

PLANBESTEMMELSER

KÅRVIKHAMN NÆRINGSOMRÅDE

Reguleringsbestemmelser, detaljreguleringsplan
PlanID <5421 202105>

1. Planens hensikt

Formålet med detaljreguleringen er å videreutvikle eksisterende industriområde. Som følge av planen vil det utvikles nye land – og sjø-arealer tilknyttet det eksisterende industriområdet.

For å imøtekomme dagens krav til næringsmiddelproduksjon er det behov for å gjøre endringer i dette industriområdet. I tillegg er det nødvendig å øke disponibelt areal slik at fabrikken kan satse på videreforedling av marint restråstoff.

Planen erstatter gjeldende detaljreguleringsplan for Kårvikhamn (Plan nr 314) datert 2006.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Kulturminner

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og sametinget. Denne meldeplikten må formidles videre til utførende jf. Kulturminneloven (§ 12-7 nr 6.).

2.2 Havne- og farvannsloven

Alle tiltak og byggearbeider i sjø, må i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven behandles etter havne- og farvannsloven.

2.3 Forurensningsloven

Før utfylling/mudring i sjøen kan behandles etter pbl. Skal det foreligge tillatelse fra Statsforvalteren etter forurensningsloven/ - forskrift.

2.4 Støy

- a) Innenfor planområdet gjelder grensene for støy i henhold til gjeldende statlige støyretningslinjer T-1442. Støygrenser og varslingsplikt som er fastsatt i sentral retningslinjene T-1442 gjøres gjeldende.
- b) Ved ev. behov tillates det etablert støyskjerming i alle områder avsatt til bebyggelse, samferdselsanlegg og vegetasjonsskjermer.

2.5 Estetikk/utforming

Ved rammesøknad skal tiltakets estetikk redegjøres for. I dette inngår vurderinger av bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene.

2.6. Terrengebearbeiding/ utfylling i sjø

- a) Med hensyn til det marine livet skal utfylling i sjø primært skje på høsten og tidlig vinter. Utfyllingsmasser skal være rene.
- b) Konkrete anbefalinger i geoteknisk notat/rapport (dat. 07.03.2022) skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse.
 - I område A, B, og D kan bebygges uten stabilitetsmessige problemer iht. geoteknisk notat. Fabrikkbygg som grenser mot område F må etableres uten å forverre stabiliteten ved f.eks. peling eller masseutskifting.
 - I område C må bolighus og parkeringsplass etableres kompensert.
 - I område E og F kan det i dag ikke etableres bygg på grunn av anstrengt stabilitet.
 - I område F kan det bygges hvis supplerende grunnundersøkelser dokumenterer bedre grunnforhold enn vi har oversikt over i dag.
- c) Eventuelt behov for mellomlagring av masser eller etablering av massedeponi skal godkjennes av geotekniker.
- d) Berg- og løsmasseskjæringer må sikres.
- e) Ved store laster eller setningsømfintlige konstruksjoner må det vurderes peling som fundamenteringsmetode.
- f) Lokalstabilitet må ivaretas i forbindelse med detaljprosjektering av geoteknisk rådgiver.
- g) Det er behov for supplerende grunnundersøkelser for detaljprosjekteringen.

2.7 Stormflo og havnivåstigning

- a) Tiltak som er utsatt for bølgepåvirkning må imøtekomme krav om tilfredsstillende sikkerhet mot skade ved stormflo og bølgepåkjennning jfr. anbefalinger fra notat om bølgepåvirkning datert 04.03.2022.
- b) Beskyttende brystvern langs sjøkant tillates etablert utenfor byggegrensen.

2.8 Teknisk infrastruktur

- a) Det tillates etablert nødvendig kommunalteknisk infrastruktur og annen nødvendig teknisk infrastruktur i alle områder avsatt til bebyggelse, samferdselsanlegg og vegetasjonsskjermer.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Industri/lager (BKB)

3.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1):

- a) Innafor byggeområder er det tillat med bygg for industri og lagervirksomhet, produksjon samt administrasjon og kontor for ansatte. Det tillates etablert overnattingsfasiliteter knyttet til drift av anlegget.
- b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser, der byggegrenser ikke vises sammenfaller byggegrense med formålsgrense.
- c) Eksisterende bolighus tillates flyttet innafor planområdet.

- d) Alle nye bygninger og anlegg må utføres robust og tilpasses lokale forhold.
- e) Laveste gulvnivå k + 3.0 (NN2000) for nye bygg. Unntaket er bygninger som gjennom dens funksjon krever nær/lav beliggenhet mot sjø.
- f) Spesielle tekniske installasjoner kan gå høyere enn angitt største kotehøyde i kart. Slike installasjoner skal synliggjøres i byggesakstegninger og godkjennes av kommunen.
- g) Andre krav om utforming:
 - 1. Ny bebyggelse skal utformes i samsvar med tiltakets funksjon og egenart.
 - 2. Det skal unngås å benytte reflekterende materialer.

3.1.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

- a) Overvann håndteres lokalt i forbindelse med utbygging/nye tiltak i planområdet.
- b) Adkomst fra fylkesveg 7874.
- c) Innenfor planområdet er det tillat å etablere installasjoner for vann og avløp.
- d) Arealer for renovasjon skal ivaretas innafor planområdet.
- e) Det er tillat å etablere interne veier og parkeringsplass innafor BKB.
- f) Det er tillat å sette opp ny nettstasjon innenfor byggeområdene.

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

3.2.1 Kjøreveg (SKV 1 - 2)

- a) Områdene er regulert til kjøreveg
- b) SKV2 er offentlig.
- c) SKV 1 er privat, og skal være adkomstveg til BKB.

3.2.2 Annen veggrunn – grøntareal (SVG 1-3)

Arealet er avsatt for grøft og eventuell arrondering av samferdselsanlegg.
SVG 1-2 er offentlig, SVG 3 er privat.

3.2.3 Kai, (SK)

Innafor området kan det etableres nødvendige anlegg/bygg knyttet til kaia og havnas bruk og drift. Eierform privat.

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

3.3.1 Havneområde i sjø, (VHS)

- a) Området skal benyttes til havnevirksomhet (lasting, lossing m.m). Eierform privat.
- b) Det tillates nødvendig fyllingsfront i forbindelse med havna på land samt kai.
- c) I området kan det anlegges nødvendige innretninger for fortøyning, vann- og elektrisk forsyning og lignende.

3.4 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.4.1 Vegetasjonsskjerm (GV)

- a) Vegetasjonsskjermen skal fungere som en grønn buffer. Eierform privat
- b) Det er tillat å bearbeide terreng innafor området.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringssone (§ 11-8 a)

- a) Frisikt, (H140): I sikktrekant ved veikryss skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum.

4.2 Faresone § 11-8 a)

H-310 1 og 2

- a) Områdene er definerte faresone for skred. Jfr geoteknisk notat 07.03.2022, herav løsne- og utløpsområde for jord/kvikkleireskred.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse (BKB 1 – 2)

- a) Grunnforhold må dokumenteres og rapport om områdestabilitet skal foreligge.
- b) Situasjonsplan/utenomhusplan for tiltaksområdet som viser bebyggelsens plassering, adkomst, parkering, eksisterende og nytt terreng, tekniske forhold som vann og avløp, og eventuelt annet avklart i forhåndskonferanse, samt ev. støyskjermingstiltak.
- c) Dersom det skal bygges under k + 3.5 (NN2000) må det foreligge en rapport/analyse som viser at konkrete tiltak ikke er utsatt for større bølgepåvirkning.
- d) Dokumentasjon på at gjeldende grenseverdier for støy overholdes.

5.2 Før igangsettingstillatelse (BKB 1 – 2)

- a) Før igangsettingstillatelse gis for utfylling i sjø, og/eller mudring i havna, skal det foretas miljøundersøkelser som grunnlag for vurdering av påkrevde tiltak i tråd med gjeldende regelverk.
- b) Eventuell nødvendig tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn må være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må det ovenfor forurensningsmyndigheten dokumenteres at grunnen ikke er forurenset.
- c) Før start av bygge- og anleggsarbeidet skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å redusere ulempene med støy fra anleggsarbeidet.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Teknisk infrastruktur som vei, vann og avløp skal være opparbeidet før ny bebyggelse i planområdet tas i bruk.
- b) Justeringer av adkomst til fylkesvegen skal være opparbeidet og godkjent av rette myndighet, før nye byggverk kan tas i bruk.
- c) Nødvendig støyskjerming iht. avtale med aktuell grunneier, dersom støy fra virksomheter overstiger gjeldende støynivå.