

## Detaljregulering av nærings- og havneområde på Harestad, gnr/bnr 49/391, 718, 832 og 910

---

### Reguleringsbestemmelser

#### **PlanID 2020002**

Saksnummer XX/XXXXX

### 1. Planens hensikt

---

Formålet med planen er å legge til rette for videre utvikling av industrivirksomhet ved å utvide dagens nærings- og kaiområde med utfylling i sjø.

Området reguleres til følgende formål:

#### **Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)**

- Industri
- Kontor/lager
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg

#### **Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)**

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn – grøntareal
- Kai

#### **Grønnstruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)**

- Friområde

#### **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)**

- Havneområde i sjø

#### **Hensynssoner (pbl § 12-6)**

- Frisikt

#### **Bestemmelsesområder (pbl § 12-7)**

- Midlertidig bygge- og anleggsområder

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Plassering av offentlige og felles elementer

Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger, nettstasjoner og andre tekniske anlegg kan plasseres i hele planområdet. Tiltakene skal ikke berøre kjørearealer, adkomster eller friområder.

### 2.2 Tiltak som berører sjø/kaiområde

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

Før det gjennomføres tiltak i sjø må det innhentes tillatelse til arbeidene fra Statsforvalteren i Rogaland iht. forurensningsloven/forurensningsforskriften, vannforskriften og naturmangfoldloven. I søknaden må det blant annet redegjøres for tiltakets omfang, utførelse og naturmangfold, forurensning, tilstøtende planer og aktiviteter og installasjoner på sjøbunnen. Ifm. utarbeidelse av reguleringsplanen foreligger det undersøkelser/vurderinger av naturforhold og sedimentenes forurensningstilstand som kan benyttes som underlag til søknaden.

Utfylling i sjø må skje på en slik måte at offentlig sjøveistrafikk ikke blir negativt berørt. Det må derfor også innhentes tillatelse fra aktuell havnemyndighet (Stavangerregionen havn IKS/Kystverket).

#### 2.2.1 Byggetid

Av hensyn til natur og hekkende fugler, samt gyte-/oppvekstområder skal det ikke foregå mudring og dumping i sjø i perioden 15. mai - 15. september. I tillegg skal arbeidene effektiviseres slik at byggetid blir kortest mulig. Byggetid skal velges med tanke på miljøet, dvs. risikoen for miljøskader skal holdes så lavt som teknisk mulig.

#### 2.2.2 Partikkelspredning

Sprengsteinsmasser som brukes til utfylling i sjø skal ikke inneholde syredannende bergarter og skal være sprengt med elektronisk tennsystem, slik at det ikke forekommer flytende plast i utfyllingsmassene.

Det skal benyttes partikkelsperre ved utfyllingsarbeid (f.eks. silt- eller boblegardin).

Utfylling i sjø skal ikke gjennomføres i gyteperioden.

## 2.4 Støy og forurensing

### 2.4.1 Generelt

Ved boliger og annen støyømfintlig bebyggelse utenfor planområdet skal samlet støybidrag (sumstøy) fra virksomheter i planområdet ikke overskride MDs retningslinjer i T-1442:2016 gul sone for havner og terminaler. Støy fra planområdet skal ikke overskride følgende grenseverdier:

Støykilde	Grenseverdi	
	Utendørs støy nivå $L_{den}$	Utendørs støy nivå i nattperioden kl. 23-07
Havner og terminaler	Uten impulslyd $L_{den}$ 55 dB Med impulslyd $L_{den}$ 50 dB	$L_{night}$ 45 dB $L_{AFmax}$ 60 dB

Ekvivalentnivåene  $L_{den}$  og  $L_{night}$  er årsmiddelverdier og gjelder i såkalt fritt felt, dvs. uten refleksjon fra nærliggende fasade. Som hovedregel bør ikke støy nivået i  $L_{den}$  eller  $L_{night}$  for et enkelt driftsdøgn overskride anbefalt årsmidlet gjennomsnitt med mer enn 3 dB.

Videre kan de generelle støykravene fravikes i inntil 30 dager pr. år inklusive 4 søn- og helligdager/offentlige fridager, men maksimalt 4 dager pr. løpende uke. Med dette menes at enhver 7 dagers periode bakover i tid kun kan ha 4 døgn med overskridelser. Maksimum 20 dager kan tas ut i perioden 1. mai til 30. september. Støyen skal likevel ikke overstige  $L_{den}$  60 dB på hverdager og  $L_{den}$  55 dB på søn- og helligdager/ offentlige fridager. Naboer/berørte skal varsles før slik støyende aktivitet settes i gang. Slik varsling skal søkes skje med minimum 24 timers varsel. Kopi av varsel skal sendes til Randaberg kommune.

Samlet støybidrag fra planområdet skal dokumenteres. Dokumentasjonen baseres på modellberegninger iht. anerkjent metode (nordiske beregningsmetoder), utført av uavhengig og faglig kompetent firma. I tillegg skal det utføres kontrollmålinger for å verifisere beregningene. Støyforholdene skal illustreres med støykotekart ut fra kjente og planlagte støykilder. Støykotekartet skal revideres hvert femte år, i tillegg til ved endring av virksomheten som kan påvirke støyforholdene (> 3 dB). Revidert støykotekart sendes kommunen.

Det skal utarbeides et hensiktsmessig måle- og oppfølgingsprogram for støy, som skal godkjennes av Randaberg kommune. Driftsansvarlig/anleggseier for/av industriområdet har ansvar for at rapportering skjer to (2) ganger i året.

Det skal etableres uttak for landstrøm. Landstrøm skal tilrettelegges når dette er teknisk mulig.

### 2.4.2 Eksisterende boliger og annen støyømfintlig bebyggelse

Boliger som etter fastlagt måle- og oppfølgingsprogram, viser seg å få utendørs nattlig støy utenfor soveromsvinduet over  $LA_{ekv,23-07}$ , fritt felt = 48 dB fra industriområdet ut over unntaksperiodene for varslet intensiv drift som nevnt i pkt. 2.4.1, skal tilbys støydempende tiltak som kan holde innendørs støy nivå under  $LA_{ekv,23-07}$  = 30 dB.

### 2.4.3 Støyende aktivitet

Støyende aktivitet skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen for boligområdene så langt som mulig forblir uendret, og fortrinnsvis reduseres. De til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen skal legges til grunn i vurderingene.

### 2.4.4 Skjermingstiltak

Det skal redegjøres av fagkyndig for hvordan organisering av aktiviteter og lokale skjermingstiltak skal avbøte støybelastning for boligområdene. Basert på denne redegjørelsen lages det en plan for hvordan organiseringen og skjermingstiltakene utformes/benyttes i praksis. Planen skal ta utgangspunkt i dagens aktivitetsnivå og forventet fremtidig aktivitetsnivå.

### 2.4.5 Luftforurensing

Anlegget skal til enhver tid følge krav og retningslinjer i forurensningsforskriften kap. 29 i forhold til utslipp av svevestøv i forbindelse med aktiviteter på området.

## 2.5 Massehåndteringsplan

Det skal utarbeides massehåndteringsplan for utfylling i sjø. Denne skal foreligge ved rammesøknad. Massehåndteringsplanen skal angi krav til type masser. Masser som skal transporteres inn til området og behov for mellomlagring skal redegjøres. Planen skal godkjennes av Randaberg kommune.

## 2.6 Grunnundersøkelser

Før tiltak igangsettes skal det gjennomføres geoteknisk vurdering av planområdet, som grunnlag for prosjektering av utfylling i sjø.

## 2.7 Byggefase / forurensning

Dersom det skal gjennomføres tiltak på et område skal det undersøkes om det er forurenset grunn. Dersom område har forurenset grunn, skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av Randaberg kommune før tiltaket gjennomføres, jf. Forurensningsforskriften kapittel 2.

## 2.8 Byggerforbudssone mot E39

Innenfor byggeforbudssonen på 30 m fra senter E39 - Mekjarvikveien langs planområdet, er det ikke tillatt med sprengning eller andre tiltak som påvirker tunnellanlegget og installasjoner i tilknytning til Rennfasttunnelen.

## 2.9 Landskapsbilde

Ved etablering av utstyr på kai og ny bebyggelse skal tiltakene hensynta landskapsbilde ved å begrense fjernvirkning av tiltak.

Plassering og bruk av lys og lyskastere på anlegget skal tilrettelegges slik at negative fjernvirkninger og lysforurensning for nabolag unngås i den grad det er teknisk og praktisk mulig. Belysning skal imøtekomme krav fra myndighetene.

### 3. Krav til søknad om byggetillatelse

---

Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:500 som viser tilkomst, parkering, areal for avfallshåndtering, terrengbehandling, beplanting, overvannshåndtering, gjerder, forstøtningsmurer m.m. Fasader, snitt og planer skal vises i målestokk 1:200 og vise sammenhengen med tilgrensende terreng og bygg. Det skal vises fjernvirkning av bebyggelsen.

Søknaden skal redegjøre for hvordan tiltaket ivaretar teknisk plan for vann- og avløp (inkludert overvannshåndtering) og øvrige rekkefølgekrav, samt for om virksomheten det tilrettelegges for, kan medføre støy for omgivelsene med tilhørende avbøtende tiltak.

### 4 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, 2. ledd nr. 1)

---

#### 4.1 Generelt

Ny bebyggelse skal ligge på minimum kote +3.

Innenfor BI1 og BKB tillates det plassert moduler for midlertidig innkvartering. Det skal tilrettelegges for et skjermet uteoppholdsareal. Arealet skal ha tilfredsstillende solforhold på ettermiddags- og kveldstid og møbleres med sitteplasser og vegetasjon, eventuelt i form av plantekasser.

##### 4.1.1 Parkering

Parkering tilknyttet aktivitet og bygninger i planen tillates innenfor industri- og næringsformålet. For bil skal det tilrettelegges for maksimalt 0,5 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. Det skal til enhver tid være minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr. 10 ansatte.

Midlertidig parkering skal ikke medregnes i %- BYA.

##### 4.1.2 Energianlegg

Innenfor industriområdet må det avsettes nødvendig areal til nettstasjon, med tilhørende anlegg. Nettstasjonen skal plasseres på bakkenivå, ha direkte adkomst og tilfredsstillende ventilasjonsforhold.

Det skal etableres uttak for landstrøm. Landstrøm skal tilrettelegges når dette er teknisk mulig.

#### 4.2 Industri

##### 4.2.1 BI1

Innenfor området tillates lettere industrivirksomhet med tilhørende kontor- og lagervirksomhet, samt moduler for midlertidig innkvartering. Bebyggelse skal utformes med fasade mot E39.

BI1 tillates bebygd med en %- BYA på min. 35 % og maks. 50 %.

Maksimal gesimshøyde for bygninger er kote 27 m.o.h. Ved bruk av saltak er største tillatte mønehøyde kote 29 m.o.h.

#### 4.2.2 BI2

Innenfor området tillates sjørettet industri, og i tilknytning til industribygg er det tillatt med kontorvirksomhet og virksomhet som er nødvendig for industriformålet

BI2 tillates bebyggelse med en %- BYA på min. 40 % og maks. 60 %.

Maksimal byggehøyde for bygninger er kote 22 m.o.h. For 25 % av bygningsmassen tillates byggehøyde kote 30 m.o.h. Enkeltelementer som tårn, piper og lignende kan tillates også utover maksimalt tillatt byggehøyde.

#### 4.3 Kontor/lager

Innenfor området BKB er det tillatt med kontorvirksomhet, lagervirksomhet, virksomhet som er nødvendig for industriformål, samt moduler for midlertidig innkvartering.

BKB tillates bebyggelse med en %- BYA på min. 40 % og maks. 60 %.

Maksimal byggehøyde for bygninger er kote 22 m.o.h. Maksimal byggehøyde for kontorbygg er kote 31 m.o.h. Enkeltelementer som tårn, piper og lignende kan tillates utover maksimalt tillatt byggehøyde.

#### 4.4 Annen særskilt bebyggelse og anlegg

I område BAS tillates utfylling i sjø. Arealet omfatter utfylling mellom fyllingsfot og fyllingstopp.

#### 4.5 Andre krav

Området skal sikres med gjerder mot allmenn ferdsel. Eksisterende skrenter skal sikres på oversiden på en slik måte at kantene ikke er allment tilgjengelige.

For områdene BKB og BI1 skal eventuelle nye bygg/tilbygg/påbygg plasseres og orienteres på en slik måte at de skjermer for støy mot bebyggelse sør for planområdet.

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

---

### 5.1 Kjøreveg

SKV3 er adkomst til nærings- og havneområdet på Harestad.

### 5.2 Kai

Området SK1 skal benyttes til kai. Innenfor området tillates det ikke oppført bygninger av noen art. Det tillates etablert installasjoner som er knyttet til drift og bruk av kaiformålet.

Området SK2 kan benyttes til fortøyning av mindre båter og servicefartøyer.

SK1 og deler av BI2 innenfor bestemmelsesområde #1 kan benyttes til lagring/mellomlagring av stein-/grusmasser i bygge- og anleggsfasen for fylling i sjø.

## 6. Grønnstruktur (§ 12-5, 2. ledd nr. 3)

---

### 6.1 Friområde

Området GF innenfor gnr./bnr. 49/381 er en grønn buffersone mot industriområdet. Buffersonen skal beplantes med hurtigvoksende, fortrinnsvis vintergrønne trær som kan skjerme mot nabobebyggelse. Det skal utarbeides beplantningsplan for området GF. Beplantningsplanen skal ta utgangspunkt i at vegetasjonens formål er å skjerme naboer mot støy og innsyn og at eksisterende store trær beholdes, eller erstattes av hurtigvoksende trær når de av naturlige årsaker må byttes ut pga. alder el. tilsvarende. Det skal lages en skjøtselsplan for drift og vedlikehold av området. Området skal være offentlig tilgjengelig.

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

---

### 7.1 Havneområde i sjø

Området VHS skal benyttes som havn for næringsrettet virksomhet.

I området kan det etableres fyllingsfot i sjø. Fyllingsarealet skal ha en god avslutning. Fyllingsskråning skal plastres og sikres mot erosjon og utglidning.

## 8. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

---

### 8.1 Sikringszone H140 - frisikt

I områder vist som frisiktzone skal det være fri sikt i høyde 0,5 meter over tilstøtende vegplan.

## 9. Bestemmelser til bestemmelsesområder (§ 12-7)

---

### 9.1 Midlertidig bygge- og anleggsområder - #1

Bestemmelsesområde #1 gjelder midlertidig bygge- og anleggsområde for utfylling i sjø og midlertidig lagring av masser.

Området kan i anleggsfasen benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften.

## 10. Rekkefølgebestemmelser

---

### 10.1 Massehåndteringsplan

Godkjent massehåndteringsplan skal foreligge ved rammesøknad og før igangsetting av fylling i sjø eller etablering av nye anlegg. Massehåndteringsplan skal godkjennes av Randaberg kommune. Planen skal vise hvordan utfyllingen skal skje og sikre at hele nærings- og havneområdet er utfyllt i samsvar med reguleringsplanens avgrensning og formål. Utfylling i sjø kan ikke gjennomføres før det foreligger tillatelse etter Forurensingsloven og Havne- og farvannsloven.

## 10.2 Grunnundersøkelser

Det skal gjennomføres grunnundersøkelser på land og i sjø for å avklare massenes stabilitet og bæreevne, og avklare eventuell forurensing i sjø før tiltak kan iverksettes. Undersøkelse skal foreligge sammen med tekniske planer. Ved forurensing skal det utarbeides tiltaksplan iht. pkt. 2.10.

## 10.3 Tekniske planer

Godkjent tekniske planer skal foreligge før tiltak kan iverksettes. Tekniske planer skal godkjennes av Randaberg kommune.

## 10.4 Støy

Ved rammesøknad skal det foreligge måle- og oppfølgingsprogram for å ivareta grenseverdier for støy.