

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 09.09.2015.

Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

<i>Byggeområde og anlegg: PBL §12-5 pkt 1</i>	Kombinert byggje- og anleggsføremål (Industri/lager/kontor) Hamneområde/kai Øvrige kommunaltekniske anlegg
<i>Samferdsel og teknisk infrastruktur: PBL §12-5 pkt 2</i>	Køyreveg Fortau Anna veggrunn - Teknisk anlegg Anna veggrunn – Grøntareal
<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
<i>Omsynssone PBL §12-6, JF PBL § 11-8, a) og d)</i>	Sikringssone – frisikt Faresone – høgspont Byggjeforbud rundt veg

1 FELLES FØRESEGNER

1.1 Byggegrenser (pbl § 12–7 nr 2)

- 1.1.1 Byggegrenser er vist i plankartet. Byggjegrænse i BI1 og 2 mot hamn og hamneområde i sjø samanfell med føremålsgrænser.
- 1.1.2 Vegareal og parkering kan plasserast utanfor byggegrenser.

1.2 Teknisk infrastruktur

- 1.2.1 Det kan plasserast transformator kioskar innanfor føremål industri, BI.
- 1.2.2 Innanfor planområdet med føremål industri kan det plasserast naudsynte bygg/anlegg for drift av vassforsyning og avløpsnett.

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, deponering av overskotsmasse, gjenbruk av matjord og trong for tilkøyrd massar. Planen skal ligge 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.

1.4 Avfallshandtering

- 1.4.1 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.
- 1.4.2 Farleg avfall skal handterast forsvarleg, jf. Føresegn om gjenvinning og handsaming av avfall.
- 1.4.3 Det er ikkje høve til utslepp av forureina vatn og avfall, eller deponering av forureina massar i planområdet. Utslepp av partiklar er òg rekna som forureining.
- 1.4.4 Metodar for hinder av utslepp må kalibrerast i høve til størrelse på sedimentar som skal passere. Døme på dette kan være silingsgardin.

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

- 1.5.1 Ubygde områder skal gjevast god form og handsaming. Skjeringar i lausmassar og sprengsteinsfyllingar skal settast i stand med finare massar og verte tilsådd og tilplanta.
- 1.5.2 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.

1.6 Støy, støv og utslepp

1.6.1 Utslepp til luft, jord og vatn (støy, støv, avrenning) skal ligge innanfor rammer fastsett i utsleppsløyve bestemt av forureiningsstyresmaktene (Fylkesmannen). Søknad om utsleppsutløyve skal utarbeidast i samsvar med Forurensningslovens §11.

1.6.2 Driftstid

Arbeidstida i industriområda skal tilpassast reglar frå Statens Forurensingstilsyn (SFT). Støytilhøva ved bustader i nærleiken skal ikkje overskride grenseverdiane for inne- og utemiljø, jf. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

1.6.3 Anleggsperiode

Støy frå byggje- og anleggsverksemd i område BI skal tilfredsstille krav gitt i ”Retningslinje for behandling av støy i areal-planlegging (T-1442)”: Lden = 55 dB. Sprenging er ikkje omfatta av lydkravet.

Støykravet omfattar også anleggstrafikk. Sprenging og annan støyande aktivitet skal ikkje utførast i periodar som er til særleg ulempe for naboar.

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 07-18.00.

1.7 Parkering (pbl § 12–7 nr 7)

1.7.1 Det skal innanfor BI1 – BI3 etablerast 1 p-plass pr 200 m² (BYA) industribygning.

1.7.2 Det skal innanfor BI1 – BI3 etablerast 1 p-plass pr 300 m² (BYA) lager.

1.7.3 Det skal innanfor BI1 – BI3 etablerast 1 p-plass pr 30 m² (BYA) kontor.

1.7.4 Det skal innanfor BI1 og BI3 etablerast 1 plass for sykkel pr 200 m² BYA bygning.

1.7.5 Minimum 5% av p-plassen eller 2 p-plassar for bil skal vere reservert og utforma for rørslehemma.

1.7.6 Vegareal og parkering kan plasserast utanfor byggegrenser unnateke byggjegrænse mot fylkesveg.

1.8 Rekkjefølgjekrav (pbl § 12–7 nr 10)

- 1.8.1 Godkjent VA-rammeplan skal liggje føre før det vert gjeve løyve til tiltak, inkludert deling.
- 1.8.2 Plan for handsaming av masser skal liggje føre før det vert gjeve løyve til igangsetting av tiltak.
- 1.8.3 Det kan ikkje førast opp nye bygg i delfelt BI2 før fylkesveg 410 er opparbeida m/fortau frå planområde til eksisterande fortau ved Selfallet. Utbedringa av vegen utløyser krav om detaljplan.
- 1.8.4 Massar frå delfelt BI2, som vert teke ut før fylkesvegen til Selfallet er sikra og opparbeida med fortau, kan kun nyttast innan planområdet, til dømes utfylling til kai.
- 1.8.5 Vegkryss mot fylkesveg o_SKV1 vere ferdigstilt og godkjent av vegstyresmakta før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for tiltak i BI1 til BI3.
- 1.8.6 Veg f_SKV1 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for tiltak i BI1 og BI2.
- 1.8.7 Eksisterande tilkomst til planområdet skal vere fysisk stengt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for tiltak i BI1 - BI3.
- 1.8.8 Felles renovasjonsplass skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for tiltak i BI1 og BI2. Unntak er masseuttak for utfylling til kai og planering.

1.9 Va-rammeplan (pbl § 12-7 nr 12)

- 1.9.1 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.
- 1.9.2 Overvatn skal ikkje førast til Brupollen.

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

2.1 Kombinert byggje- og anleggsføremål – industri/lager/kai (BI1- BI3)

- 2.1.1 Det skal i samband med rammesøknad utarbeidast situasjonsplan og utgreiingar av fagkyndig firma med godkjenning i tiltaksklasse 3 for arkitektur/landskap etter Plan og bygningslova.
- 2.1.2 Innanfor BI1 til BI3, kan det etablerast industri, lager og kontor.
- 2.1.3 Utnyttingsgrad, planeringshøgde og maks tillate byggjehøgde går fram av plankart.
- 2.1.4 Det skal opparbeidast felles renovasjonsplass og ny trafostasjon innanfor BI1 – BI2.
- 2.1.5 Det kan opparbeidast eige renovasjonsplass innan BI3.
- 2.1.6 Område for renovasjonsplass skal planerast. Det kan førast opp skur for avfallscontainere.

2.2 Hamneområde, kai (SHA)

- 2.2.1 Innafor hamneområde, kai kan det etablerast fast skinnegående kran og installasjonar som er naudsynt for drifting av kai og næringsverksemd og som er høgare enn angitt maksimal byggehøgde.
- 2.2.2 Det kan etablerast brønn/basseng på maks 12 x 12 med 10 m djupne i kaidekke for testing av undervassinstallasjonar. Testbrønnen/bassenget sikrast med gjerde på inntil 1,5 m.
- 2.2.3 Kran kan ha høgde inntil 60 m over planert kaidekke.
- 2.2.4 Fyllingsfot for kaifront kan etablerast i hamneområde for sjø.

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

3.1 Køyreveg (SKV1 - SKV3)

- 3.1.1 o_SKV1 er offentlig køyreveg (fylkesveg 410). Regulert vegbredde inkl. vegskulder 6,25 m.
- 3.1.2 f_SKV3 er felles køyreveg. Regulert vegbredde inkl. vegskulder er 6,75 m.

3.2 Fortau (o_SF1, f_SF2)

- 3.2.1 o_SF1 og 2 er offentlig fortau langs o_SKV1 (fylkesveg 410).
- 3.2.2 f_SF3 er felles fortau langs f_SKV2.

3.3 Anna veggrunn – teknisk (AVG1 – AVG4)

- 3.3.1 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 GV er buffersone mellom BII og Brupollen. Mindre tilpasningar/justeringar mot industriområde kan gjerast i føremålet. Tilpassa areal må då dekkast til med jord og beplantast med stadeigen vegetasjon.
- 4.1.2 Det kan ikkje førast opp tiltak i GV.
- 4.1.3 Overgang til industri/næringsareal skal gjevast god form og handsaming og det kan gjerast mindre terrengtilpasningar for å unngå eventuelle skjeringar i overgangane. Overgangane skal elles settast i stand med finare massar og verte tilsådd og tilplanta.

4.2 Friområde (GF)

Område GF er Friområde.

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

5.1 LNF-område (LL)

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.

6.1.2 Det skal takast omsyn til gyteperiode for torsk.

6.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag m/tilhøyrande strandsone (VFS)

6.2.1 Det er forbod mot tiltak i VFS.

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

7.1 Sikringssone - Frisikt (H140)

7.1.1 H140 er frisiktsone for avkøyrsløse til fylkesveg.

7.1.2 Innafor frisiktsona skal det vere fri sikt i ein høgde av 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande veg.

7.2 Sikringssone – byggeforbud rundt veg (H130)

7.2.1 H130 er sone for byggeforbud rundt veg.

7.3 Bandlagt sone - kondensator, gassrørleidning (H740)

7.3.1 H740 er bandlagt sone for kondensator, gassrørleidning.

7.3.2 Det kan ikkje førast opp tiltak/bygningar i båndleggingssona.

7.4 Faresoner - Høgspenn, (H370)

7.4.1 H370 er faresone for eksisterande høgspennlinje.

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