

Planbestemmelser

4080 OMRÅDEREGULERING FOR STUTØY - 86/79, 219, 220

Arkivsak: 18/564
Arkivkode: PLANR 4080
Sakstittel: PLAN 4080 - OMRÅDEREGULERING FOR STUTØY - 86/79, 219, 220

19.09.19 Korrigert § 9 og 12 etter korreksjon av plankart. JST.

06.04.20 Bestemmelser med fet og kursivert skrift korrigert etter administrative drøftinger med Rogaland fylkeskommune og fylkesmannen i Rogaland

17.04.20 Revidert etter gjennomgang av plankart, illustrasjoner og uttalelser

Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense. Området reguleres for følgende formål:

I. BYGGEOMRÅDER

A. Næringsbebyggelse

II. SAMFERDSELSANLEGG

III. FRIOMRÅDER med hensynssone for automatisk fredet kulturminne

I. BYGGEOMRÅDER.

A. Næringsbebyggelse

§ 1. Innenfor området kan det oppføres bebyggelse for næringsvirksomhet. Dette omfatter industri, lager og annen næringsvirksomhet med lavere arbeidsplass- og besøksintensitet. Primært skal det etableres næringsvirksomhet som i sin logistikk har nytte av å ligge i tilknytning til de logistikkfunksjoner som Karmsund Havn kan tilby. Virksomhet, som etter kommunens skjønn kan medføre vesentlige ulemper for tilgrensende områder, skal ta nødvendige hensyn slik at ulempene begrenses.

For utslipp og utslippstillatelse gjelder bestemmelsene i forurensningsloven.

§ 2. Innen det regulerte næringsområdet tillates bygninger og installasjoner for nødvendige lednings- og kabelanlegg, pumpestasjoner, gassfyllingsanlegg, sekundærstasjoner, nettstasjoner, rensedamper, rensedammer eller lignende. Maksimumshøyde for installasjoner er tilsvarende høyde for bygninger slik det framgår av plankartet.

Det må dokumenteres tilstrekkelig brannvannskapasitet ved behandling alle byggesøknader innenfor området.

Overvann tillates ført til sjø til vannmasser med jevnlig utskiftning øst for næringsområdet. Utslippsledning skal legges nord i Breidabukta. Ved etablering av grøftetrasé gjennom strandsumpen i bukta, skal eksisterende vekstlag i traséen deponeres, og legges tilbake i traséen i opprinnelig høyde.

§ 3. Bebyggelsen skal ikke dekke mer enn 70 % av den enkelte tomts nettoareal vist til næringsformål. Bebyggelsen skal dekke minst 40 % av den enkelte tomts nettoareal vist til næringsformål. Bygningers maksimale kotehøyde framgår av reguleringskartet. Kommunen kan, for bygningsdeler som er knyttet til produksjonen eller tekniske innretninger i bygget, tillate høyere bebyggelse. Før tillatelse gis, skal regional kulturminnemyndigheten være gitt anledning til å uttale seg.

§ 4. Arealene kan deles etter de enkelte bedrifters behov. Før utbygging av den enkelte tomt, skal det utarbeides en situasjonsplan som viser disponering av tomten i sin helhet. Denne planen skal redegjøre for hvor den planlagte bebyggelsen skal oppføres, framtidige påtenkte utvidelser, oppstillingsplasser for bil og sykkel, andre interne trafikkarealer, herunder laste- og lossearealer, samt utendørs lagerarealer.

§ 5. Den ubebygde delen av tomta skal opparbeides på en, etter kommunens skjønn, tiltalende måte.

Utvendig lagring skal ordnes slik at denne er til minst mulig sjenanse, eventuelt skjermes med innhegning. Hvor det ved vegkryss er inntegnet frisiktlinjer, må det mellom frisiktlinjen og vegens grunn være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende vegers planum.

Der det framgår av plankartet, kan det midlertidig deponeres løsmasser i form av vekstlaget fra området for den planlagte vollen som er vist i planen. Vekstlaget fra det framtidige næringsområdet kan også deponeres innenfor området. Høyden på deponiet kan være inntil to meter.

§ 6. Det skal etableres maksimalt 0,5 parkeringsplasser for bil og minst 3 oppstillingsplasser for sykkel per 100 m² BRA næringsbebyggelse.

II. SAMFERDSELSANLEGG

§ 7. Innenfor området skal det etableres kjøreveg og gang- og sykkelveg.

§ 8. Før veganlegget nevnt i § 7 blir realisert, er det aktuelt å etablere adkomst til næringsområdet via kryss til eksisterende veg. Krysset er vist på plankartet og teknisk plan for krysset skal godkjennes av Statens vegvesen.

II. FRIOMRÅDE

§ 9. Der det framgår av plankartet, kan det i friområdet deponeres løsmasser med opprinnelse på Stutøy og tilgrensende øyer og holmer. Det tillates ikke å deponere tilkjørte masser i området. Yttergrensene for massedeponiet framgår av plankartet. Før deponering av masser starter, skal eksisterende vekstlag fjernes og legges i deponi. Dette vekstlaget skal nyttes til topplag på de deponerte massene. Vekstlaget deponeres i område vist til midlertidig massedeponi innenfor næringsområdet. Friområdet som grenser til den framtidige vollen, kan ikke nyttes til deponi. Øvrige detaljer for revegetering framgår planbeskrivelse, og skal legges til grunn ved oppbygging og ferdigstillelse av vollen.

Løsmassene skal deponeres med terrengutforming slik det framgår av framgår av de juridisk bindende tegningene, A 130733-01 og -02. Helningene skal variere, men kan ikke overstige 1:2. Ved detaljplanlegging av deponering av massene, skal det legges vekt på å skape en naturlig overgang mellom mellom voll og naturterreng.

Innenfor området kan det deponeres inntil 90 000 m³ løsmasser. Dersom det viser seg at det i området er mer løsmasser enn det som kan nyttes ved etablering av i vollen, skal overskytende løsmasser transporteres ut av området til godkjent deponi.

I friområdet for øvrig kan det ikke deponeres masser, verken løsmasser eller steinmasser. Ved planering av de tilgrensende byggeområder, må tiltakshaver se til at det under sprengningsarbeider og andre planeringsarbeider ikke kommer masser ut i friområdet. Skulle dette likevel utilsiktet skje, må massene umiddelbart fjernes på en skånsom måte.

§ 10. Automatisk freda kulturminne - Hensynssone 11-8 d (SOSI kode: H730_1, H730_2, H730_3, H730_4) – båndlagt etter lov om kulturminner.

I området finnes automatisk freda kulturminner i form av en et båtstø-anlegg (id 224261), to steinalderlokaliteter (id 220577 og id 220578) og en automatisk fredet tuft med uviss datering. Innenfor områdene avsatt til H730_1, H730_2, H730_3 og H730_4, er det ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig, skjemme de automatisk freda kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8, og skal fortrinnsvis fremmes som en reguleringsendring."

Generelle bestemmelser og rekkefølgekrav

§ 11. Bebyggelse og lyskilder må innrettes på en slik måte at navigasjonsbelysningen til farleder i tilliggende områder, ikke blir skjermet eller «forsvinner» blant annen belysning.

§ 12 Det berørte automatisk fredete kulturminnet id 220580, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet, kan fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelser.

§ 13. Dersom andre funn av kulturhistorisk betydning dukker opp under gjennomføring av planen skal alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§14. Eksisterende 22 kV luftledning gjennom industriområdet må omlegges før utbygging av området realiseres. Omleggingen må skje etter anvisning fra og i samarbeid med Haugaland Kraft Nett og Haugaland Kraft Fiber.