

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STEINESJØEN HAVN II, BØ KOMMUNE (REVIDERT UTGAVE FEBRUAR 2010)

-----000000-----

FORMÅLET MED PLANEN.

Planen har som utgangspunkt å legge til rette for eksisterende og framtidig virksomhet i Steinesjøen havn. Endringer og utvikling i fikerinæringa forutsetter at arealer er tilgjengelig for effektiv produksjon, videreforedling, lagring og transport av marint råstoff inn og ut av området. Kai og havnearealer må ha en størrelse og utforming som kan bidra til å transportere mest mulig tonnasje på en miljøeffektiv måte, dvs. båt. Dette betinger større arealer for produksjon og lagring. I tillegg må kai, dybde- og seilingsforhold være slik at større båter kan trafikkere området.

Arealet som planen omfatter har vært regulert senest våren 2009. Nå når pågangen for å ta i bruk disse arealene har det vist seg at behovet for plassering av bygninger, spesielt i forhold til eksisterende bygninger, kommer i konflikt med allerede fastlagte arealformål. Det er selvsagt ikke uproblematisk å fastsette en arealbruk innenfor et regulert område på en slik måte at det passer til de framtidige arealbehov for utbyggingsinteresser. Om det ikke ligger noen klare premisser eller forutsetninger for reguleringsplanens arealbruksfordeling bør det være en grei sak å gjøre endringer. Dette betinger selvsagt at man kommer inn på et så tidlig tidspunkt at ikke allerede investeringer i kostbar infrastruktur går tapt.

En slik situasjon er nå oppstått når det gjelder dette området.

Det nye forslaget er nå utformet på den måten at infrastrukturen tar hensyn til en rasjonell utbygging av hele området samlet. Reguleringsplanen tar ikke stilling til tomtestørrelser gjennom fastlegging av tomtegrenser, men arealdelene mellom eksempelvis vegsystemet, er av en slik størrelse at de vil kunne dekke "alle" typer behov, dvs. store, mellomstore og små tomter. Det vi i dag vet om mulig utnyttning av betydelige deler av arealet tilsier at planen har en fornuftig ballanse.

§1 Generelt.

- 1.1 Disse bestemmelsene gjelder for området begrenset av reguleringsgrensene på plankartet.
- 1.2 Planområdet på plankartet er inndelt i følgende reguleringsformål:

| | | |
|----------------------------------|---------------------|-------|
| <u>Byggeområder</u> | Industri, I1-I2-I3 | (140) |
| <u>Offentlige trafikkområder</u> | Kjøreveg | (310) |
| | Annen veggrunn | (319) |
| | Parkeringsplass P1 | (333) |
| | Havneområde HL1-HL2 | (380) |

| | | |
|----------------------|---------------------|-------|
| | KAI1 – KAI2 | (381) |
| | Havneområde i sjø | (392) |
| <u>Spesialområde</u> | Friluftsområde | (613) |
| | Frisiktssone | (640) |
| | Annet spesialområde | (699) |

§2 Byggeområde.

2.1 Område for industri I1

Området er avsatt til industriformål. Arealet er på 28.2 daa, BYA = 65%, BH = 15.0 m, 5% av BYA kan ha en byggehøyde på inntil 20.0 m.

2.2 Område for industri I2

Området er avsatt til industriformål. Arealet er på 24.2 daa, bya = 25%, BH = 12.0 m.

2.3 Område for industri I3

Området er avsatt til industriformål. Arealet er på 47.9 daa, BYA = 25%, BH = 15m

2.4 Fellesbestemmelser for regulerte industriarealer.

Kommunen krever ikke detaljregulering / bebyggelsesplan. Kommunen har disposisjonsretten over hele det regulerte område. Arealer kan enten videreselges eller leies ut. All infrastruktur så som vann og avløpsledninger, energiledninger, drivstoffledninger, ledninger for elektroniske signaler med mer, skal i hovedsak følge vegnettet i området. Behovet for privat parkering skal løses på egen grunn. Egenparkeringskravet forholder seg til en parkeringsplass pr. 50 - 250 m² BRA. Mindre tankanlegg som er nødvendig for etableringstiltakets produksjon og virksomhet tillates etablert på egen grunn. Behovet for trafoanlegg skal løses gjennom bygningsfelleskap med etablerere i området. Det er satt en byggeavstand på 8.0 m fra midtlinje veg. Før byggetillatelse gis kan kommunen kreve seg forelagt en detaljert bruksplan for angjeldende tomt eventuelt en detaljregulering, jfr Pbl. § 12-3.

§3 Offentlig trafikkområde.

3.1 Kjøreveg

De innregulerte offentlige veger i området har en bredde på 6.0 m inklusiv skulder. Byggegrensene er satt til 8.0 m fra midt veg. Frisiktsonene ligger mellom veg og byggegrensen.

3.2 Annen veggrunn

Dette arealet ligger i innkjøringen til industriområdet. Arealet kan ikke bebygges på grunn av nærhet til den offentlige veien og parkeringsplassen. Arealet skal dekke eksisterende og framtidig behov for privat parkering og logistikk.

3.3 Parkeringsplass

Denne parkeringsplassen er primært tiltenkt større kjøretøyer og vogntog som har behov for midlertidig plassering enten for hvileperioder eller venting. Plassen kan også benyttes av kjøretøyer som ikke har oppdrag for virksomhet i det regulerte felt.

3.4 Havneområde HL1 – HL2

Områdene er avsatt til lasting og lossing, hensetting og handling av gods. Arealet skal ikke benyttes til langtidslagring av noen art.

3.5 Kai 1 – kai 2

Begge kaiene er offentlige og er innregulert med nødvendig bakareal for betjening av gods og trafikk, jfr. pkt. 3.4.

3.6 Havneområde sjø

Området er avsatt til virksomhet tilknyttet drift av havna som farled og manøvreringsområde for fartøy. Installasjoner i dette området skal godkjennes av kompetent myndighet.

§4 Spesialområder.

4.1 Friluftsområde

Areal avsatt mellom industriområde og sjø bevares uendret. Byggegrensen mot dette området er satt til 10.0 m.

4.2 Annet spesialområde

Arealet er avsatt til drift og vedlikehold av fyrlykt, samt å sikre fri sikt i signalsektorene. Arealet kan ikke benyttes til byggeformål eller lagring eller annen virksomhet som skjermer for signalene fra lykten.

§5 Rekkefølgebestemmelser

Arealet skal bygges ut etappevis. Offentlig infrastruktur så som vann, veg og avløp, med mer, skal bygges ut på en slik måte at man i hovedsak unngår å investere før området skal tas i bruk til de regulerte formål. I og med at kommunen selv har styring på omsetningen av arealene i regulert område så er kommunen tilstrekkelig sikret mot å komme i en presset situasjon investeringsmessig.

All virksomhet som betinger godkjenninger, tillatelser og eventuelt konsesjoner av annen myndighet skal dokumenteres før kommunen gir tillatelser til bruk av foretaket / bygget.