- 1.1.2 Bygg skal ha ein materialbruk og fargebruk som er tiltalende av omsyn til friluftsområde og fjernverknad frå sjø.
- 1.1.3 Logo m/tekst kan påførast bygg i firma sine fargar med maks storleik 6 x 25 m.

1.2 Byggegrenser (pbl § 12–7 nr 2)

- 1.2.1 Byggegrenser er vist i plankartet.
- 1.2.2 Byggjegrænse for bygg elles i BI1 er formålsgrense til kai og Hamneområde i sjø.
- 1.2.3 Byggjegrænse for BI2 mot kai og hamneområde i sjø samantett med føremålsgrenser.
- 1.2.4 Byggjegrænse for SK mot Hamneområde i sjø, VHS, gjeld fyllingsfot. ligger mot kai og hamneområde i sjø samantett med føremålsgrenser.
- 1.2.5 Vegareal og parkering kan plasserast utanfor byggegrenser unnateke byggjegrænse mot fylkesveg.

1.3 Handsaming av massar (pbl § 12-7 nr 3)

- 1.3.1 Det skal utarbeidast plan for handsaming av massar for kvart delområde. Planen skal vise både disponering av stadeigne massar og trong for tilkøyrdte graderte massar. Planen skal liggje ved søknad om løyve til tiltak i område.
- 1.3.2 Mellombels deponering av massar, inntil to månader, kan bare skje i område med arealformål industri, samt samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan ikkje skje i omsynssone eller i område for der eksisterande vegetasjon etter planen skal takast vare på.
- 1.3.3 Massar frå delfelt BI2, som vert teke ut før fylkesvegen til Langhøyane er sikra og opparbeida med fortau, kan kun nyttast innan planområdet, til dømes utfylling til kai.

1.4 Krav til utforming og terrenghandsaming og sikring (pbl § 12-7 nr 3)

- 1.4.1 Høgdeskilnad høgare eller lik 2 m innanfor industriområde skal løysast anten med mur eller skråning med helling maks 1:2 og tilplanting. Mur skal ha vegetasjonskant på toppen av muren. Vegetasjonskanten skal bestå av tre og buskar. Skråning skal likeeins plantast til med tre og buskar.

1.5 Støy, støv og utslepp

- 1.5.1 Det skal etablerast landstrøm til bruk for fartøy liggande ved kai, SK.
- 1.5.2 Støytilhøva ved bustader i nærleiken skal ikkje overskride grenseverdiane for inne- og utemiljø, jf. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

- 1.5.3 Støykravet omfattar også trafikk i anleggsperiode. Sprenging kan skje på virkedagar mellom kl 0700 og kl.1600. For opparbeiding av kai er det tillete spunting og djupkomprimering av massar mellom kl 07-23.00.

1.6 Parkering (pbl § 12–7 nr 7)

- 1.6.1 Det skal innanfor BI1 – BI3 etablerast min. 1 p-plass pr 200 m2 (BYA) industribygning.
- 1.6.2 Det skal innanfor BI1 – BI3 etablerast min. 1 p-plass pr 300 m2 (BYA) lager.
- 1.6.3 Det skal innanfor BI1 – BI3 etablerast min. 1 (eller2?) p-plass pr 30 m2 (BYA) kontor.
- 1.6.4 Det skal innanfor BI1 og BI3 etablerast min. 1 plass for sykkel pr 200 m2 BYA bygning.
- 1.6.5 Minimum 5% av p-plassen eller 2 p-plassar for bil skal vere reservert og utforma for rørslehemma.

1.7 Rekkjefølgjekrav (pbl § 12–7 nr 10)

- 1.7.1 Godkjent VA-rammeplan skal liggje føre før det vert gjeve løyve til tiltak.
- 1.7.2 Plan for handsaming av masser skal liggje føre før det vert gjeve løyve til igangsetting av tiltak.
- 1.7.3 Fylling i sjø med eigna masser utanfor og ved eksisterande kai skal gjennomførast før det vert gjeve løyve til ferdigstilling av kai. Dette som avbøtande tiltak for å hindre eventuell spreining av forureina sediment som ikkje er mudra.
- 1.7.4 Det kan ikkje førast opp nye bygg i delfelt BI2 før fylkesveg 410 er opparbeida m/fortau frå planområde til regulert fortau ved Langhøyane. Utbedringa av vegen utløyser krav om detaljplan.
- 1.7.5 Lågspente kraftleidningar i BI1 og 2 skal leggjast i jordkabel (rekkjefølgjeføresegn?).
- 1.7.6 Vegkryss mot fylkesveg o_SKV1 skal vere ferdigstilt og godkjent av vegstyresmakta før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for tiltak i BI1 til BI3.
- 1.7.7 Veg f_SKV2 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for tiltak i BI1 og BI2.
- 1.7.8 Eksisterande tilkomst til planområdet skal vere fysisk stengt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for tiltak i BI1 - BI3.
- 1.7.9 Renovasjonsplass skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for tiltak i BI1 og BI2.
- 1.7.10 Det kan plasserast transformatorbioskar innanfor føremål industri, BI.
- 1.7.11 Innanfor planområdet med føremål industri kan det plasserast naudsynte bygg/anlegg for drift av vassforsyning og avløpsnett.
- 1.7.12 Alt avfall skal oppbevarast i innelukka konteinar eller særskilde bygningar. Avfall som p.g.a. volum eller andre årsaker må lagrast ute, skal skjulast med tett og tilstrekkeleg høgt gjerde.

1.8 Va-rammeplan (pbl § 12-7 nr 12)

- 1.8.1 Det skal utarbeidast VA-rammeplan for planområdet som sikrar løysing for vatn, avløp og overvatn, samt sløkkevasskapasitet. Kommunen sett plangrense for VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal godkjennast av kommunen.
- 1.8.2 Overvatn skal ikkje førast til Brupollen.

2 BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL §12-5 nr 1)

2.1 Industri (BI1- BI3)

- 2.1.1 Innanfor BI1 til BI3, kan det etablerast industri med tilhøyrande lager og kontor. Det kan òg planerast for industriformål m/tilhøyrande anlegg.
- 2.1.2 Utnyttingsgrad, planeringshøgde og maks tillate byggjehøgde går fram av plankart.
- 2.1.3 Det kan opparbeidast løysing for renovasjonsplass og ny trafostasjon innanfor formål BI.
- 2.1.4 Det kan etablarast brønn/basseng på maks 12 x 12 m med 10 m djupne for testing av undervassinstallasjonar. Testbrønnen/bassenget sikrast med gjerde på inntil 1,5 m.
- 2.1.5 Det kan i anleggsfasen i samband med planering og betongarbeid opparbeidast mobile tiltak som steinknuseverk/betongblandeverk innanfor formål BI.
- 2.1.6 Det skal vere snuplass i BI1 for køyreteøy med dimensjoneringsgrad vogntog.

3 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr 2)

3.1 Kai (SK)

- 3.1.1 Innafor kai kan det etablerast fast skinnegåande kran og installasjonar som er naudsynt for drifting av kai og næringsverksemd.
- 3.1.2 Kran kan ha høgde inntil 60 m over planert kaidekke.
- 3.1.3 Fyllingsfot for kaifront kan etablerast i hamneområde for sjø.

3.2 Køyreveg (SKV1 - SKV3)

- 3.2.1 o_SKV1 er offentleg køyreveg (fylkesveg 410). Regulert vegbredde inkl. vegskulder 6,25 m.
- 3.2.2 f_SKV3 er felles køyreveg. Regulert vegbredde inkl. vegskulder er 6,75 m.

3.3 Fortau (o_SF1, f_SF2)

- 3.3.1 o_SF1 og 2 er offentleg fortau langs o_SKV1 (fylkesveg 410).
- 3.3.2 f_SF3 er felles fortau langs f_SKV2.

3.4 Anna veggrunn – teknisk (AVG1 – AVG4)

- 3.4.1 Område f_AVG1 – f_AVG4 er område for grøftar, fyllingar og skjeringar, samt anlegg for overvasshandtering.

4 GRØNSTRUKTUR (PBL §12-5 nr 3)

4.1 Vegetasjonsskjerm (GV)

- 4.1.1 Område GV1 er buffersone mellom BI1 og Brupollen.
- 4.1.2 Område GV2 er buffersone mellom BI2, BI3 og bustadareal vest for planområde.
- 4.1.3 Det kan ikkje gjerast tiltak i GV1.

5 LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL §12-5 nr 5)

5.1 LNF-område (LL)

- 5.1.1 Område LL er LNF-område langs fylkesveg.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL §12-5 nr 5)

6.1 Hamneområde i sjø (VHS)

- 6.1.1 Det kan utførast naudsynte tiltak for å sikre tilstrekkeleg djupne på 10 m.
- 6.1.2 Det kan ikkje utførast undervasssprengning i gyteperiode for torsk; 01. febr. – 31. mars.

6.2 Friluftsområde i sjø (VFS)

- 6.2.1 Det er forbod mot tiltak i VFS1 og 2.

7 OMSYNSSONE. PBL §12-6, JF PBL § 11-8, a) og d)

7.1 Bevaring av naturmiljø, VFS (H560)

- 7.1.1 H560 er omsynssone bevaring av naturmiljø, friluftsområde i sjø og vassdrag der det skal takast særlege omsyn til naturmangfaldet.

7.2 Sikringszone - Frisikt (H140)

- 7.2.1 H140 er frisiktzone for avkøyrsløse til fylkesveg.
- 7.2.2 Innafor frisiktsona skal det vere fri sikt i ein høgde av 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande veg.

7.3 Sikringszone – byggeforbud rundt veg (H130)

- 7.3.1 H130 er sone for byggeforbud rundt veg.

7.4 Bandlagt sone - kondensator, gassrørledning (H740)

- 7.4.1 H740 er bandlagt sone for kondensator, gassrørledning.
- 7.4.2 Det kan ikkje førast opp tiltak/bygningar i båndleggingssona.

7.5 Faresoner - Høgspenn, (H370)

- 7.5.1 H370 er faresone for eksisterande høgspennlinje.
- 7.5.2 Det kan ikkje førast opp bygning til varig opphald i faresona.