

FØRESEGNER FOR MANGER INDUSTRIOMRÅDE, KJEBOGEN

GNR. 45, BNR. 10 m. fl. RADØY KOMMUNE

Plan-id:1260-2015 100

Det regulerte området er synt med grenseliner på plankart i målestokk 1:500 ved arkformat A1, datert 05.10.2015.

Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

<i>Byggjeområde og anlegg: PBL §12-5 pkt. 1</i>	Industri
<i>Samferdsle og teknisk infrastruktur: PBL §12-5 pkt. 2</i>	Køyreveg Veg Fortau 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>	Bevaring av naturmiljø Sikringssone – fri sikt Faresone – høgspent Byggjeforbod 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 med tekst i firma sine fargar kan påførast bygg, med maks storleik 6 x 25 m.

1.2 Byggjegranser (pbl § 12–7 nr 2)

- 1.2.1 Byggjegranser er synt i plankartet.
- 1.2.2 Byggjegrænse for bygg elles i BI1 er formålsgrænse til kai og hamneområde i sjø.
- 1.2.3 Byggjegrænse for BI2 mot kai og hamneområde i sjø fell saman med føremålsgranser.
- 1.2.4 Byggjegrænse for SK mot hamneområde i sjø, VHS, gjeld fyllingsfot.
- 1.2.5 Vegareal og parkering kan plasserast utanfor byggjegranser unntatt 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 syne både disponering av stadeigne massar og trong for tilførde graderte massar. Planen skal leggjast ved søknad om løyve til tiltak i området.
- 1.3.2 Mellombels deponering av massar, inntil to månader, kan berre skje i område med arealføremål industri, samt samferdsle og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar kan ikkje skje i omsynssone eller i område 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 opparbeidd med fortau, kan berre nyttast innan planområdet, til dømes utfylling til kai.

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

- 1.4.1 Høgdeskilnad høgare eller lik 2 m innanfor industriområdet skal løysast anten med mur eller skråning med helling maks 1:2 og tilplanting. Mur skal ha vegetasjonskant på toppen. 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 landstraum til bruk for fartøy liggjande ved kai, SK.
- 1.5.2 Støytilhøva ved bustadar 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 anleggsperioden. Sprenging kan skje på virkedagar mellom kl. 0700 og kl.1600. For opparbeiding av kai er det tillate spunting og djupkomprimering av massar mellom kl. 0700 og kl. 2300.

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 p-plass pr. 30 m² (BYA) kontor.
- 1.6.4 Det skal innanfor BI1 – 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 Godkjend VA-rammeplan skal liggje føre før det vert gjeve løyve til tiltak.
- 1.7.2 Plan for handsaming av massar skal liggje føre før det vert gjeve løyve til igangsetjing av tiltak.
- 1.7.3 Fylling i sjø med eigna massar 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 opparbeidd med fortau frå planområdet til regulert fortau ved Langhøyane. Betringa av vegen utløyser krav om detaljplan.
- 1.7.5 Lågspente kraftleidningar i BI1 og BI2 skal leggjast i jordkabel før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for tiltak i BI1 og BI2.
- 1.7.6 Vegkryss mot fylkesveg o_SKV1 skal vere ferdigstilt og godkjend 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 stengd før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for tiltak i BI1 til 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 avlaupsnett.
- 1.7.12 Alt avfall skal oppbevarast lukka inne i konteinar eller særskilde bygningar. Avfall som på grunn av 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 For planområdet skal det utarbeidast VA-rammeplan som sikrar løysing for vatn, avlaup og overvatn, samt sløkkevasskapasitet. Kommunen set 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 industriføremål med tilhøyrande anlegg.
- 2.1.2 Nyttingsgrad, planeringshøgde og maks tillate byggjehøgde går fram av plankart.
- 2.1.3 Det kan opparbeidast løysing for renovasjonsplass og ny trafostasjon innanfor føremål BI.
- 2.1.4 Det kan i BI1 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 føremål BI.
- 2.1.6 Det skal vere snuplass i BI1 for køyretøy med dimensjoneringsgrad vogntog.

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

3.1 Kai (SK)

- 3.1.1 Innanfor kai kan det etablerast fast skinnegående kran og installasjonar som er naudsynte for drift 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 Veg (SV)

3.3.1 SV er privat veg frå o_SKV1 til gnr./bnr. 45/12.

3.4 Fortau (o_SF1, f_SF2)

3.4.1 o_SF1 og 2 er offentleg fortau langs o_SKV1 (fylkesveg 410).

f_SF3 er felles fortau langs f_SKV2.

3.5 Anna veggrunn – teknisk (AVG1 – AVG4)

3.5.1 Område f_AVG1 – f_AVG4 er område for grøfter, 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 planområdet.

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 undervasssprenging i gyteperiode for torsk: 01. februar - 31. mars.

6.1.3 Anlegg skal ha industrivern med lenser ved potensielt utslepp i sjø.

6.1 Friluftsområde i sjø (VFS)

6.1.1 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 for bevaring av naturmiljø der det skal takast særlege omsyn til naturmangfaldet.

7.2 Sikringssone – fri sikt (H140)

7.2.1 H140 er fri sikt-sone for avkøyrsløse til fylkesveg.

7.2.2 Innanfor fri sikt-sona skal det vere fri sikt i ein høgd av 0,5 m over vegplanet på tilknytt veg.

7.3 Sikringssone – byggjeforbod rundt veg (H130)

7.3.1 H130 er sone for byggjeforbod rundt veg.

7.4 Bandlagt sone – kondensator, gassrørleidning (H740)

7.4.1 H740 er bandlagt sone for kondensator, gassrørleidning.

7.4.2 Det kan ikkje førast opp tiltak/bygningar i båndleggjingssona.

7.5 Faresoner – høgspente, (H370)

7.5.1 H370 er faresone for eksisterande høgspente.

7.5.2 Det kan ikkje førast opp bygning til varig opphald i faresona.