

EIGERSUND KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KAUPANES HAVNE- OG NÆRINGSOMRÅDE

PLANID: 11012015-03

Datert: 25.05.2017 - Sist revidert:

Kommunestyrets vedtak: xx.xx.2016, saksnr. xx/2016

PLANENS GRENSE, INNHOLD OG FORMÅL

§ 1. Formålet med planen er å legge til rette for industriutbygging for eksisterende og ny virksomhet med behov for adkomst til sjø. Planen omfatter i hovedsak eiendommene gnr/bnr 6/2 og 7/5.

§ 2. Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på kartet er vist med juridisk linje for planens begrensning.

FORMÅL

§ 3. Området er regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse (1110)
- Næringsbebyggelse (1300)
- Energianlegg (1510)
- Vann- og avløpsanlegg (1540)
- Forretning/kontor (1810)
- Industri/lager (1826)
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål - havn/industri/lager (1900)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Havn (2040)
- Havnelager (2043)
- Parkeringsplasser (2082)

GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, nr. 3)

- Grønnstruktur (3001)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl § 12-5, nr. 6)

- Havneområde i sjø (6229)
- Småbåthavn (6230)

HENSYNSSONER (pbl. § 12-6)

- Sikringszone – frisikt (H140)
- Faresone – høyspenningsanlegg (H370)
- Hensynssone - bevaring kulturmiljø (H570)
- Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

BESTEMMELSEOMRÅDER (pbl. § 12-7)

- Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak
- Anlegg- og riggområde

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1. Krav til søknad

§ 4. Ved søknader etter plan- og bygningsloven kan kommunen kreve utarbeidet utomhusplaner for hele eller deler av området. Utomhusplaner skal vise opparbeiding av tomta med atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, snuplass, utelager, terrengbehandling med eksisterende og planlagt terreng, belegg, murer, gjerder, belysning og andre aktuelle fysiske/tekniske tiltak m.m., samt bruk av området.

§ 5. Ved gradvis utbygging av tomten skal det vises plan for samlet utnyttelse av tomten der det framgår hvordan de ulike byggene og installasjonene forholder seg til hverandre.

§ 6. Nye søknader må utformes og vurderes på bakgrunn av gitte tillatelser for virksomheter i planområdet. For virksomheter som etter kommunens skjønn kan medføre vesentlige ulemper for tilgrensende områder, skal det tas nødvendige hensyn slik at ulempene begrenses. ROS-analyser skal i nødvendig utstrekning inngå ved søknad (jf. pbl. § 20-1) om tiltak og i byggesaksbehandling

1.2. Krav til høydeplassering over havnivå

§ 7. Ved planlegging av veier, gang- og sykkelveier, kabelanlegg og VA-ledninger med tilhørende pumpeanlegg og styringssystemer, skal sikkerhetsklasse S2 og minimumshøyde kote 2,5 benyttes. Nye kaier og fyllingskanter mot sjøen skal være minimum 2,5 meter over havnivå (NN2000). Øvrige ubebygde arealer skal også ligge på minimum kote 2,5. For å sikre drenering på land kan delområder som skal dreneres mot sluk ligge lavere. Slike avvik skal være i samsvar med plan godkjent av kommunen.

§ 8. All ny bebyggelse, uavhengig av bruk eller sikkerhetsklasse, skal ligge på minimum kote 2,7 (NN2000). For tilbygg på eksisterende bygg kan lavere byggehøyde (laveste golv) tillates forutsatt at de bygges for å kunne oversvømmes.

1.3. Krav til støydokumentasjon og støyskjerming

§ 9. Tiltakshaver skal gjennom rutiner, kontroll og tekniske tiltak sørge for at driften skjer slik at støybelastningen til de nærmeste omgivelser til enhver tid begrenses så langt det er mulig.

§ 10. Virksomheter innenfor planområdet skal til enhver tid oppfylle krav satt i egen utslippstillatelse, og konkrete bestemmelser i denne skal gjelde fremfor reguleringsbestemmelsene dersom det er avvik mellom disse. For virksomheter uten krav til utslippstillatelse gjelder T-1442/2012 med veileder M128. Pålegg etter utslippstillatelsens bestemmelser og/eller reguleringsplanens krav til støynivå skal utredes og bekostet av anleggseier.

§ 11. Søknad om etablering av ny bebyggelse, nye anlegg eller vesentlig utvidelse av eksisterende anlegg innenfor planområdet forutsetter en støyfaglig vurdering, dersom virksomhetens drift medfører støy. Støy fra transport til/fra bedriften med bil og fartøy til sjøs skal ikke legges til grunn for krav om støyfaglig utredning.

§ 12. Den støyfaglige utredningen skal ta utgangspunkt i gjeldende støysituasjon innenfor planområdet, og skal vise samlet støybidrag fra industriområder, havn/lager, fartøy og tilgrensende veger, jf. støyrapport AKU01 datert 2015-12-02.

§ 13. Den støyfaglige vurderingen skal dokumentere at gjeldende myndighetskrav oppfylles. Eventuelle tiltak som iht. støyfaglig vurdering ansees nødvendig for å tilfredsstille krav til utendørs støy, skal innarbeides og vises i byggesøknad.

1.4. Krav til luft (støv/lukt) og andre miljøforhold

§ 14 Bedrifter som krever tillatelse etter forurensingsloven må sørge for nødvendige tillatelser parallelt med søknader etter plan- og bygningsloven. For utslipp til luft i form av lukt skal veileder TA 3919 "Regulering av luktutslipp i tillatelser etter forurensingsloven," Klif 2013, legges til grunn.

1.5. Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser

§ 15. Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

1.6. Tiltak som faller inn under forurensingsloven

§ 16. Tiltak som faller inn under forurensingslovens bestemmelser skal godkjennes av Fylkesmannen i Rogaland og Miljødirektoratet.

1.7. Krav til parkering

§ 17. Det tillates inntil to parkeringsplasser per 100 m² BRA næringsareal og inntil en parkeringsplass per 100 m² BRA industri-/lagerareal og havn-, industri- og lagerareal. I tillegg skal det etableres minimum en sykkelparkingsplass per 100 m² BRA kontorareal. For virksomheter hvor parkeringskravet i punkt 1.7 er urimelig, kan kommunen godta andre krav for den enkelte virksomheten på tomten. Det kan godkjennes felles løsninger innenfor planområdet for flere tomter.

§ 18. Parkering kan etableres på egen tomt, eller som felles parkering for flere tomter. Parkering kan etableres under bakken eller som fjellanlegg i forbindelse med terrengbearbeiding som kreves for utbygging av planen. Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være overbygget.

1.8. Krav til tekniske løsninger

§ 19. Tekniske løsninger for vannforsyning og avløp og kommunale veger og gang- og sykkelveger skal dimensjoneres og bygges i henhold til de til enhver tid gjeldende normer for Eigersund kommune.

1.9. Universell utforming

§ 20. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for planlegging, søknad om tiltak og opparbeiding av bygg og anlegg, inkludert adkomst og uteområder. Eventuelle avvik fra prinsippene skal begrunnes.

1.10. Risiko, sårbarhet og beredskapsmessige hensyn

§ 21. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. ROS-analysen skal både belyse egen virksomhets risiko og vekselvirkningen til etablerte virksomheter i relevant omkrets.

§ 22. Ny bebyggelse samt utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ha tilstrekkelig sikkerhet mot skade fra ras og stormflo m.m. Det skal dokumenteres sikre grunnforhold, spesielt gjelder dette der det er utfyllt havgrunn.

1.11. Arealer uten bestemmelser

§ 23. Mindre arealer avsatt til boligbebyggelse, forretning/kontor og parkering ligger innenfor byggegrense mot offentlig veg. Arealene kan ikke bebygges. Plan 2015 03 endrer ikke arealbruk, utnyttelse eller hensikt fra gjeldende plan for disse områdene. Bestemmelser fra overordnet plan eller gjeldende/tilgrensende plan for resterende del av tomten skal gjøres gjeldende for områdene.

1.12. Rekkefølgekrav

§ 24. Nytt kryss rv42/Grønehaugveien med tilhørende gang- og sykkelveger og undergang skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis for bygninger innenfor områdene N2 – N5. Før arbeidet kan igangsettes skal krysset planlegges for H1-veg i samsvar med håndbok N100 og byggeplan skal være i samsvar med krav i håndbøker og godkjent av fra Statens Vegvesen.

§ 25. Nytt kryss rv42/Fv 60 med tilhørende fortau og gang- og sykkelveg skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis for bygninger innenfor områdene N6 – N7 og H/I/L6 – H/I/L7. Byggeplanen skal godkjennes av Statens vegvesen før arbeidet igangsettes.

§ 26. Ny samleveg med g/s-veg (o_SKV3) og tilhørende infrastruktur skal opparbeides til og langs tomter som skal opparbeides eller eksisterende tomter der det skal oppføres nybygg som er større enn 1500 m² BRA før det gis brukstillatelse.

§ 27. Det kan ikke gjøres tiltak i delfeltene N2 og I/L 5 før høyspentlinje innenfor faresone H370 er lagt i bakken.

§ 28. Før det gis byggetillatelse skal det opparbeides tilfredsstillende og sikker adkomst til tomten. Teknisk plan skal være godkjent før det gis rammetillatelse for bygging.

§ 29. Tiltak mot støy skal være etablert før ny støygenererende virksomhet tas i bruk. Ved støyømfintlig bebyggelse som ligger utenfor og langs plangrensen ved rv42 og fv 60 skal det gjennomføres ny støyfaglig vurdering og prosjektering av tiltak i forbindelse med opparbeidelse/endring av kryss.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG, JF. PBL § 12-5, NR 1

2.1. Generelt

§ 30. Innenfor areal som omfattes av byggegrensen langs rv. 42 og fv. 60 tillates ikke arealbruk som er nødvendig for å kunne ivareta virksomheten på eiendommen(e). Dette gjelder blant annet areal til nødvendig parkering, manøvrering av kjøretøy for å kunne benytte bygninger, areal til nødvendig lagring, faste installasjoner o.l.

§ 31. Byggeområder tillates også brukt som riggområde eller anleggsområde for opparbeidelse av infrastruktur eller til terrengplanering. Perioden begrenses til maks. 2 år pr. delområde eller etappe.

§ 32. Maksimalt tillatt bebygd areal er angitt som %-BYA på plankartet for hvert enkelt delfelt. Parkering utendørs lagerareal og oppstillingsareal for containere o.l. skal ikke medregnes i BYA.

§ 33. Høydeplassering for topp gulv i ny bebyggelse er angitt på plankartet med Tg kote + for hvert enkelt delfelt. Maksimalt tillatt byggehøyde er angitt på plankartet med Tt kote + for hvert enkelt delfelt, mindre elementer (heistårn, luftesjakt, aggregater, piper/rør, antenner o.l.) som utgjør mindre enn 2% av bebygd flate, kan tillates med større høyder. For oppføring av siloer må byggehøyder vurderes særskilt i hvert enkelt tilfelle. Oppgitte høyder for gulv (Tg) i ny bebyggelse og terreng (Tt), kan justeres med inntil 50 cm etter en samlet vurdering for hvert delfelt med krav om at § 8 overholdes.

§ 34. Bygg/anlegg må plasseres slik at ubebygd del av tomten kan nyttes til nødvendig kjøring med lastebil/vogntog og til å snu innenfor området.

2.2. Næringsbebyggelse (1300)

§ 35. Bebyggelse innenfor områder regulert til næringsbebyggelse skal nyttes til næring og kontor. Næring omfatter bygninger til lagring, industri, håndverks-, verksteds- og reparasjonsarbeider samt utstilling og salg, dog ikke salg til sluttbrukere. Virksomheter som er rene kontorbygg, som driver forretning/handel og tjenesteyting tillates ikke.

§ 36. N6 skal være næring relatert til fiskeri- og havnevirksomhet.

§ 37. Bygninger skal oppføres med flate tak.

2.3. Industri/lager (1826)

§ 38. Innenfor områder regulert til industri/lager kan det oppføres bygninger og anlegg for industri, lager, silo- og tankanlegg og andre anlegg som er arealkrevende eller som krever nærhet til havn/sjø. Alle bygg kan inneholde kontordel og andre fellesfunksjoner som er nødvendig for produksjon og drift.

2.4. Havn/industri/lager (1900)

§ 39. Innenfor områder regulert til havn/industri/lager kan det oppføres bygninger/anlegg for havn, industri og lager inkl. kontor- og fellesfunksjoner som er arealkrevende og som krever tilgang til havn/sjø.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, JF. PBL § 12-5, NR. 2

3.1. Kjøreveg (2011)

§ 40. Veg o_SKV1 skal opparbeides som ny hovedadkomst til alle områder innenfor plangrensen.

§ 41. Veg o_SKV3 skal opparbeides som samleveg. o_SKV2 samt O_SKV4 til o_SKV11 skal opparbeides som adkomstveg til delområder/tomter. Vegene opparbeides i samsvar med kommunalteknisk norm. Byggeplan skal godkjennes av Eigersund kommune.

3.2. Fortau (2012)

§ 42. o_SF3 skal opparbeides som vist i reguleringsplan og samtidig med veg o_SKV4. Byggeplanen skal godkjennes av kommunen og fortau skal vedlikeholdes av kommunen.

3.3. Gang- og sykkelveg (2015)

§ 43. Gang- og sykkelveger opparbeides samtidig med tilgrensende veganlegg.

3.4. Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)

§ 44. Annen veggrunn – tekniske anlegg - skal opparbeides som fastlagt i norm/håndbøker samtidig med tilgrensende veg. Arealer skal gis en landskapsmessig behandling som er tilpasset tilstøtende industriområder og vedlikeholdes av eier av vegen.

3.5. Annen veggrunn - grøntareal (2019)

§ 45. Annen veggrunn – grøntareal - skal opparbeides som fastlagt i norm/håndbøker samtidig med tilgrensende veg. Arealer skal gis en landskapsmessig behandling og vedlikeholdes av eier av vegen.

3.6. Havn (2040)

§ 46. Havneområde o_SHA er forbeholdt havnevirksomhet på land og skal primært benyttes til havnedriftens kjernevirksomhet. Hele området eller deler av dette skal benyttes i samsvar med reglene for ISPS-havner og havnefunksjoner har størst prioritet.

§ 47. Det tillates bygget kaier og kai-avsnitt og dykdalber (båtfester) eller annen form for forankring.

§ 48. Områdene skal nyttes til lasting og lossing av gods, og manøvrering fra fartøy til bygg, lager, siloer/tanker eller landbasert transport. Kraner/heiser, transportbånd og liknende installasjoner kan stå

innenfor området eller krysse området så lenge de ikke reduserer områdets bruksmuligheter. Tiltak som hindrer bruken av kaiene tillates ikke.

§ 49. Formålsgrensen mot sjøen som er vist i planen er å oppfatte som en ytre begrensning av kai eller skråningsutslaget for utfyllingsarealene ved kote 0 (mot sjø). Kai kan ved behov også strekke seg inn i tilgrensende områder regulert til havn/industri/lager (mot land).

3.7. Havnelager (2043)

§50. Havnelager_O_SHL er forbeholdt havnelager på land og skal primært benyttes til havnedriftens kjernevirksomhet. Hele området eller deler av dette skal benyttes i samsvar med reglene for ISPS-havner og havnefunksjoner har størst prioritet.

§51. Det tillates mindre bygg innenfor formålet

4. GRØNNSTRUKTUR, JF. PBL § 12-5, NR. 3

4.1. Grønnstruktur (3001)

§ 52. Innenfor grønnstrukturen skal opprinnelig terreng og vegetasjon bevares i størst mulig grad for å sikre overordnede landskapselementer. Områdene skal være offentlige, men ikke tilrettelegges for bruk fordi ferdsel anses som farlig og konfliktfullt i forhold til tilgrensende områder og aktiviteter.

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE, JF. PBL § 12-5, NR. 6

5.1. Havneområde i sjø (6220)

§ 53. Områdene o_VHS 1 og 2 skal benyttes av fartøy i forbindelse med oppankring og lasting/lossing ved kai innenfor planområdet.

2.1. Småbåthavn (6230)

§ 54. Område VS skal nyttes som manøvreringsareal til småbåthavn i plan 7-11 «Del av Fiskarvig».

3. HENSYNSSONER, JF. PBL § 12-5, NR. 6

3.1. Faresone høyspenningsanlegg (H370)

§ 55. Alle tiltak innenfor faresone høyspenningsanlegg skal godkjennes av linje-eier.

3.2. Frisiktsoner (H 570)

§ 56. I områdene regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veibaner.

3.3. Bevaring kulturmiljø (H 570)

§ 57. Innenfor områdene H570_1 og H570_2 merket med hensynssone bevaring av kulturmiljø skal det ikke føres opp bygg eller anlegg som kan utilbørlig skjemme de automatisk freda kulturminnene med ID 65394 og ID 53548, jfr. Lov om kulturminner § 3. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jfr. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av en reguleringsendring.

3.4. Båndlegging etter lov om kulturminner (H 730)

§ 58. Innenfor hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner finnes det to kulturminner med ID 65394 og ID 53548. Det er ikke tillat å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene eller foreta noen form for fysiske inngrep i området, jfr. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremme i form av en reguleringsendring.

4. BESTEMMELSEOMRÅDER, JF. PBL § 12-6

7.1 Bestemmelsesområde – krav vedrørende rekkefølge for gjennomføring av tiltak

§ 59. Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av berørte automatisk freda kulturminner. De aktuelle automatisk freda kulturminnene er markert på plankartet med bestemmelsesområde og lokalitets ID. Følgende automatisk freda kulturminner skal graves ut før gjennomføring av tiltaket.

#1 ID 200724 (steinalderboplass innenfor N7)

#2 ID 215495 (stokkanker i sjø/o_VHS2)

§ 60. Framdriften for de arkeologiske undersøkelsene vil kunne følge planens etapper. Tiltakshaver avtaler framdriften med Arkeologisk museum. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

§ 61. Bestemmelsesområde merket med #3 er områder som ikke er undersøkt av marin arkeolog. Ved tiltak innenfor området som medfører inngrep i sjø og vann (mudring, utfylling, graving, fundamentering etc.) skal Stavanger maritime museum kontaktes for å avklare om tiltaket er i konflikt med kulturminner. Dersom det påvises kulturminner må disse ivaretas forut for realisering av ev tiltak. Ev. kostnader i forbindelse med undersøkelsen belastes tiltakshaver.

7.2 Anlegg- og riggområde

§ 62. Områder regulert til anlegg- og riggområde kan brukes til midlertidig anleggsområde og masselager i tilknytning til etablering av nytt veganlegg. Området skal, så langt som mulig, tilbakeføres til opprinnelig formål innen et halvt år etter at anlegget for øvrig er ferdigstilt.