

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN ID - 201103

DETALJREGULERINGSPLAN FOR DELOMRÅDE 1 INNENFOR HAUGALAND NÆRINGSARK,

TYSVÆR KOMMUNE

Norconsult AS, datert 12.02.2013

Vedtatt : 19.03.2013

§ 1 FORMÅL

Formålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for utbyggingen av industri/industriområder innenfor 4A, 4B, BS og 5. Næringsparken skal åpne for etablering av arealkrevende industribedrifter og lettere industriell virksomhet, med tilhørende konsulentvirksomhet. Kontorfunksjonen i næringsparken skal understøtte og styrke etablert industrivirksomhet.

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.0. Konsekvensutredning

Konsekvensutredningen som er utarbeidet og godkjent for områdereguleringsplanen gjelder for denne detaljreguleringsplanen.

I den grad tiltak eller planendringer etter plan- og bygningsloven krever det, må det utarbeides konsekvensutredning for disse forholdene.

2.1 Plankrav

2.1.1 Teknisk plan

Det skal utarbeides tekniske planer for planområdet som viser forslag til tomtedelingsplan, vegløsninger, ledningsplaner for gass, fjernvarme, vann, kloakk og overvann, lednings-/kabelplaner for øvrig infrastruktur, terrengbehandling, planeringshøyder, murer og opparbeidelsen av grøntstrukturen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Det skal utarbeides skiltplaner som skal behandles etter gjeldende regler. Overvannshåndtering skal i hovedsak baseres på lokal fordrøyning og åpne vannveier.

Tekniske planer utarbeides i henhold til kommunen sin teknisk norm. Planen skal i størst mulig grad se utbyggingstiltakene i en helhetlig sammenheng, og prøve å avklare og optimalisere veiframføringer og ledningstraseer for hver enkelt feltutbygging. Teknisk plan er ikke juridisk bindende.

2.2 Oppmålingsforretning og bebyggelse

2.2.1. Oppmålingsforretning

Arealene kan deles etter de enkelte bedrifters behov og i samsvar med godkjent reguleringsplan, jf. pbl. 26-1.

2.2.2. Bebyggelse

Innenfor områdene kan det oppføres bebyggelse for industrivirksomhet slik det er spesifisert i § 3.1 og 3.2. Dette omfatter også tungindustri som for eksempel prosessindustri og brann- og eksplosjonsfarlig industri. Overfor virksomhet som etter kommunens skjønn kan medføre

vesentlige ulemper for tilgrensende områder, skal det tas nødvendige hensyn slik at ulempene begrenses. Det skal forelegges en ROS-analyse i forbindelse med søknad (jf. PBL. § 20-1) som belyser egen risiko og vekselvirkningen til etablerte virksomheter og forhold.

Før kommunen gir tillatelse til etablering av brann- og eksplosjonsfarlig industri skal det på et tidlig tidspunkt innhentes retningslinjer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB), Petroleumstilsynet (Ptil) og Klima og forurensningsdirektoratet (Klif) med hensyn til sikringsfelt og andre forhold som kan ha betydning for plassering og utforming av industrianlegget.

Anlegg og bygninger skal gis en estetisk tiltalende utforming og være godt tilpasset landskapet.

2.3 Støy og støyforhold

2.3.1 Generelt

Virksomhetene i alle områdene skal skjermes slik at de i sum oppfyller kravene i ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” T-1442 for eksisterende bebyggelse i influensområde, dvs. 500 m rundt plangrensen.

2.3.2 Dokumentasjon av støy

I forbindelse med søknad (jf. § 20-1) skal det redegjøres for støyforhold for tiltaket samt dokumenteres at de samlede støynivå innenfor hvert delområde ikke ligger over verdien i tabell 1. Dokumentasjonen skal omfatte oppdatert støysone- og/eller støykotekart som leveres til kommunen som har ansvar for oppfølging ift. kommuneplan og andre plan- og byggesaker som berøres av støykartet. Bruken av anbefalte grenseverdier sørger for at skjermingstiltak ikke er nødvendig. Ved impulslyd er grensen 5 dBA lavere:

Tabell 1. Anbefalte terskelverdier for industristøy i de forskjellige arealene.

	Virksomhet hele døgnet (brukt i støykart Aku01)		Virksomhet bare på dagtid (kl 07-19) (brukt i støykart Aku02)	
	Samlet lydeffekt L _w [dBA]	Midlet lydeffekt L _w /A, [dBA/m ²]	Samlet lydeffekt L _w [dBA]	Midlet lydeffekt L _w /A, [dBA/m ²]
4A og 5	115	59	125	69
4B	115	61	125	71

Dersom støynivåene blir høyere enn nevnte verdier, må også forholdene ved den nærmeste støyømfintlige bebyggelsen vurderes. Dersom det blir behov for støyskjermingstiltak ved eksisterende bebyggelse, skal disse være gjennomført før ny virksomhet kan tas i bruk.

2.3.3 Utendørs krav – eksisterende bebyggelse

Tabell 2: Kriterier for soneinndeling ihht T-1442.

Støykilde	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 – 07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 – 07
Veitrafikk	55 L _{den}	70 L _{5AF}	65 L _{den}	85 L _{5AF}

Industri, havner og terminaler	55 L_{den} Med impulslyd: 50 L_{den}	45 L_{night} , 60 L_{5AF}	65 L_{den} Med impulslyd: 60 L_{den}	55 L_{night} , 80 L_{5AF}
--------------------------------------	--	----------------------------------	--	----------------------------------

- L_{den} er det ekvivalente A-veide støynivået for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 10 dB og 5 dB ekstra tillegg på henholdsvis natt og kveld.
- L_{5AF} er det statistiske maksimale støynivået som overskrides av 5 % av hendelser.

2.3.4 Innendørs krav – eksisterende bebyggelse

Gjeldende forskriftskrav til innendørs støy i hht. NS 8175 "Lydforhold i bygninger, klasse C (2. utgave april 2005), skal tilfredsstilles. For boliger gjelder krav som angitt i Tabell 2. For fritidsboliger gjøres samme krav gjeldende.

Tabell 3. Krav til innendørs støynivå i oppholdsrom.

Rom	Parameter	Navn	Tidsrom	Krav
Stue, kjøkken, soverom	L_{Aeq} , 24 t	Døgn ekvivalent lydnivå	00 – 24	30 dB
Soverom	L_A , maks	Maksimalnivå	23 – 07	45 dB 1)

1) Gjelder minst 10 hendelser som alle overstiger grenseverdien.

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.

§ 2.4 Parkering.

Det kan etableres parkeringsplasser ut fra bedriftenes behov med ikke mer enn 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal for industriområdene. Ved etablering av parkeringsplasser under bakkenivå settes det ingen øvre grense for parkeringsplasser per m².

§ 2.5 Miljø.

2.5.1 Generelt

Det skal ved utforming, utbygging og bruk av området, legges vekt miljø- og ressursvennlige løsninger. Utearealer skal utformes slik at de er tilgjengelige og brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede.

2.5.2 Overvannshåndtering

Innenfor hele planområdet skal legges opp til kontrollert overvannshåndtering med avrenning til vassdragene, sikre flomveger og differensierte rensetiltak. Det er spesielt viktig å sikre forurensing mot Storavatnet.

2.5.3 Inneklima

"Anbefalte faglige normer for inneklima" fra Folkehelsen (1998) eller senere vedtatte normer/retningslinjer skal følges.

2.5.4 Oppvarming

Det skal i utgangspunktet legges til rette for vannbåren varme i alle nybygg med oppvarming.

§ 2.6 Den ubebygde del av tomten.

Den ubebygde delen av tomta skal opparbeides i samsvar med veileder og etter kommunens skjønn tilfredsstillende måte og så vidt mulig parkmessig behandles hvor disposisjonsplan eller

situasjonsplan ifølge byggemelding tilsier dette. Den ubebygde delen skal være ferdig opparbeidet før bygningene tas i bruk. Utendørs produksjon kan tillates dersom den ikke gir urimelige estetiske konsekvenser for omgivelsene, og ligger innenfor støykravene og krav i samsvar med forurensingsloven. Utvendig lagring skal ordnes slik at denne er til minst mulig sjenanse, eventuelt skjermes med vegetasjon eller annen innhegning. Utearealer skal opparbeides med mest mulig grønne arealer og minst mulig tette flater for å optimalisere lokal fordrøyning.

Gjerder, forstøtningsmurer, skilt, lamper og lysmaster og lignende skal i størst mulig grad være i samsvar med veilederen.

Hvor det ved vegkryss er inntegnet frisiktlinjer, må det mellom frisiktlinjen og vegens grunn være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

§ 2.6.1 Grunnforhold og forurensing

Grunnforhold og eventuelle forurensinger i grunnen skal dokumenteres og plan for håndtering av eventuelle urene masser i grunnen skal godkjennes av kommunen i forbindelse med tillatelser. Det vises til "Forskrift om opprydding i forurenset grunn ved terrenginngrep" hvor tiltakshaver forpliktes til å vurdere og eventuelt undersøke om det er forurenset grunn i området i forbindelse med et tiltak. Dersom det skal gjennomføres tiltak på et område med forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres. Kommunen er forurensningsmyndighet etter forskriften.

§ 2.7. Plassering av offentlige- og felleselementer

Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, støyvoller, ledninger, støyskjermer, andre større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Sekundærstasjon, nettstasjoner, pumpstasjoner for vann/kloakk, renseparker m.m., vanntårn, pumpestasjoner for gass o.a. tekniske anlegg kan plasseres i alle byggeområdene.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 INDUSTRIOMRÅDE: 4A, 5 og BS (1340)

3.1.1 Generelt

Ved sprenging, planering og andre terrengarbeider i byggeområdene må utbygger sørge for at det ikke kommer masser ut i tilgrensende friområder. Skulle dette likevel utilsiktet skje, må massene umiddelbart fjernes på en best mulig og skånsom måte.

3.1.2 Formål

Innenfor områdene 4A og 5 tillates det industri- og produksjonsvirksomheter, lager/logistikk, servicebedrifter som ikke er primært retta mot et generelt publikum. Dette inkluderer også nødvendige kontor- og fellesfasiliteter som er en del av virksomheten.

3.1.3 Utnyttelse

Bebyggelsen skal ikke dekke mer enn % BYA = 50 % av den enkelte tomts nettoareal. Bygninger tillates oppført med max. byggehøyde 35 meter i området 4A og 5 og max. byggehøyde 25 m i område BS fra ferdig planert terreng i industriområdene. Kommunen kan, for bygningsdeler som er knyttet til produksjonen, tekniske innretninger i bygget eller arkitektoniske

utforminger, gi tillatelse til overskridelse av denne høydebegrensing, men begrenset til 50 m over ferdig planert terreng.

3.1.4 Søknad og situasjonsplan

Før utbygging av den enkelte tomt, skal det utarbeides en situasjonsplan som viser disponering av tomten i sin helhet med tiltak/bebyggelse.

- Denne planen skal redegjøre for hvor den planlagte bebyggelsen skal oppføres.
- Bygningens utforming, etasjetall og høyder.
- Energiforsyningen inklusiv vurdering av eventuell tilrettelegging av vannbåren varme i alle oppvarmede bygg, samt hovedløsning for vann, overvann og avløp.
- Forhold til eksisterende bebyggelse.
- Materialbruk i fasader og tak.
- Framtidige påtenkte utvidelser.
- Opparbeiding av hele tomten inklusive beplantning, murer og gjerder,
- Biloppstillingsplasser og andre interne trafikkarealer, herunder parkering kjøretøy og ev. sykler.
- Laste- og lossearealer, samt eventuelle utendørs lagerarealer.
- Plassering av søppelcontainere/renovasjonsbeholdere.
- Søknaden skal vise fjernvirkningen av bebyggelsen ved omriss, perspektiv, fotomontasje eller lignende dokumentasjon.
- Tiltak mot eventuell forurensing fra bedriften/tomten, herunder intern overvannshåndtering.

3.2 INDUSTRIOMRÅDE: 4B (1340)

3.2.1 Generelt

Ved sprenging, planering og andre terrengarbeider i byggeområdene må utbygger sørge for at det ikke kommer masser ut i tilgrensende friområder. Skulle dette likevel utilsiktet skje, må massene umiddelbart fjernes på en best mulig og skånsom måte.

3.2.2 Formål

Innenfor 4B kan det føres opp anlegg og bygninger for lettere industriell virksomhet, intern industrirelatert tjenesteytende service og kontorbygg relatert til den industrielle virksomheten innenfor næringsparken.

3.2.3 Utnyttelse

Bebyggelsen skal ikke dekke mer enn % BYA = 50 % av den enkelte tomts nettoareal. Bygninger tillates oppført med max. byggehøyde 25 meter fra ferdig planert terreng i industriområdene. Kommunen kan, for mindre bygningsdeler som er knyttet til produksjonen, tekniske innretninger i bygget eller arkitektoniske utforminger, gi tillatelse til overskridelse på 5 meter.

3.2.4 Søknad og situasjonsplan

Før utbygging av den enkelte tomt, skal det utarbeides en situasjonsplan som viser disponering av tomten i sin helhet med tiltak/bebyggelse.

- Denne planen skal redegjøre for hvor den planlagte bebyggelsen skal oppføres.
- Bygningens utforming, etasjetall og høyder.

- Energiforsyningen inklusiv vurdering av eventuell tilrettelegging av vannbåren varme i alle oppvarmede bygg, samt hovedløsning for vann, overvann og avløp.
- Forhold til eksisterende bebyggelse.
- Materialbruk i fasader og tak.
- Framtidige påtenkte utvidelser.
- Opparbeiding av hele tomten inklusive beplantning, murer og gjerder,
- Biloppstillingsplasser og andre interne trafikkarealer, herunder parkering kjøretøy og ev. sykler.
- Laste- og lossearealer, samt eventuelle utendørs lagerarealer.
- Plassering av søppelcontainere/renovasjonsbeholdere.
- Søknaden skal vise fjernvirkningen av bebyggelsen ved omriss, perspektiv, fotomontasje eller lignende dokumentasjon.
- Tiltak mot eventuell forurensing fra bedriften/tomten, herunder intern overvannshåndtering.

3.3 BENSINSTASJON OG VEGSERVICEANLEGG (1360)

Innenfor området for bensinstasjon og vegserviceanlegg tillates det opparbeidet parkeringsplass og/eller rasteplass med tilhørende bygg og anlegg.

3.4 ANNEN SÆRSKILT ANGITT BEBYGGELSE OG ANLEGG (1590) TRYKKREDUKSJONSSTASJON FOR GASS

Bygg og anlegg innenfor ABB-1 skal tilpasses landskapet og virkningen mot grøntdraget (friområde 7) og skal eventuelt skjermes ved hjelp av landskapsforming og vegetasjon. Området tillates inngjerdet, men det skal være en åpen passasje med mulighet for turveg langs Litlavatnet (FOS 7).

I området kan det føres opp anlegg og bygninger for trykkreduksjon og kontroll av gass mellom forskjellige ledninger og systemer. Området kan nyttes til anleggsplass, lagringsplass og anleggstrafikk i forbindelse med tilkobling til for eksempel gassrørledning, legging og transport av rørledning. Alle midlertidige innretninger skal fjernes etter bruk, og området skal i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig form, landskapskarakter og bruksegenskaper. For øvrig gjelder bestemmelsene i § 8.1 om fareområder.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Generelt

Trafikkområdene skal opparbeides etter detaljplan/teknisk plan som viser høyder, bredder, belegg, kabler, ledninger, rør, lys, skilt og andre anlegg, jf. § 2.1.1. Det skal legges stor vekt på samordning av anleggene for rasjonell opparbeidelse og drift. Områdene skal gis en estetisk tiltalende utforming. Det tilstrebes å sikre flomveger i og langs veganleggene. Det skal innen hvert enkelt område tilstrebes mest mulig lik materialbruk og utforming samt at det skal legges vekt på universell utforming.

4.2 Veg/kjøreveg (2010/2011)

Innenfor arealet skal det opparbeides veger dimensjonert for tungtrafikk, godkjent i detaljplan/teknisk plan, jf. § 2.1.1.

4.3 Gang_/sykkelveg/fortau (2012/2015)

Innenfor arealet skal det opparbeides gang-/sykkelveg, gangveg eller fortau godkjent i detaljplan/teknisk plan, jf. § 2.1.1.

4.4 Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Innenfor arealet kan det oppføres forstøtningsmur, mur, rekkverk, rabatt/skråning med fast dekke eller vegetasjon/bepantning, som er egnet langs vegen og framgår av detaljplan/teknisk plan, jf. § 2.1.1. De kan også anlegges nødvendig infrastruktur ledningsanlegg, kabler m.m. i grunnen.

4.5 Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer (2190)

Rørgater for transport av gass kan tillates etter godkjent plan. Gassrørledning i grøft, tunnel eller kulvert tillates anlagt innen området. Terreng som blir berørt av legging av gassrørledning skal i størst mulig grad tilbakeføres til opprinnelig tilstand og med de samme bruksegenskapene.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Friområdet (3040)

§ 5.1.1

Området kan opparbeides med vegetasjon o.a. til areal for opphold, rekreasjon med gang- og sykkelvegforbindelser. Før friområder kan opparbeides, skal de foreligge detaljplan/teknisk plan i målestokk 1:1000 eller mindre for detaljer iht. detaljreguleringsplan, jf. § 2.1.1.

Teknisk plan skal vise opparbeidelse og planlagte tiltak og skal godkjennes av kommunen før tiltak kan igangsettes. Planen skal inneholde turveg eventuelt gang- og sykkelveg hvor universell tilrettelegging tilstrebes. Turvegen skal legges langs strandsonen til Storavatnet, gjennom friområde 1, 6A, 6 B og 7 langs Litlavatnet. Planen kan vise opparbeidelse av parkeringsplasser ved naturlige start-/målpunkt som ligger ved enden av interne veger. Planen skal vise eventuelle terrengforandringer og terrengbehandling, lys, skilt og adkomst til mindre tekniske anlegg.

§ 5.1.2

Det kan tillates mindre bygninger og anlegg eller bygninger knyttet til idrettslige aktiviteter som øker områdenes visuelle eller funksjonelle kvalitet som et godt fri- og rekreasjonsområde.

Det kan tillates nødvendige tekniske anlegg som vanntårn, pumpestasjoner, gassfyllingsanlegg, sekundærstasjoner, nettstasjoner, renseparker, rensedammer eller lignende innen regulert friområde, dersom disse gis en utforming som underordner seg funksjonen som friområde.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

Friluftsområder i vassdrag (FOS-1, FOS-6 og FOS-7) skal i størst mulig grad bevares slik de er med hensyn til kantsone, dybder og nivå for vannspeilet. Skjøtselstiltak i vatnet (for eksempel utsetting av fisk m.m.) kan tillates etter nærmere vurdering. I friluftsområder i vassdrag kan mindre bygg (maks. 12 m²) og anlegg knyttet til sport og rekreasjon etableres.

§ 7 HENSYNSSONER

FARESONER

7.1 Fareområde: brann-/eksplosjonsfare (350)

I områdene (FG) gjelder "Forskrift for transport for petroleum i rørledninger" eller den til enhver tid gjeldende forskrift for slike anlegg.

7.1.1

Området (FG 2 langs ledningen mellom Statpipe og ringvegen) er sikringsområde for gassrørledningen og skal ha en bredde på 25 m på hver side av rørledningen, regnet fra rørens ytterkant.

Fareområdet kan benyttes som friområde med langsgående turveg hvor det ikke er tillatt å oppføre bygninger. Unntak for dette er kun bygninger for ventilasjon eller andre bygg for drift og vedlikehold av gassrørledningen, også over rørledningen.

7.1.2.

5 m på begge sider av rørledningen skal holdes fri for vegetasjon med høyde over 1,5 meter. Før graving og sprengning innenfor området, må det innhentes tillatelse fra kommunen og rørledningens eier.

7.1.3

All bruk av åpen ild er forbudt i fareområdet.

7.1.4

Område (FG 3 og FG 4) er sikringsområder for Åsgard Transport gassrørledning og er vist med en bredde på 200 m fra rørledningen.

All planlagt aktivitet innenfor fareområdet skal avklares med Statoil/Gassco, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) samt Petroleumstilsynet (Ptil). Avtale mellom Statoil og Tysvær kommune vedr. restriksjoner langs med rørledningen datert 4. og 11. desember 2000 er gjeldende.

Innen området skal det ikke gis tillatelse til oppføring av bygninger med flere enn 4 etasjer over bakkenivå. Innenfor et område på 100 m fra Åsgard Transport gassrørledning skal det ikke oppføres bygning hvor det ved normal anvendelse oppholder seg flere enn 20 personer.