

REGULERINGSPLANBESTEMMELSER TIL

## OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR MEKJARVIK SØR, HAVNE- OG INDUSTRIOMRÅDE.

PLANID 2010006

RANDABERG KOMMUNE

DATO FOR GODKJENNING AV BESTEMMELSENE: 25.6.2015

OPPDRAGSNR. A016140  
DOKUMENTNR. RAP\_913  
VERSJON 1.3  
UTGIVELSESDATO 04.04.14, rev. 01.07.2015  
UTARBEIDET JOFI/PLJE  
KONTROLLERT GMS/BIHI  
GODKJENT JOFI



## § 1. PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

### 1.1 Plantype

Reguleringsplanen er en områderegulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

### 1.2 Planens formål

Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av nærings- og havneområdet ved Mekjarvik, samt å få utnyttet overskuddsmasser fra E39 Rogfast og andre vei og -byggeprosjekt i regionen på en samfunnsmessig god måte.

### 1.3 Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 07.04.2015.

Planen vil erstatte deler av følgende reguleringsplaner:

- › Detaljreguleringsplan for gang- og sykkelveg langs Mekjarvikveien, plan id 2009003, vedtatt 08.09.2011.
- › Reguleringsplan for Mekjarvik næringsområde, planid 1989001, vedtatt 15.06.1989.

## § 2. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jf. Plan- og bygningsloven § 12-5:

### 2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 nr.1)

- › Industri
- › Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- › Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (industri/kai)

### 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)

- › Kjøreveg
- › Gang-/sykkelveg
- › Annen veggrunn - teknisk anlegg
- › Annen veggrunn - grøntareal
- › Kai

### 2.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)

- › Vegetasjonsskjerm

### 2.4 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift, (PBL § 12-5 nr.5)

- › Landbruksformål

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

- › Havneområde i sjø

### 2.6 Hensynssoner, (PBL § 12-6)

Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL §§ 12-6 og 11-8)

- › Sikringssone (PBL § 11-8 a)
  - a) Frisikt
  - b) Byggeforbud rundt veg
- › Båndleggingssone (PBL § 11-8 d)
  - a) Båndlegging etter lov om kulturminner
- › Detaljeringssone (PBL § 11-8 f)
  - a) Videreføring av reguleringsplan

## 2.7 Bestemmelsesområde

- › Midlertidig anlegg- og riggområde

## § 3. FELLESBESTEMMELSER

### 3.1 Plankrav

- a) Det må utarbeides detaljreguleringsplan for områdene I/K 1-3 og ASB1 før det kan gis tillatelse til tiltak i området. Detaljering av endelig kaiareal, kaifront og industriområde i I/K1-3 fastsettes i detaljreguleringsplan. Tiltak innenfor midlertidig anlegg- og riggområde og KAI er unntatt fra kravet om detaljregulering.
- b) Det skal utarbeides samordnet risiko- og sårbarhetsanalyser og beredskapsplaner for områdene regulert til industri- og havneformål.

### 3.2 Rekkefølgebestemmelser

- a) Gang- og sykkelveg fra Mekjarvikveien til nytt industriområde skal være ferdig opparbeidet før utfyllingen kan ferdigstilles.
- b) Midlertidig atkomstveg gjennom II skal være ferdig opparbeidet før utfylling i planområdet kan igangsettes.
- c) Atkomstveg fra Mekjarvikveien ned til nytt industriområde skal være ferdig opparbeidet før utfylling med masser fra Harestadkrysset kan igangsettes.
- d) Før det kan gis tillatelse til utfylling skal det utarbeides detaljert byggeplan for hele planlagt massedeponi. Planen skal vise hvordan utfyllingen av massedeponiet skal skje og sikre at hele nærings- og havneområdet er utfylt i samsvar med områdeplanens avgrensning og formål. Framdrift av utfyllingen skal dokumenteres til Randaberg kommune hver 6. måned. Utfylling skal være avsluttet og fullført i samsvar med plan senest 1 år etter åpning av Rogfast.
- e) Før vegtiltaket kan tas i bruk, skal areal for midlertidig anleggsveg gjennom II tilbakeføres til opprinnelig bruk, evt. ny bruk i samsvar med detaljreguleringsplan, så snart som mulig, og ikke senere enn ved åpning av veganlegget.

- f) Før vegtiltaket kan tas i bruk, skal midlertidige anlegg- og riggområde være opparbeidet i samsvar med detaljert byggeplan (O-tegninger). Terrengbehandling/-bearbeiding skal skje samtidig med veganlegget og skal være gjennomført senest ved åpning av veganleggene.
- g) Før det kan gi tillatelse til tiltak/ utfylling må det utarbeides Ytre miljøplan i henhold til Statens vegvesen sin håndbok 151.
- h) Beplantning skal opparbeides samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.
- i) Rester etter eldre SEFRAK-registrert naust må dokumenteres før de eventuelt fjernes.
- j) Sjøvannsledning som går over gnr. 51, bnr. 52 til gnr. 51, bnr.51 må flyttes før det kan fylles ut i sjø innenfor planområdet.

### 3.3 Bebyggelse og anlegg

Takflater og fasader skal ha mørk farge og ikke- reflekterende overflate. Bebyggelsen skal ha materialbruk og utforming slik at de forskjellige bygningene harmonerer med hverandre.

Ved søknad om tillatelse til tiltak må det gjøres rede for håndtering av setninger i utfyllingsområdet med tanke på plassering av bygninger/ konstruksjoner.

### 3.4 Parkering

Det skal avsettes tilstrekkelig parkeringsareal for den enkelte bedrift innenfor egen tomt. Parkeringsbehov skal dokumenteres i detaljreguleringsplan. Parkeringsarealer skal dimensjoneres for vogntog.

Det skal utarbeides mobilitetsplan i sammenheng med detaljreguleringsplan.

### 3.5 Universell utforming

Statens vegvesen sin håndbok 278 om universell utforming skal legges til grunn for tiltak innenfor planområdet.

### 3.6 Støy

Forurensningsloven, samt Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442, eller senere vedtatte lover, forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Dette gjelder også for anleggsfasen.

Ved utarbeiding av detaljreguleringsplaner skal Forurensningsloven, samt Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442 eller senere vedtatte lover, forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn.

### 3.7 Tunnel

Før igangsettelse av tiltak skal det fastsettes rystelseskrav som tar hensyn til eksisterende infrastruktur i området, som Byfjordtunnelen og IVAR sin tunnel.

På gnr. 50, bnr. 3, Vestvoll, Todnem ligger et jærhus fra 1832. Før igangsettelse av tiltak skal det foreligge plan for sikring av bygningen ved sprengningsarbeid.

### **3.8 Massedeponi**

Ferdig utfylt areal skal ligge på kote +3.

### **3.9 Ytre miljø plan**

I henhold til Statens vegvesens håndbok 151 skal det i forbindelse med byggeplanfasen for massedeponeringen med tilhørende infrastruktur, utarbeides en plan for ytre miljø (YM-plan). YM-planen skal på en systematisk måte ivareta prosjektets miljømål og andre føringer/krav for det ytre miljøet, herunder støy og forurensning, i den videre prosjekteringen og gjennom anleggsperioden.

YM- plan skal være utarbeidet før anleggsarbeidet starter. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

YM- planen skal sikre oppfølging av punktene fra planbeskrivelsens tabell for viktige tema til YM-plan.

### **3.10 Terrengbehandling**

Terrenginngrep i forbindelse med veganleggene skal så skje skånsomt som mulig. Vegskjæringer og vegfyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Ved gjennomføring av veganlegget skal det utarbeides detaljerte planer (O- tegninger), for terrengbehandling og landskapsforming. Planene skal redegjøre for eksisterende og nytt terreng og vegetasjonsbruk. Der det oppstår sår i landskapet skal terrenget tilbakeføres til sin opprinnelige form. Revegetering skal igangsettes så fort dette er mulig. Tilpassing til eksisterende terreng skal gjøres med gode overganger og god utforming både for fyllinger og skjæringer.

### **3.11 Tiltak i sjø**

Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndigheten.

### **3.12 Byggegrense mot sjø**

I vertikalnivå 4 (på bunnen) sammenfaller byggegrense mot sjø med formålsgrensen o\_ASB2

I vertikalnivå 2 sammenfaller byggegrense mot sjø med formålsgrensene til område o\_KAI, II og o\_ASB2 (som for vertikalnivå 4).

### **3.13 Energi**

I detaljreguleringsplan må det avsettes evt. nødvendig areal til nettstasjon, med tilhørende anlegg.

#### § 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG, (PBL § 12-5 nr.1)

##### 4.1 Industri, (I 1-2)

For tiltak innenfor areal regulert til industri I1, gjelder bestemmelsene til "*Reguleringsplan for Mekjarvik næringsområde*", planid 1989001, vedtatt 15.06.1989.

For område I2 er det eksisterende reguleringsplan "Reguleringsplan for Harestad industriområde", planid 2007004, vedtatt 16.12.2010, som er gjeldende.

##### 4.2 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, (ASB 1-2)

###### 4.2.1 o\_ASB1

Område o\_ASB1 skal benyttes som øvingsområde for nødetatene.

a) Utnyttelsesgrad

Maks % BRA= 100

b) Høyde på bygninger

Maks byggehøyde er kote + 22

c) Byggegrense

Ved detaljregulering må byggegrense fastsettes nærmere.

d) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved situasjonsplan for området i målestokk 1:500 som viser bebyggelse, atkomst, parkering, murer, gjerder osv.

e) Parkering

Det skal anlegges maksimalt 2 parkeringsplasser for bil per 100 m<sup>2</sup> BRA.

Det skal anlegges minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA.

###### 4.2.2 o\_ASB2

I område o\_ASB2 tillates massedeponi på sjøbunnen. Gjelder fyllingsskråningen for massedeponiet - arealet mellom fyllingsfot og fyllingstopp. (Jf. også § 3.3.2.d)

Arealet er vist i plankart for vertikalnivå 4, på sjøbunnen.

### **4.3 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, Industri/Kai, (I/K 1-3)**

Innenfor områdene I/K1, I/K2 og I/K3 kan det oppføres bygninger for industri/næringsformål. Det skal gis prioritet til virksomheter som kan dokumentere behov for sjøen som transportvei.

#### a) Utnyttelsesgrad

Maks % BRA= 100

Min % BRA= 50

Tenkte plan regnes ikke inn i BRA (jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk, §5-4 pk.2 bokstav a og § 5-5.

Parkeringsareal regnes ikke inn i BRA.

#### b) Høyde på bygninger

Maks byggehøyde for I/K1 er kote + 22

Maks byggehøyde for I/K2 er kote + 22

Maks byggehøyde for I/K3 er kote + 22

#### c) Byggegrense

Byggegrense er i hovedsak 30 meter innenfor ferdig opparbeidet kaifront. Ved detaljregulering må byggegrense fastsettes nærmere.

#### d) Område I/K1 kan benyttes til lagring/ mellomlagring av stein-/ grusmasser. Mellomlagring av masser skal ikke være til hinder for utvikling av øvrige områder i planen. Adkomst og utvikling av områdene ASB1, I/K2 og I1 må sikres. Mellomlagringsperioden avsluttes 5 år etter at Rogfast er åpnet. Før mellomlagring kan tas i bruk skal det foreligge plan for hvordan mellomlagringen skal avsluttes innen tidsfristen. Randaberg kommune kan kreve bankgaranti for kostnaden ved fjerning av mellomlagring. Bestemmelsen oppheves dersom det ikke er tilstrekkelig fyllingsmasser i prosjektet til å utfylle planområdet.

#### e) Parkering

Det skal anlegges maksimalt 2 parkeringsplasser for bil per 100 m<sup>2</sup> BRA.

Det skal anlegges minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA.

## **§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, (PBL § 12-5 nr.2)**

### **5.1 Veg, (Veg)**

Det blir kun stilt krav til kanalisering i kryss i sekundærvegen.

### **5.2 Gang- og sykkelveger, (GS)**



Områdene for gang-/sykkelveg viser eksisterende og nye gang- og sykkelveger på strekningen

### **5.3 Annen veggrunn- tekniske anlegg, (TA)**

Innenfor områdene tillates det etablert midtrabatt, rekkverk m.m.

Arealer regulert som annen veggrunn - tekniske anlegg kan brukes til etablering av havarinisjer, tekniske anlegg, mv. Alle anleggene skal være offentlig areal.

### **5.4 Annen veggrunn- grøntarealer, (AVG)**

Det skal utarbeides detaljert byggeplan (O-tegninger) for arealer innen formålet. Arealer regulert som annen veggrunn - grøntareal kan benyttes som areal for støyskjerm/-voll, skrånings-/skjæringsutslag, riggområde og midlertidig masselager. Det tillates etablert rekkverk. Det tillates også etablert sikringsgjerder. Vegetasjonen skal tilpasses de tilgrensende arealene sin karakter. Det skal legges vekt på estetikk og kvalitet ved planlegging og opparbeidelse av arealene.

### **5.5 Kai (KAI)**

Det tillates etablert installasjoner som er knyttet til drift og bruk av kai. Kaiarealet skal være offentlig.

## **§ 6. GRØNNSTRUKTUR, (PBL § 12-5 nr.3)**

### **6.1 Vegetasjonsskjerm, (VS)**

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak.

## **§ 7. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER, (PBL § 12-5 nr.5)**

### **7.1 Landbruksformål, (L)**

Områdene skal nyttes til landbruk.

Før fjerning/ flytting av matjord kan skje, skal jorda testes for gul/ hvit potetecystenematode (PCN/potetå), i tråd med krav i forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere.

## **§ 8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, (PBL § 12-5 nr.6)**

### **8.1 Havneområde i sjø, (HS)**

Området skal benyttes som havn for næringsrettet virksomhet i Mekjarvik. Området skal være offentlig.

Det er tillatt å etablere kai utenfor fyllingstopp, innenfor formålet HS. Størrelse og utforming av kaiareal må fremgå av detaljreguleringsplan for områdene I/K1-3.

## § 9. HENSYNSSONER

### 9.1 Sikringssone (PBL § 11-8 a)

#### a) Frisikt

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær skiltstolper o.l., kan tillates i siktsonen.

#### b) Byggeforbud rundt veg

For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelen med tilhørende sikringssoner. Sikringssonen har en utbredelse på 40,0 meter i alle retninger fra tunnelprofilen. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget.

Alle typer arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse.

### 9.2 Båndleggingszone (PBL § 11-8 d)

#### a) Båndlegging etter lov om kulturminner

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til "Hensynssone 11-8 d)- automatisk freda kulturminne", (Kulturminne med Askeladden ID 172855). Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

I anleggsperioden skal kulturminnet sikres med anleggsgjerde, slik at kulturminnet ikke skades.

### 9.3 Videreføring av reguleringsplan (PBL § 11-8 f)

Innenfor område vist med hensynssone- videreføring av reguleringsplan – og merket "Planid 2007004", skal Reguleringsplan for Harestad industriområde fortsatt gjelde.

## § 10. BESTEMMELSESOMRÅDE

### 10.1 Midlertidig anlegg- og riggområde (PBL § 12-7 nr. 1)

Områder som er merket som midlertidig anlegg- og riggområde på plankartet kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften. I områdene kan det bygges anleggsveger, og det kan midlertidig lagres jord og steinmasser.

Det utfylte området blir midlertidig rigg- og anleggsområde i hele anleggsperioden. Område I/K1 skal kunne nyttes som rigg- og anleggsområde i inntil tre år etter at anlegget (E39 Rogfast) er åpnet. Området skal kunne brukes til mellomlagring og knusing av overskuddsmasser fra anlegget, med tanke på bruk andre steder i regionen

På område avsatt til midlertidig rigg- og anleggsområde, der reguleringsformålet er landbruk, skal all matjord på eksisterende landbruksareal tas av og lagres i egne ranker. Rankene skal være maks 2 meter høye, og maks 8 meter brede. Matjorda skal legges tilbake senest innen ett år etter at anlegget er tatt i bruk. Dybden av matjord skal være tilsvarende ved anleggets slutt som på eksisterende areal.

Det skal utarbeides detaljert byggeplan for istandsetting av områdene (O-tegninger). Når anlegget er ferdig, skal områdene terrengtilpasses og settes i stand til opprinnelig bruk.

For områder som skal tilbakeføres til dyrket mark, skal personell med landbruksfaglig kompetanse rådføres for å minimalisere skaden på arealene i anleggsperioden og for å lage arbeidsbeskrivelser for oppbygging av nytt terreng.

Regulering som anleggs- og riggområde opphører når anlegget er ferdig. Senest ½ år etter at anlegget er ferdig, skal områdene være satt i stand og ført tilbake til samme arealbruk som før tiltakene ble påbegynt. Reguleringsformålet midlertidig anleggsområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt, og at det er truffet vedtak om opphør av den midlertidige reguleringen.