

## Detaljreguleringsplan for Langsetvågen industripark

Reguleringsbestemmelser

PlanID 1828 2017002

Arkivsak 17/652

### 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av Langsetvågen industripark med arealer til næringsbebyggelse med industri, lager, kontor, overnatting, akvakultur på land, med tilhørende sjøarealer for akvakultur, kai, havneområde i sjø, molo og ferdsel. Planen skal også ivareta atkomstveg inn til området, skjerming og nødvendig areal til deponering av masser.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 2.1 Aktsomhet for kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunen jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Dersom det under arbeid påtreffes kulturminner under vann, som er fredet eller vernet i medhold av kulturminneloven §§ 4 eller 14, skal arbeidet straks stanses og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående.

#### 2.3 Støy

For støy fra arbeid med massedeponering og næringsvirksomhet skal grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) legges til grunn for tiltak.

Ved søknad om utbygging av næringsvirksomhet skal det fremlegges støyvurdering som viser konsekvenser av planlagte tiltak samt plan for gjennomføring av avbøtende tiltak iht. T-1442.

Ved etablering av ny virksomhet skal det gjøres en vurdering av samlet støybelastning fra eksisterende og ny virksomhet der samlet støynivå ikke skal overskride grenseverdier i gjeldende T-1442.

Støy fra bygge- og anleggsarbeid skal følge anbefalinger i T-1442:2016 kapittel 4 og støygrenser i nevnte kapittel gjøres gjeldende og skal ligge til grunn for gjennomføring av bygge- og anleggsarbeider.

## **2.4 Støv**

Utslipp av steinstøv/støv/partikler fra totalaktiviteter fra eventuell virksomhet med knusing av stein til pukk skal ikke medføre at mengde nedfallsstøv overstiger 5 g/m<sup>2</sup> i løpet av 30 dager. Dette gjelder mineralsk andel målt ved nærmeste nabo, eller annen nabo som eventuelt blir mer utsatt, jf. forurensningsforskriften § 30-9.

Ved opparbeidelse av områder til industri, lager og kai skal det gjennomføres tiltak som hindrer støvflukt.

## **2.4 Mudring eller tiltak som berører sjøbunnen**

Før det tillates mudring eller andre tiltak som berører sjøbunnen, skal det gjennomføres undersøkelser mht. forurensede sedimenter. Søknad om utfylling og/eller mudring skal sendes Fylkesmannen. Søknaden skal omfatte en vurdering av konsekvenser og ev. avbøtende tiltak i forhold til gytefelt i Litlsjona og rekefelt i Sjona. Tillatelse må foreligge før tiltak kan igangsettes.

## **2.5 Geoteknisk vurdering**

Før det gis tillatelse til tiltak som omfatter utfylling i sjø, anlegging av voller innenfor #1 og #2 og oppfylling/deponering innenfor LAA1-2, skal fagkyndig ha foretatt geoteknisk vurdering for de aktuelle tiltak. Fagkyndig må vurdere om det er behov for ytterligere undersøkelser.

## **2.6 Utforming av bebyggelse, anlegg og fyllingskanter mot sjø**

Bebyggelse og anlegg skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialbruk og fargesetting. Fasader skal ha dempede farger og benytte ikke-reflekterende overflatematerialer.

Fyllingskanter mot sjø skal utformes på en tiltalende måte. Fyllingskanten mot Langsetvågen og Engentjønna skal plastres.

## **2.7 Matjord**

Matjord skal tas av før inngrep og gjenbrukes til istandsetting etter inngrep. Matjorda skal brukes til å etablere ny dyrka jord eller revegetering etter terrenginngrep innenfor planområdet, eller til å forbedre eksisterende dyrka jord, til å etablere ny dyrka jord eller grøntanlegg, utenfor planområdet. Under mellomagring skal matjord ikke blandes med andre masser, ikke komprimeres eller kjøres på.

# **3. Bestemmelser til arealformål**

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

**Fellesbestemmelser for bygge- og anleggsformål, inkl. kombinert med andre hovedformål, felt BKB, BAA og BN1-2**

- Tomteopparbeidning og sikkerhet mot stormflo

Arealer innenfor felt BKB, BAA og BN1-2 tillates opparbeidet ved uttak av masser. Laveste nivå for arealer som krever sikkerhet mot stormflo skal være kote +3,5. For å få etablert dokker, kar for akvakultur mv. tillates det at masser tas ut til nivå under kote 3,5.

- **Situasjonsplan**

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge situasjonsplan.

Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen.

Situasjonsplanen skal oppfylle krav i gjeldende lover og forskrifter.

Situasjonsplanen skal i nødvendig utstrekning vise:

- Plassering av bygninger, anlegg og installasjoner
- Inngjerding, ev. annen avskjerming
- Hvor stor prosentandel av tomtearealet som bebygges
- Internt kjøre- og gangareal
- Parkeringsplasser iht. bestemmelser til kommuneplanen
- Planeringshøyde, terrengets landskapsmessige utforming samt eventuell beplantning/tilsåing
- Tekniske anlegg, tilknytning til vann- og avløpssystem, telekabler, kraftkabler og transformatorer

- **Ubebygd areal**

Utendørs lagring tillates. Ubebygd areal skal gis en tiltalende utforming og det skal legges vekt på grundig vedlikehold som sikrer et ryddig preg.

Der hvor det er veger og naturlige avgrensninger mellom ulike områder skal det vurderes mulighet for beplantning med trekker som vil fungere både som visuell skjerming og støvopptak.

Grøntareal og annet uteareal skal ferdigstilles samtidig med anlegget for øvrig. Skråninger skal tilsåes, beplantes eller gis en annen tiltalende behandling. Beplantning av svartelistede arter tillates ikke.

- **Utnyttelse**

Totalt bebygd areal (BYA) for hvert felt skal ikke overstige 80 %.

BYA kan være opptil 100 % av tildelt tomt dersom tildelt tomteareal begrenses til bygningskroppen, og øvrige utendørsarealer (parkering, lager, beplantning mv.) løses ved egen avtale innenfor annen tomt.

### **Næringsbebyggelse, felt BN1-2**

Felt BN1 og BN2 skal nyttes til industri, lager, kontor eller hotell/overnatting. Beverting og bensin/vegserviceanlegg tillates ikke.

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote +20.

### **Industri/lager, felt BKB**

Innenfor felt BKB tillates bygg og anlegg for industri og lager.

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote +54.

I området øst for BN1 og sør for den eksisterende hallen til Westcon (bestemmelsesområde #3) skal høyde for ny bebyggelse ikke overstige kote +39.

Utendørs lagring tillates ikke øst for byggegrense mot Langsetvågen.

### **Industri/lager/akvakultur, felt BAA (kombinert med andre hovedformål §12-5)**

Innenfor felt BAA tillates bygg og anlegg for industri, lager og akvakultur.

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote +24. Siloer, tanker og andre tilsvarende konstruksjoner kan oppføres med høyde inntil kote +54 begrenset til 1000 m<sup>2</sup> BYA innenfor feltet.

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

Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. Sidearealer skal istandsettes senest i løpet av første sommerhalvår etter at nye vegstrekninger er bygd eller utbedret.

o\_SV1 og o\_SV2 er offentlige veier.

Veg o\_SV1 skal heves samtidig med etableringen av LAA1, slik at vegen ikke blir liggende lavere enn tilstøtende terreng innenfor LAA1.

SV3 er privat veg.

SPA er offentlig parkering til kulturminner.

Arealer regulert til annen veggrunn kan benyttes til fyllinger, skjæringer, grøfter, annet sideareal, murer, stabiliserende tiltak og ev. andre installasjoner som naturlig hører veganlegget til.

### **3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 4)**

#### **Vegetasjonsskjerm, felt GV1-2**

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares for visuell skjerming. Skjøtsel og vedlikehold tillates. Eventuelle inngrep skal godkjennes av kommunen.

Det tillates anlagt voller for skjerming. Voller skal anlegges med maksimal helning 1:2, planeres på en måte som legger til rette for god vegetasjonsutvikling og revegeteres med stedegen vegetasjon. Det skal være mulighet for rotutvikling til minst 60 cm dybde.

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

#### **LNFR-formål/deponi felt LAA1-2 (kombinert med andre hovedformål §12-5)**

Innenfor felt LAA1-2 tillates oppfylling med stedegne avdekningsmasser og ev. steinmasser som tas ut fra feltene BN1-2, BKB og BAA. LAA1 skal etableres før LAA2.

Innenfor felt LAA1 skal minimum 35 daa av arealet oppfylles og planeres på en måte som legger til rette for å benytte området for grasproduksjon. Det skal være mulighet for rotutvikling til minst 60 cm dybde. Dette jordlaget skal ikke inneholde for mye stein av hensyn til mekanisk jordbearbeiding. Inntil 8 daa tillates opparbeidet til lager for landbruket. Området tillates fylt opp til kote +14 mot nord, inntil voll i felt GV2. Mot sør tillates området fylt opp til kote +6. Terrenget skal arronderes mot eksisterende terreng i vest og veg i øst. Oppfylt terreng skal ligge

maksimalt 1 meter høyere enn eksisterende terreng i østre og vestre grense. Arealet skal arronderes med slakere helling enn 1:8. De deler av området som ev. ikke opparbeides til dyrka jord eller lagerplass skal istandsettes og revegeteres med bruk av stedege masser innen 1 år etter at deponering er avsluttet. Anleggsvirksomhet tillates ikke i hekketiden for vipe, i perioden 1. mai – 15. august.

Område LAA2 er unntatt rettsvirkning pga. innsigelse:

Innenfor felt LAA2 tillates fylling mellom kote +1 og kote +13. Fyllingen skal avgrenses mot fjellrygg sør i feltet. Området skal istandsettes og revegeteres med bruk av stedege masser innen 1 år etter at fyllingsarbeider er avsluttet, til LNFR-formål.

### **3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag**

#### **Ferdsel, felt VFE**

Vannsoylen skal være fri for installasjoner ned til dybde -30. Ankring, fylling for molo mv. tillates under vannflaten under dybde -30.

#### **Ferdsel/havneområde i sjø, felt VKA1-2**

Innenfor felt VKA1 kan det etableres nødvendig fylling for molo. Ferdsel inn og ut av Engentjønnna ivaretas.

Innenfor felt VKA2 kan det etableres nødvendig fylling for molo, anlegg og innretninger for fortøyning, ankring, kjørrampe for skip mv. i tilknytning til området bruk.

#### **Havneområde i sjø/Akvakultur, felt VKA3**

Det tillates etablert akvakulturanlegg for algeproduksjon, anlegg og innretninger for fortøyning, ankring mv. i tilknytning til området bruk. Fiskeoppdrett tillates ikke.

#### **Molo/havneområde i sjø, felt VAA1 (kombinert med andre hovedformål §12-5)**

Det tillates anlagt molo med inntil 150 meter lengde.

#### **Havneområde i sjø/kai, felt VAA2 (kombinert med andre hovedformål §12-5)**

Det tillates etablert nødvendig fylling for molo, anlagt kai, anlegg og innretninger for fortøyning, ankring, kjørrampe for skip mv. i tilknytning til området bruk.

#### **Havneområde i sjø/kai, felt VAA3 (kombinert med andre hovedformål §12-5)**

Det tillates etablert nødvendig fylling for molo og anlagt flytekaier.

#### **Havneområde i sjø/akvakultur/kai, felt VAA4 (kombinert med andre hovedformål §12-5)**

Det tillates etablert akvakulturanlegg for algeproduksjon, kai, anlegg og innretninger for fortøyning, ankring, kjørrampe for skip mv. i tilknytning til området bruk. Fiskeoppdrett tillates ikke.

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

##### **4.1 Sikringszone friskt (§ 11-8 a) (sone H140)**

Innenfor frisktzone sikringszone friskt (H140) skal det være friskt i en høyde av 0,5 meter over toppdekke på tilstøtende veg. Arealet innenfor frisktsonen må ikke nyttes slik at sikt blir hindret på noe tidspunkt. Enkeltstående lysmaster, skiltstolper og lignende anses ikke som sikthindrende.

##### **4.2 Faresone høyspenningsanlegg (§ 11-8 a) (sone H370)**

Alt arbeid med maskin/redskap som foregår nærmere enn 30 m fra høyspentlinje skal varsles og avklares med linjeeier, og det skal gjøres sikkerhetsvurderinger.

Høyspentledninger som går gjennom BAA og GV2 må legges i kabel samtidig som områdene opparbeides.

Fri høyde under høyspentlinje til offentlig veg skal være minst 7 meter.

#### **5. Bestemmelser til bestemmelsesområder**

##### **Bestemmelsesområde #1-2**

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det anlegges og ferdigstilles en voll med topp på kote +6-11 samtidig med at det foretas utfylling i sjø mot øst og sør innenfor tilgrensende område i felt BKB. Høyden på vollen skal skrånes ned mot nordvest.

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det anlegges og ferdigstilles en voll for å skjerme mellom BAA og tilgrensende LNFR-arealer og bebyggelse, samtidig som tilgrensende arealer innenfor BAA opparbeides. Topp voll skal ligge på kote +12-14.

##### **Bestemmelsesområde #3**

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal bebyggelsens høyde ikke overstige kote +39.

#### **6. Rekkefølgebestemmelser**

##### **6.1 Før tiltak i sjø**

For søknad om tiltak i sjø skal Kystverket utarbeide merkeplan for Litlsjona og nærliggende sjøområder rundt planområdet. Planen vil kunne føre til nymerking av innseilingen til området, merking av Osgrunnen og omskjerming av fyrlykta på Sauragrunnen.

##### **6.2 Før tiltak i felt BAA, BN2 og LAA**

Før tiltak i BAA, BN2 og LAA skal søknad om omlegging av flyttlei være godkjent av Landbruks- og matdepartementet.

##### **6.3 Utbyggingsrekkefølge, felt BKB og BAA**

Feltene BKB og BAA skal opparbeides fra øst mot vest, dersom det ikke er forhold knyttet til virksomheten eller opparbeidningen av arealet som tilsier at dette ikke er hensiktsmessig.

#### **6.4    Rekkefølge, felt LAA1 og LAA2**

Deponi i felt LAA1 skal etableres før deponi i LAA2. (LAA2 er uttatt rettsvirkning pga. innsigelse)

Veg o\_SV1 skal heves samtidig med etableringen av LAA1.