



DETALJREGULERING FOR INDUSTRIOMRÅDE SLIPEN

Nasjonal arealplan-ID: 20170069

Dato for siste revisjon av planbestemmelsene: 25.09.2019

Dato for kommunestyrets egengodkjenning: 30.10.2019

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 25.09.19.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av tørrdokk ved Slipen Mekaniske AS.

Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse- og anlegg

Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS) (kode 1111)

Industri (BI) (kode 1340)

Kombinert bebyggelse Kontor/Hotell/overnatting (BKB) (kode 1800)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (SKV) (kode 2011)

Parkeringsplass (SP) (kode 2080)

Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm (GV) (kode 3060)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Havneområde i sjø (HS) (kode 6220)

Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde byggehøyde (#1A og #1B, #2, #3, #4 og #5)

Bestemmelsesområde landareal (#6)

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Situasjonsplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert situasjonsplan.

Den skal vise planlagt og eksisterende bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, vegetasjon, forstøtningsmurer, eventuelle støyskjermingstiltak og adkomst.

3.2 Geoteknisk vurdering

Før det gis tillatelse til terrenginngrep, utfylling eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geoteknisk vurdering for de aktuelle tiltak. Utfylling skal skje i henhold til dokumentert geoteknisk prosjektering.

3.3 Utfylling og mudring

Utfylling fra land, mudring eller andre tiltak som medfører risiko for spredning av forurenset sediment krever egen tillatelse etter forurensningsloven. I forbindelse med søknad om utfylling og/eller mudring må det utarbeides plan for håndtering av forurensete masser og gjennomføring av arbeidet. Søknad om utfylling og/eller mudring skal sendes Fylkesmannen. Tillatelse må foreligge før tiltaket kan igangsettes.

3.4 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist i plankartet. Der byggegrense ikke er angitt er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.

3.5 Bebyggelsens utforming og høyde

Ny bebyggelse skal utformes som en helhet sammen med eksisterende bebyggelse.

3.6 Parkering

Parkeringsdekning skal skje på egen grunn i samsvar med kommunens parkeringsveileder til kommuneplanens arealdel 2016-2022.

3.7 Støy

Miljødepartementets retningslinjer for støy, T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Eksisterende industribebyggelse benyttes til virksomhet som er underlagt Forurensningsforskriften med spesifikke krav vedrørende bidrag til utendørs støy.

3.8 Kulturminner

Lov om kulturminner gjelder innenfor planområdet. Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid, må arbeidet stanses og kulturminnemyndighet varsles, jfr. kulturminneloven § 8.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)

4.1 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse

- Området BFS skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- Bebyggelse skal oppføres som frittliggende bygninger.
- Tillatte byggehøyder og utnyttelsesgrad, taktype, vinkel og etasjetall

Byggeområde	gesimshøyde	mønehøyde	areal (BYA)
	taktype, vinkel og etasjetall		
BFS	6.7 m	9.0 m	30 %
			Saltak > 27 grader

- Frittstående garasjer og boder skal samlet ikke ha større grunnflate enn 45 m² og tilpasses boligen med hensyn til materialvalg, form og farge.

4.2 Kombinert formål kontor/hotell/overnatting

- Området kan nyttes til overnatting for arbeidstakere ved bedriften. Bebyggelsen kan også stilles til disposisjon for andre med kortere leiebehov, eksempelvis, lag og foreninger i forbindelse med ulike byggeoppdrag og arrangement. Bebyggelsen tillates ikke brukt til restaurant og serveringssted. Driften skal ikke forstyrre natteroen for omboende.
- Det tillates kontorvirksomhet på området.
- Største tillatte bebyggelse areal % -BYA=60 %.
- Gesimshøyde skal ikke overskride kote 15, mønehøyde kote 18. Takvinkel og taktype skal harmonere med omkringliggende bebyggelse.
- Parkering i hht kommunal parkeringsveileder (0,6 plasser/rom ved bruk til overnatting). Parkering skal foregå innenfor planområdet og inne på industritomten til Slipen Eiendom as.
- Bebyggelse og utearealer skal gis en tiltalende utforming. Det skal opparbeides grøntareal med buskbeplantning og trær mellom bebyggelse og veiformål.

4.3 Industri

- På områdene kan det oppføres bebyggelse med tilhørende anlegg for tyngre industri.
- Innen bestemmelsesområde #1A og 1B skal gesimshøyden ikke overstige kote 14 og mønehøyden ikke overstige kote 16.
Innen bestemmelsesområde #2 skal gesimshøyden ikke overstige kote 32 og mønehøyden ikke overstige kote 34.
Innen bestemmelsesområde #3 skal gesimshøyden ikke overstige kote 18 og mønehøyden ikke overstige kote 20.
Innen bestemmelsesområde #4 skal byggehøyden ikke overstige kote +43. Det tillates portkonstruksjon i bebyggelsens nordende som overstiger tillatt byggehøyde med 2 m.
Innen bestemmelsesområde #5 skal gesimshøyden ikke overstige kote 11,5 og mønehøyde ikke overstige kote 13,5.
- Plan- og bygningslovens paragraf 29-4, 2.ledd om en bygnings avstand fra nabogrense tilsvarende halve bygningens høyde gjelder ikke for området
- Bestemmelsesområde #4 tillates utsprengt og planert til nivå tilsvarende kaifront, ca. kote + 3.0. Grense for topp fjellskjæring er sammenfallende med

formålsgrense. Bunn fjellskjæring skal ikke på noe sted ligge nærmere topp fjellskjæring enn 1,0 meter.

- e) Det skal settes opp gjerde med høyde minst 2 m i en avstand på 1,5 m fra topp fjellskjæring eller i formålsgrense mot annet formål.
- f) Langs skjæringer med høyde over 1,0 meter skal gjerde utformes med tanke på sikkerhet for barn.
- g) Ved plassering av gjerde i eller nærmere formålsgrensen mot boligområde enn 4,0 meter skal eier/utbygger av industriområdet oppføre gjerde med form og materialbruk som er tilpasset boligbebyggelsen og gjerder på
- h) Tillatt bebygde areal (BYA) er 55 % av nettoarealet for området.
- i) Innenfor området tillates ikke etablert virksomheter som medfører vesentlige miljøproblemer for beboere i tilgrensende boligområder.
- j) All bebyggelse skal ha fasadekledning og takteking av ikke reflekterende materialer, unntatt for glass i vinduer. Industribygg skal tilfredsstillende estetiske krav og ha en arkitektonisk utforming med høy visuell kvalitet. Det stilles krav til tiltaksklasse 3 for arkitektonisk utforming.
- k) Det tillates oppført støyskjerm på området.
- l) Det tillates etablert nettstasjon innenfor formålet.
- m) Det tillates ikke utfylling i sjø innenfor bestemmelsesområde #3.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.2)

5.1 Kjørevei

Det tillates etablert veifylling for etablering av vei. Det tillates etablert brukonstruksjon foran bestemmelsesområde #4.

5.2 Parkering

- a) Området tillates oppfylt til kote 3,5 innenfor bestemmelsesområde #6. Øvrig del av området skal være fyllingskant mot sjø og fyllingsfot.
- b) På området tillates etablert parkeringsplass for industrivirksomhet i planområdet.
- c) Det tillates etablert kaifront mot havneformål.

Bruk av området må ikke medføre vesentlige miljøproblemer for beboere i tilgrensende boligområder.

§6 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.3)

6.1 Vegetasjonsskjerm

Område GV1 og GV2 skal opparbeides parkmessig. Plan for opparbeidelse/situasjonsplan skal godkjennes av kommunen.

§7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5 NR.6)

7.1 Havneområde i sjø

Det tillates etablert kranbane utenfor bestemmelsesområde #2, inntil 37 m utenfor vegformål.

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING (PBL § 12-7)

8.1 Geoteknikk

Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven skal det foreligge geoteknisk rapport med vurdering av behov for geoteknisk oppfølging i byggeperioden.

8.2 Forurenset grunn

Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven eller ikke søknadspliktige anleggsarbeider, skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten.

8.3 Støy

Eventuelle støyskjermende tiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

8.4 Samferdselsanlegg

Før det kan gis brukstillatelse til nye anlegg på bestemmelsesområde #4 skal veibru for forbindelse til Holmen være idriftsatt.

8.5 Grønnstruktur

Før det kan gis brukstillatelse til bebyggelse på bestemmelsesområde #4 skal vegetasjonsskjerm GV1 og GV2 være etablert i henhold til situasjonsplan.

8.6 Tekniske detaljplaner

Tekniske planer for vei, renovasjon, spillvann og overvannshåndtering skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis innenfor planområdet. Det må redegjøres detaljert for hvordan håndtering av overvann og spillvann planlegges.