
DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR HAUSVIK INDUSTRIOMRÅDE LYNGDAL KOMMUNE PLANID: 202011

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 10.08.22
Rev dato: 02.10.23

Bestemmelsenens dato: 10.08.22
Rev dato: 18.10.23

§ 1

GENERELT

- 1.1 Formålet med planen er å legge til rette for industri og havn med forutgående uttak av masser.
- 1.2 Plankart med bestemmelser er en detaljert reguleringsplan iht. plan- og bygningsloven av 27.06.2008.
- 1.3 Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:2000.
- 1.4 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)

- Industri (1340), BI1 - BI4
- Vann- og avløpsanlegg (1560), o_BVA1
- Øvrig kommunalteknisk anlegg (1560), BKT1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg (2011), o_SKV1, SKV2 – SKV3
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018), o_SVT1 – o_SVT2, SVT3 – SVT4
- Havn (2040), o_SHA1
- Parkering (2080), SPA1 – SPA3

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

- Friluftsmål (5130), LF1 – LF16

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

- Havneområde i sjø (6220), o_VHS1
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6710), o_VFV1 – o_VFV2

Hensynssoner i reguleringsplan (§ 12-6)

A3 Faresone (§ 11-8)

- Ras- og skred, H310_1 – H310_4

D Båndleggingssone (P§ 11-8)

- Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1 – H730_4

Bestemmelseområder i reguleringsplan

- Utforming, #1 - #5
- Retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak, #6

§ 2

FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Nettstasjon:

- Nettstasjoner kan etableres innenfor alle byggeområder innenfor planområdet.
- Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrensener og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

2.2 Situasjonsplan:

Situasjonsplan i målestokk 1:500 skal legges ved byggesøknad. Planen skal vise tomteinndeling, plassering av bygninger og andre konstruksjoner, atkomst, internveier, parkering, sykkelparkering, forstøtningsmurer, snuareal/hammer, opparbeidelse av grøntareal, eventuell trafo, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy mv.

Situasjonsplan for havneområde må vise snumuligheter for vogntog.

2.3 Støy:

Samlet støynivå fra planområdet skal tilfredsstillende grenseverdier for "Havner og terminaler" som gitt i tabell 2 i T-1442:2021 ved boliger/fritidsboliger. Det vil si følgende grenseverdier:

- a. $L_{den} \leq 55$ dB
- b. $L_{night} \leq 45$ dB, Maksimalnivå på natt: $L_{AFmax} \leq 60$ dB,

Ekvivalentnivåene L_{den} og L_{night} er årsmiddelverdier og gjelder i såkalt fritt felt, dvs. uten refleksjon fra nærliggende fasade. Støynivået, L_{den} eller L_{night} for et enkelt driftsdøgn skal ikke overskride anbefalt årsmidlet gjennomsnitt med mer enn 3 dB. Grenseverdien for L_{den} skal skjerpes med 5 dB dersom støyen har impulskarakter eller består av rentoner.

Ved byggesøknad skal støysituasjonen for enkeltvirksomheter dokumentere.

For å begrense samlet total støy fra området må den enkelte virksomhet ha 10 dB margin til kravet for samlet støynivå (L_{den} og L_{night}) som angitt over. Ved mindre margin må det dokumenteres at samlet nivå fra planområdet tilfredsstillende kravet angitt over. Dette må redegjøres for i forbindelse med byggesøknad for hver enkelt virksomhet.

2.4 Teknisk infrastruktur:

Vann- og avløpsledninger, kabler for tilførsel av strøm, mv. skal i størst mulig grad legges i tilknytning til atkomstveier og fellesgrøfter.

Uttak til brannvann/sprinkler er maks 50 l/sek.

All belysning innenfor planområdet skal være sensorstyrt belysning. Lyskilder tillates ikke plassert på tak.

2.5 Parkeringskrav:

- Minimum 0,2 – maksimum 0,6 parkeringsplasser for personbil per 100 m² BRA bygningsmasse beregnet uten tillegg for tenkte plan.
- minimum 0,05 sykkeloppstillingsplass per 100 m² BRA bygningsmasse beregnet uten tillegg for tenkte plan. Plasseringen av sykkeloppstillingsplassene må ligge lett tilgjengelig, i nærheten av hovedadkomst og personalinngang til de ulike virksomhetene.

2.6 Overvann:

Overvann ledes i lukket ledning til sjø.

2.7 Byggegrenser:

Tiltak skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Der byggegrense ikke framgår av plankartet, ligger byggegrensen i formålsgrensen.

2.8 Det er tillatt med avkjørsler til byggeområdene BI1-BI4 fra kjøreveg o_SKV1.

2.9 Masser som tilføres planområdet skal være rene med hensyn til innhold av frø, eller plantedeler fra uønskede fremmede plantearter.

§3

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BI, BVA, BKT)

3.1.1.1

Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene framgår av plankartet.

Ved beregning av bruksareal (BRA) skal det regnes uten tillegg for tenkte plan.

3.1.1.2

Planeringshøyder (minimum og maksimum) er angitt på plankartet.

3.1.1.3

Takflater og fasader skal ha mørke/naturtilpassede ikke-reflekterende farge på bygninger i randsonen mot sjø. Utebelysning skal være nedoverrettet.

3.1.2 Industri - BI

3.1.2.1

BI1 - BI4 er regulert til industri. Innenfor områdene tillates industri og lagervirksomhet med tilhørende kontorfunksjoner. Områdene skal benyttes til sjørelatert virksomhet/virksomhet som i stor grad benytter sjøveis transport.

Det kan foretas uttak, knusing og lagring av stein, samt føres opp bygninger og andre konstruksjoner som er nødvendige for driften. Uttak av masser tillates utenfor regulert byggegrense.

Det tillates midlertidig lagring av masser innenfor område BI1 og BI2 ifb. uttak av masser innenfor BKB1. Det tillates satt opp knuse- og/eller sorteringsverk innenfor område BI1 ifb. uttak av masser innenfor BKB1.

Uttak av masser skal skje i henhold til bestemmelser i forurensningsloven med gjeldende forskrifter.

Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelser etter loven.

3.1.2.2

Maksimalt tillatt møne-/gesimshøyde for områdene BI2 – BI3 er 15,0 m.

Maksimalt tillatt møne-/gesimshøyde for områdene BI1 og BI4 er 20,0 m.

Maksimal tillatt møne-/gesimshøyde kan overstiges med inntil 3,0 meter for heishus og nødvendige tekniske installasjoner. Heishus og nødvendige tekniske installasjoner skal ligge tilbaketrukket fra fasadelivet.

3.1.2.3

Det kan etableres fjellskjæringer og terrassering mot område GV1 og LF-områdene. Terrassering skal samordnes med terrassering i område GV1. Ved terrassering i områdene BI1-BI4 skal de terraseres på tilsvarende måte som i område GV1; Det skal etableres terrasser for hver 7 - 10 høydemeter. Terrassebredden skal være minst 4 m. Nederste nivå skal utformes som skråflate med vegetasjonslag.

Terrasser og skråninger skal påfylles masser og det skal tilrettelegges for revegetering av stedlige arter. Terrasser må ha en minimumsbredde som innebærer at revegetering av stedlige arter vil fungere.

3.1.3 Vann- og avløpsanlegg - BVA

3.1.3.1

Innenfor område o_BVA1 tillates etablert offentlig avløpsanlegg og/eller renseanlegg, parkeringsplass og snuplass/vendehammer.

3.1.4 Øvrige kommunalteknisk anlegg - BKT

3.1.4.1

Innenfor område BKT1 tillates etablert privat pumpestasjon.

Maksimalt tillatt møne-/gesimshøyde er 3,0 m.

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

3.2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1.1

o_SKV1 er regulert til områder for offentlig kjøreveg. SKV2 – SKV3 er regulert til områder for privat kjøreveg.

3.2.1.2

o_SVT1-o_SVT2 er regulert til områder for offentlig annen veggrunn – tekniske anlegg. SVT3 – SVT4 er regulert til område for privat annen veggrunn – tekniske anlegg.

3.2.2 Havn - SHA

3.2.2.1

o_SHA1 er regulert til offentlig havn. Innenfor området kan det anlegges havn med tilhørende kai.

Overkant kai skal ligge på minst kote + 3,0 moh.

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %BYA = 50%. Utelagringsareal og industriltak som f.eks. kraner og nødvendig utstyr til drift av havna medregnes ikke i utnyttelsen.

Det skal etableres trerekke på minimum 35% av havneområdet lengde målt langs havneområdets sørligste kant (innerkant). Trerekka kan stå innenfor areal regulert til havn eller areal regulert til industri.

3.2.3 Parkering - SPA

3.2.3.1

SPA1 – SPA3 er regulert til privat parkering. SPA2 og SPA3 er parkering til Hausvik fort.

3.3 GRØNNSTRUKTUR (§12-5 nr. 3)

3.3.1 Vegetasjonsskjerm - GV

3.3.1.1

GV1-GV2 er regulert til områder for vegetasjonsskjerm. Områdene skal nyttes til avslutning og istandsetting av terrenget mot byggeområdene BI1-BI4, og friluftsmålene LF1-LF6. Innenfor områdene skal terrenget terraseres ved avslutning og istandsetting. Avslutning av terreng kan bli enten innenfor område for vegetasjonsskjerm, eller i byggeområdene.

Innenfor område GV1 skal det skal etableres terrasser for hver 7 - 10 høydemeter. Terrassebredden skal være minst 4 m.

Terrasser og skråninger skal påfylles masser og det skal tilrettelegges for revegetering av stedlige arter. Terrasser må ha en minimumsbredde som innebærer at revegetering av stedlige arter vil fungere.

Innenfor område GV2 skal det etableres terrasser for hver 10 - 15 høydemeter. Terrassebredden skal være 8 – 12 m. Nederste nivå skal utformes som skråflate med vegetasjonslag. Nederste nivå kan bli etablert enten innenfor område for vegetasjonsskjerm eller i byggeområde.

Terrasser og evt. skråninger skal påfylles masser og det skal tilrettelegges for revegetering av stedlige arter.

3.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT (§12-5 nr. 5)

3.4.1 Friluftsmål - LF

3.3.1.1

LF1 – LF6 er regulert til områder for friluftsmål. Områdene skal være buffersoner mot industriområdet og midlertidig masseuttak. Ved sprengning skal områdene ikke belastes med sprengstein/blokker. Overskuddsmasser kan plasseres innenfor LF2.

Permanente sikringsgjerder o.l. mot industriområdet/ midlertidig masseuttak er tillatt. Gjerdene skal plasseres tett inn til formåls grensen mot industriområdet/midlertidig masseuttak og slik at de ikke er til hinder for ferdsel utenfor industriområdet/midlertidig masseuttak. I f.b. anleggsarbeider tillates oppsatt anleggsgjerder der dette er formålstjenlig. Vegetasjonen skal i størst mulig grad bevares. Tynning og vedlikeholdsskjøtsel er tillatt.

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

3.5.1 Havneområde - VHS

3.5.1.1

o_VHS1 er regulert til offentlig område for havneområde i sjø. Innenfor området tillates det midlertidig lagring av elementer knyttet til havne- industrivirksomheten i området. Det skal til enhver tid sikres en god adkomst til og fra området, og til områdene o_SHA1, o_VF1 - o_VF2.

3.5.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag - VFV

3.5.2.1

o_VFV1 – o_VFV2 er regulert til offentlig friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

§ 4

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 SIKRINGS- STØY-OG FARESONER (§ 11-8 a)

4.1.1 H310_1 – H310_4 er fastsatt til sikringssone for ras og skredfare. Innenfor hensynssonene tillates ikke tiltak før skredfaren er avklart med ingeniørgeolog.

4.2 BÅNDLEGGINGSSONER (§ 11-8 d)

4.2.1 H730_1 - H730_4 er regulert til båndleggingssoner – båndlegging etter lov om kulturminner. I området finnes følgende automatisk fredete kulturminner:

Hensynssone	ID	Beskrivelse
H730_1	276054	Steinalderlokalitet
H730_2	276055	Steinalderlokalitet
H730_3	276048	Steinalderlokalitet
H730_4	276052	Gravfelt

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje.

§ 5

BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

- 5.1 #1 - #5 er regulert til bestemmelsesområde – utforming. #6 er regulert til bestemmelsesområde med retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak.
- 5.2 Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres voll. Topp voll skal ligge på minst kote +38 moh og forankres i terrenget i endene. Det skal tilrettelegges for naturlig revegetering. Tynning og vedlikeholdsskjøtsel er tillatt.
- 5.3 Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det opparbeides enkel terrengtilpasset gangvei/sti med bredde inntil 1,5 m. Gangveien/stien kan gruses. Det tillates partier med trapper der terrenget krever det. Sprengning er ikke tillatt.
- 5.4 Innenfor bestemmelsesområde #3 kan det opparbeides enkel terrengtilpasset gangvei/sti med bredde inntil 1,5 m. Gangveien/stien kan gruses. Det tillates partier med trapper der terrenget krever det. Sprengning er ikke tillatt. Det tillates satt opp pullert på neset.
- 5.5 Det tillates utfylling i sjø innenfor bestemmelsesområde #4.
- 5.6 Innenfor bestemmelsesområde #5 kan terrenget arronderes for å sikre en god avslutning mellom terrasseringen og omkringliggende terreng.
- 5.7 Det skal iverksettes skjøtselstiltak innenfor bestemmelsesområde #6, kystlynghei Slettedalen 1, for å restaurere og aktivt hevde området. Egen skjøtelsesplan skal utarbeides.

§ 6

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før rammetillatelse

6.1.1 Teknisk plan

Det må foreligge godkjent teknisk plan for hvert delområde før det kan gis rammetillatelse til byggetiltak innenfor delområdet. Den tekniske planen skal vise løsninger for vei, vann og avløp inkludert overvannshåndtering.

6.1.2 Brannvann

Det skal dokumenteres tilstrekkelig vannforsyning, herunder brannvann før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse.

6.1.3 Ras og skredfare

Det kan ikke gis tillatelse til nye tiltak innenfor områdene BI1 og BI2 før det er foretatt en farevurdering av ingeniørgeolog og eventuelle anbefalte tiltak er utført, jf. §4.1.1.

6.2 Før igangsettingstillatelse

6.2.1 Situasjonsplan

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor hver enkelt tomt, skal det fremlegges situasjonsplan jf. pkt. 2.2.

6.2.2 Støy

Før det gis igangsettingstillatelse skal støysituasjonen for enkeltvirksomheter dokumenteres, jf. § 2.3.

6.2.3 Partikkelsperre

Før det gis igangsettingstillatelse til utfylling i Likvika skal det være etablert partikkelsperre.

6.2.4 Frisikt

Frisiktsone mellom Teis Lundegaardsvei og Vellevikveien, som er innregulert i reguleringsplan for Hausvik, vedtatt 16.12.96, må opparbeides ved at vegetasjon og trær fjernes før det gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor planområdet.

6.3 Før brukstillatelse

6.3.1 Voll – bestemmelsesområde #1

Voll innenfor bestemmelsesområde #1 skal være ferdig etablert før masseuttak innenfor planområdet avsluttes.

6.3.2 Gangvei/sti – bestemmelsesområde #2

Gangvei/sti innenfor bestemmelsesområde #2 skal være fullført før det kan gis brukstillatelse for det som først inntreffer av:

- a) ny kai
- b) nye bygg, når samlet bruksareal innenfor planområdet overstiger 10 000 m² BRA

6.3.3 Trerekke, jf. § 3.2.2.1

Trerekke skal være utført parallelt med etablering av bygningsmasse mot sjøen.

6.4 Andre rekkefølgebestemmelser

6.4.1 Trafikksikkerhetstiltak strekningen Skomrak - Hausvik

Det skal iverksettes trafikksikkerhetstiltak på strekningen (fv. 4080) Skomrak - Hausvik når samlet bebyggd areal innenfor planområdet overstiger 100 000 m² BYA.

6.4.2 Skjøtsel kystlynghei Slettedalen 1

Det skal utarbeides skjøtelsplan, og skjøtsel skal skje i tråd med godkjent skjøtelsplan.

Skjøtselstiltak/hevd av kystlyngheiområdet Slettedalen 1 skal igangsettes før det som først inntreffer av:

- a) 5 år etter vedtak av reguleringsplan
- b) når samlet bruksareal innenfor planområdet overstiger 10 000 m² BRA