



Detaljreguleringsplan for LARSNES MEK. VERKSTED AS

Planidentifikasjon: Kartnr. i kartarkivskap nr. 1
20170003

Eigengodkjenningssdato
dd.mm.åååå

Eigengodkjend av:
Sande kommunestyre

Områdeomtale/plangrense:

Plangrensene er vist på reguleringskartet 2298-100, 2298-101 og 2298-102 datert 12.09.2018, sist revidert 10.02.2020.

Planen omfatta plankart gjeldande for :

- På grunnen
- På sjøbotn
- Sjøsykla mellom «På grunnen» og «På sjøbotn».

§1. – GYLDIGHEITSOMRÅDE

Desse føresegnene gjeld innanfor plangrensa som vist på plankartet. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

§2. – PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

Etter at denne reguleringsplanen er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

§3. – REGULERINGSFORMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med § 12-5 i plan- og bygningslova (PBL av 2008) til følgjande føremål:

3.1. BYGNINGAR OG ANLEGG

- Industri BI (Bygg og anlegg for næring)

3.2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg SKV
- Fortau SF
- Kai SK
- Annan veggrunn – tekniske anlegg

3.3. GRØNTSTRUKTUR

- Grøntområde G
- Vegetasjonssone GV
- Friområde GF

3.4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

- Hamneområde i sjø VHS (1-7)
- Friluftsområde i sjø VFV

§4. – AREALBRUK

4.1. – BYGNINGAR OG ANLEGG

4.1.1 Bygningar (BI):

- a) I område merka BI kan det førast opp bygg og anlegg for bruk til næring.

- b) Planlagt tørrdokk kan byggast over med vist planlagt overbygg. Gesimshøgde skal ikkje overstige 30 m over tilgrensande kai-nivå. Mønehøgde skal tilsvarande ikkje vere større enn 31m.
- c) For bygningar elles (jf. pkt. b)) innan område merka BI skal gesimshøgde ikkje overstige 10,5m. Mønehøgde skal ikkje vere større enn 12,0m.
- d) Grad av utnytting av tomtene er bestemt av "tillate bebyggd areal" (BYA) slik:

Område BI Max %-BYA = 80%

- e) Parkering for tilsette og verksemda sitt parkeringsbehov knytt til bygningsmasse i områda skal utgreiast/dokumenterast i samband med søknad om rammeløyve. Parkeringsplassar kan etablerast i garasje/carport, eller utomhus på eigne areal. Parkeringsareal skal ikkje inngå som del av produksjons- eller lagerbygg.

4.1.2 Anlegg (BI):

- a) I område merka BI kan det (i tillegg til bygningar, jf. §4.1.1) oppførast:
- Tørrdokk med tilhøyrande anlegg. Tørrdokk kan ha djupne inntil kote -12 NN2000.
 - Slipp med tilhøyrande anlegg. Slipp tilpassast tilgrensande sjø- og driftsareal.
 - Kraner med høgde inntil kote 65 NN2000.
 - Murar og/eller fjellskjeringar for etablering av naudsynt planering/oppfylling av areal.
 - Naudsynte fyllingar og murar/plastring mot sjø og anlegg
 - Fyllingar i og mot sjø skal sikrast mot skade frå bølgeverknader
- b) Grad av utnytting av kai-arealet er bestemt av "tillate bebyggd areal" (BYA) slik:

Områda SK Max %-BYA = 100%

4.2. – SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.2.1 Offentleg køyreveg

I offentlege trafikkområde skal det byggjast:

- køyreveggar (o_SKV1)
- fortau (o_SF)

4.2.2 Private køyreveg

- I privat trafikkområde skal det byggjast:
- Køyreveg/avkøyrsløp (SKV2)

4.2.3 Kai

Innan områda SK1, SK2 og SK3 skal det byggjast djupvasskai. Kaiene si djupne tilpassast naudsynt djupne for verksemda sin bruk.

Kaiene skal ha kaifront i høgde minst kote 3,0 NN2000. I samband med utbygging av kvar kai-del skal kai-fronten si høgde detaljvurderast i forhold til bølgeverknader og kaia sin funksjon. Ved utviding av eksisterande kai kan høgde som for den eksisterande kaia nyttast under føresetnad av at naudsynte ROS-forhold vert tekne i vare.

Byggjegrænse på SK-areal følgjer føremålsgrense.

I tillegg til vist trafikkkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og fyllingar, jf. PBL § 16.

4.2.4 Lyssetting utomhus

Det kan byggjast lysanlegg utomhus på anlegget i hht dei krav som arbeidsmiljølova kap. 4 krev, jf. også krav i statens vegvesen si handbok V124 Teknisk planlegging av veg- og tunnelbelysning. Ved val av lyskjelde skal ein freiste å redusere strølyset mest mogleg. Lysanlegget utomhus skal godkjennast av kommunen som del av første rammesøknad på industriområdet etter godkjent reguleringsplan.

4.3. – GRØNTSTRUKTUR

4.3.1 Grøntområde

- Grøntområde skal fungere som offentlig areal, ope for almen ferdsle.
- Terreng kan planerast, tursti kan opparbeidast, belysning kan etablerast.
- Terreng skal etter bearbeiding framstå som eit grøntareal.
- Areal G2 nyttast til fylling i sjø under kote 0 NN2000.

4.3.2 Vegetasjonssone

- Vegetasjonssone skal vere skilje mellom næring, tilgrensande friområde og friluftsområde i sjø.
- Området skal tilplantast, tilsåast og kan leggest til rette med sti, belysning og liknande.
- Sti skal oppfylle krav til universell utforming.

4.3.3 Friområde

Friområdet inngår i eit større samanhengande areal knytt til tilgrensande friluftsområde i sjø. Området kan leggest til rette med sti, belysning og liknande. Sti skal oppfylle krav til universell utforming.

4.4. – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

4.4.1 Hamneområde i sjø

Hamneområda i sjø kan nyttast til:

- VHS1: Ankring og transport i tilknytning til kai SK1
- VHS2: Ankring og transport i tilknytning til tørrdokk.
- VHS3: Ankring og transport i tilknytning til slip.
- VHS4: Ankring og transport i tilknytning til kai SK2
- VHS5: Ankring av mindre båtar tilhøyrande næringsverksemda.
- VHS6: Ankring og transport av skip og mindre båtar (sjøsøyla)
- VHS7: Tilrettelegging for ankring av skip og mindre båtar (sjøbotn)
 - o Sjøbotn kan endrast som følgje av naudsynt sprenging/mudring/oppfylling
 - o Sjøbotn tilpassast sjøsøyla sin bruk og dei bruksvilkåra som følgjer av arealbruken innan planområdet.

4.4.2 Friluftsområde i sjø

Friluftsområdet inngår i eit større samanhengande areal i sjø. Området open for almen ferdsle.

§5. – FELLESFØRESEGNER

5.1. FYLLING I SJØ:

Det skal før fylling:

- gjerast vurdering av om fylling medfører inngrep i ureine sediment og avklarast om den aktuelle fyllinga medfører behov for miljøoppryddingstiltak. Ev tiltak sjåast i samheng med og gjennomførast etter ein samla plan for miljøopprydding knytt til verftet. Før tiltak setjast i verk skal det ligge føre godkjenning i hht Forureinsingslova §11.
- fyllmassane sine kvalitetar skal avklarast i høve moglege innhald av sulfidholdige bergarter og det skal nyttast siltskjørt eller tilsvarande ved utfylling og deponering av masse i sjø. Stein frå sulfidholdige bergarter reknast ikkje som reine massar.
- Fylling skal sikrast mot bølgjeverknader.

5.2. REKKEFØLGJEKRAV

- a) Vegar skal opparbeidast i takt med bygging av bygningar og anlegg innan BI-området, her i også bygging av kryss med fylkesvegen i hht reguleringskartet.
- b) Før tiltak med fylling i sjø kan gjennomførast skal det ligge føre løyve i hht forureinsingslova §11.

- c) Vegetasjonssone skal opparbeidast samtidig med tilgrensande areal.
 d) Plan for lysanlegg utomhus skal godkjennast av kommunen som del av første rammesøknad på industriområdet. Lysanlegget byggast ut tilpassa aktuelt byggetrin.

5.3. VEGSYSTEM

- I frisktsoner er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og plantning o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgde på 0,5 m over vegplanet.
- Skråningar skal setjast i stand med tilplanting/tilsåing samstundes med ferdigstilling av veganlegg/tomteareal. Terreng, gjerde og hekkar langs gater skal ikkje vere høgge enn 0.7m over vegnivået. Ved avkøyrslø gjeld ovannemnde, men høgda skal ikkje vere over 0.5 m.

5.4. STØYTILTAK

Det visast til støyrapport frå Sinus AS datert 04.06.2018. Det visast til at det ikkje er naudsynt med særskilde tiltak. Det vert elles lagt til grunn at retningslinje T-1442 og vilkår i Forureiningsforskrifta ligg til grunn for aktiviteten innan planområdet.

Etter Forureiningsforskrifta § 29-7 gjeld følgjande støygrenser:

Bedrifta sitt bidrag til utandørs støy skal ikkje overskride følgjande grenser, målt eller berekna som frittfeltsverdi ved mest støyutsette fasade hos nabo:

<i>Mandag-fredag</i>	<i>Kveld mandag-fredag</i>	<i>Lørdag</i>	<i>Søn-/helligdager</i>	<i>Natt (kl. 23-07)</i>	<i>Natt (kl. 23-07)</i>
55 L _{den}	50 L _{evening}	50 L _{den}	45 L _{den}	45 L _{night}	60 L _{AFmax}

Unntak frå krav som gjelde støy fastsatt i § 29-7 (sjå § 29-8):

For verksemder som drive overflatehandsaming og vedlikehald av skip/offshoreinstallasjonar kan dei generelle støykrava fråvikast i inntil 30 dagar pr. år inklusive 4 søn- og heilagdagar/offentlige fridager, men maksimalt 4 dagar pr. løpande veke. Maksimum 20 dagar kan tas ut i perioden 1. mai-30. september. Støyen skal likevel ikkje overstige 60 L_{den} på kvardagar og 55 L_{den} på søn- og heilagdagar/offentlige fridagar. Nabo/berørte skal varslast før slik støyande aktivitet settas i gang.

Det visast elles til «Forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften)» sine reglar.

5.5. TERRENGBEHANDLING

Nødvendige terrenginngrep skal utførast mest mulig skånsamt og opne terrengsår skal i nødvendig grad tilsåast/tilplantast. I tilfelle der det førekjem mellombels lagring av utgravne massar skal desse leggjast på stader der dei ikkje verkar skjemma. Varige opne fyllingar skal plastrast mot sjøside.

5.6. VEGETASJON

Fylling og skjeringar mot anna terreng skal tilsåast med stadeigen vegetasjon.

5.7. BYGGJEFORM OG ESTETIKK

Kommunen skal ved handsaming av byggesøknad sjå til at bygningar får ei god form og materialhandsaming i hht. det aktuelle byggverket sin funksjon. Hall over tørrdøkk må utformast heilskapleg og med omsyn til omgjevnadane slik at den i minst mogleg grad vert visuelt forstyrrende.

Alle utelager skal vere avskjerma. Permanente eller mellombelse lèveggjar kan nyttast.

5.8. AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE

Dersom det viser seg at tiltak innanfor planen kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annan måte utilbørlig å skjemme automatisk freda kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeida straks stansast og kulturminneforvaltninga varslast. Ansvar ligg hjå tiltakshavar og/eller ansvarshavande leiar på plassen. Kulturminneforvaltninga avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan fortsette og vilkåra for det. Fristen kan under gitte forhold forlengast.

Olav Myklebust
-ordførar-

Trond Are Aglen
- rådmann-