

REGULERINGSPLANBESTEMMELSER TIL

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

PLANID 2010006

RANDABERG KOMMUNE

DATO FOR SISTE REVISJON AV BESTEMMELSENE:  
DATO FOR GODKJENNING AV BESTEMMELSENE:

OPPDAGSNR. A016140  
DOKUMENTNR. RAP\_913  
VERSJON 1.0  
UTGIVELSESDATO 03.02.14  
UTARBEIDET JOFI  
KONTROLLERT GMS/BIHI  
GODKJENT JOFI

## § 1. PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

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

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

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
- › Kombinert formål samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (kai/ havn)

### 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

- 2.7 Bestemmelsesområde
- › Midlertidig anlegg- og riggområde

### § 3. FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 Plankrav

- a) Det må utarbeides detaljreguleringsplan for områdene I/K 1-3 før det kan gis tillatelse til tiltak i området

#### 3.2 Rekkefølgebestemmelser

- a) Gang- og sykkelveg fra Harestadkrysset til Mekjarvikveien skal være ferdig opparbeidet før det kan gis tillatelse til utfylling, eller andre tiltak innenfor planområdet.
- b) Adkomstveg ned til nytt industriområde fra Mekjarvikveien skal være ferdig opparbeidet før det kan gis tillatelse til utfylling i planområdet.
- c) Det må utarbeides detaljert byggeplan for massedeponiet før det kan gis tillatelse til utfylling. Planen skal vise hvordan utfyllingen av massedeponiet skal skje, og hvordan deponiet skal avsluttes i de ulike fasene. Det skal vurderes om planen må revideres hver 6. måned, slik at man har klart for seg hvordan utfyllingen kan avsluttes til en hver tid, basert på oppdaterte masseberegninger for tiltaket. Vurdering av planen skal sendes kommunen hver 6.måned.
- d) Før vegtiltaket kan tas i bruk, skal areal for midlertidig anleggsveg gjennom I/K1 tilbakeføres til opprinnelig bruk, evt. ny bruk i samsvar med detaljreguleringsplan, så snart som mulig, og ikke senere enn ved åpning av veganlegget.
- e) 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.
- f) Før det kan gi tillatelse til tiltak/ utfylling må det utarbeides Ytre miljøplan i henhold til Statens vegvesen sin håndbok 151.
- g) Beplantning skal opparbeides samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

#### 3.3 Bebyggelse og anlegg

Takflater og fasader skal ha mørkfarge 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 ved rammesøknad. Parkeringsarealer skal dimensjoneres for vogntog.

### **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.

Det tillates å avslutte utfyllingsområdet innenfor ytterbegrensningen for området. (Jf. pkt. 3.2, bokstav c))

### **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. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge og anleggsarbeider kan igangsettes.

Partikkelflukt til vassdrag under anleggsarbeid skal unngås i størst mulig grad. Prosessvann som følge av opparbeiding av tverrslag under anleggsarbeidet, bør renses.

### **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.

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

##### 4.1 Industri, (I)

For tiltak innenfor areal regulert til industri, gjelder bestemmelsene til *"Reguleringsplan for Mekjarvik næringsområde"*, planid 1989001, vedtatt 15.06.1989. Tiltak innenfor formålet må ses i sammenheng med tiltak i tilgrensende industriområde, hjemlet i *"Reguleringsplan for Mekjarvik næringsområde"*.

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

Området skal benyttes som øvingsområde for nødetatene.

###### a) Utnyttelsesgrad

Maks % BRA = 90

###### b) Høyde på bygninger

Maks byggehøyde er kote + 10

###### c) Byggegrense

Byggegrensen er 30 meter innenfor ferdig opparbeidet kaifront. 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.

##### 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 for arealkrevende virksomhet.

###### a) Utnyttelsesgrad

Maks % BRA = 90

b) Høyde på bygninger

Maks byggehøyde for I/K1 er kote + 13

Maks byggehøyde for I/K2 er kote + 13

Maks byggehøyde for I/K3 er kote + 20

c) Byggegrense

Byggegrensen er 30 meter innenfor ferdig opparbeidet kaifront. Ved detaljregulering må byggegrense fastsettes nærmere.

d) Område I/K2 kan benyttes til lagring/ mellomlagring av stein-/ grusmasser.

## § 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

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 sikringsgjerd. 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/ Havn (KAI/HAVN)

Innenfor området tillates kai og virksomhet knyttet til kai/ havn. Området 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.

## § 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.

## § 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 Båndleggingsone (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 "Hensynsone 11-8 d)- automatisk freda kulturminne". 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.

## § 10. BESTEMMELSESONRÅDE

### 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.

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.