

REGULERINGSBESTEMMELSER § 12.7 FOR FOSSING BRUK GNR 19, BNR 2, KRAGERØ KOMMUNE

Arkivsak nr.: 17/00952

Plan-id: 2018184B

Planbestemmelser datert 14.09.2017 og sist revidert 12.03.2018

Kommunestyrets godkjenning: 08.03.2018



1 § GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål

- Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg
- 1340 Industri (BI) 12,8 daa.
- Pbl § 12-5.2 Samferdsel
- 2011 Kjøreveg (V) 2,4 daa.
 - 2019 Annen veggrunn (SVG) 3,2 daa.
 - 2041 Kai (SK) 0,4 daa.
- Pbl § 12-5.5 LNFR
- 5130 Friluftsmål (LF) 8,3 daa.
- Pbl § 12-5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag
- 6120 Havneområde i sjø (VHS) 14,8 daa.
 - 6710 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV) 9,5 daa.
- Pbl § 12-6 Hensynssoner
- c særlige hensyn til landskap.
H560 Bevaring naturmiljø
 - a faresoner.
H320 Flomfare
- Pbl § 12-7 Bestemmelsesområder
- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg.
Ledningsanlegg #1, #2 og #3.

Totalt areal som reguleres er 51,3 daa.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge industri, kai og veier på eiendommen Gnr 19, Bnr 2 i Kragerø kommune og Gnr 62, Bnr 5 i Bamble kommune.

I kommuneplanens arealdel for Kragerø 2014-2026 og Bamble 2014-2025 er området vist som og LNF.

Reguleringsplanen utarbeides som detaljregulering.

2 § FELLES BESTEMMELSER

2.1 Krav til bebyggelse

1) Terreng og vegetasjon

Ubygde deler av tomter skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming.

Det skal legges inn noe beplantning for å avdempe fabrikkbygningenes visuelle profil mot fjorden og naboer.

2) Renovasjon

Renovasjon følger kommunal ordning.

- 3) Estetikk
Det skal legges vekt på at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider.
- 4) Trafikale bestemmelser
Byggegrense til senterlinjen, F210, er 15,0 meter. Byggegrensene er inntegnet og målsatt på plankartet.
- 5) Der byggeområdet grenser mot sjø eller vassdrag er byggegrense sammenfallende med formålsgrense for byggeområdet.
- 6) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelser.

2.2 Rækkefølgekrav

- 1) Det skal foreligge konsesjon fra NVE før igangsettingstillatelse for bygninger kan gis. Anleggsarbeid med sprenging, adkomstveg og utfylling kan utføres før konsesjon.
- 2) Det skal foreligge utslippstillatelse for avløpsvann før igangsettingstillatelse for kummer og bygninger kan gis. Dette gjelder konstruksjoner som bygges på nytt avrettet areal på kote + 2,5. Arbeider i grunnen tillates.
- 3) For fremføring av internvei V2 i industriområdet BI2 skal det foreligge gjennomføringsavtale med Statens Vegvesen.
- 4) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal det på fv. 210 Fossingveiens sydside være ferdigstilt vegutvidelse/ventelomme frem mot brofeste. Utvidelsen skal i utstrekning gi passeringmulighet for vogntog og samlet vegbredde skal være minst 7 m. Vegutvidelsen skal være asfaltert.

2.3 Miljøforhold

- 1) Det skal ikke finnes restforurensning som kan være helseskadelig for brukerne av eiendommen.
- 2) Det skal ikke finnes restforurensning som kan spre seg til naboeiendommer.
- 3) Det skal ikke finnes forurensning som kan spre seg til resipienter og påvirke vannkvaliteten der, slik at dette får konsekvenser for vannlevende organismer.
- 4) Konsesjonsvilkår fra NVE vil gjelde for planområdet.
- 5) Plan for vann- og avløp skal utarbeides og utslippstillatelse for avløpsvann skal foreligge for virksomheten på området.
- 6) Støyende virksomhet skal ikke overstige krav i veileder T-1442.
Særlig støyende anleggsarbeid skal fortrinnsvis legges utenfor tidsrommet 15. juni – 1. august.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07
Øvrig industri	Uten impulslyd: Lden 55 dB og Levening 50 dB Med impulslyd: Lden 50 dB og Levening 45 dB	Lnight 45 dB LAFmax 60 dB

2.4 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig, og senest innen tre uker, om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).

3 § REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

1340 Industri (BI)

Området omfatter to områder til industriformål. Totalt areal = 12,8 daa.

- 1) Innfor område BI2 kan det etableres industri med tilhørende kontor- og personalbygg.
Tillatt utnyttelsesgrad BYA= 80%.
- 2) I område BI2 skal bygninger skal gis en harmonisk og enhetlig stil. Ved saltak over betongkummer skal fasaden brytes av mot sjøen. Brytingen kan bestå i kubekonturen til smoltkummer og bryting med en del av fronten som utbygg fra kummer. Materialer i kummer utføres i grå betong. Ved isolering av smoltkummer kan det benyttes sandwich med overflate av lakkert stål. Stålplater skal ha grå eller duse farger. Andre bygg utføres med overflate av stål eller betong med duse farger.
- 3) Tillatt maks høyder på industribygg i BI2 er kote +14,00. Tillatt gesimshøyde til kote +13,00. Det er tillatt med flatt tak eller saltak. Ved saltak skal takvinkel ligge mellom 15° og 27°. Forsilo med diameter inntil 5 meter kan ha høyde til kote +18,00.
- 4) Det skal være biloppstillingsplasser for 1,5 bil pr. 100m² gulvflate av kontor/personalbygg innenfor området BI2. Minimum 10% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
- 5) Område kan inngjerdes med sikringsgjerde i retninger som grenser til fastland på BI2.
- 6) I BI2 kan terrenget mot front og kai fylles ut og heves til kote +3,00. Mot nord kan terrenget sprenges ned for plassering av bygg. Adkomstvegen starter på kote + 3,00 og kan ha fylling med høyde som tilfredsstillende jevn stigningen opp til avkjørsel.
- 7) I BI2 skal fyllingsfot i sjø skal ligge innenfor bebyggelse og anlegg.
- 8) Ok gulv i bygg skal ligge på kote +3,0 eller høyere i BI2.
- 9) Bygg innenfor BI2 skal utformes slik at de har tilfredsstillende sikkerhet for naturpåkjenninger fra flom, ras og utgliding.
- 10) Vann- og avløpsanlegg med renseanlegg kan anlegges på BI2.
- 11) På BI2 kan det etableres høyspent trafo med nødvendige kabling i bakken. Plassering og utførelse må sikres i forhold til flom.

3.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

2011 Kjøreveg (V) – 2019 Annen veggrunn (SVG)

- 1) Reguleringsområde omfatter Fv210 - kjørevei (V) og annen veggrunn (SVG), avkjørsel og privat vei innenfor området. Totalt areal = 2,4 daa.
- 2) F210 har frisiktsoner på 6X84 meter i begge retninger. Frisiktlinjen er inntegnet på plankartet. Innenfor frisiktsoner skal det ikke være sikthinder som overstige 0,5 meter over vegbanen.

3.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur

2041 Kai (SK)

Arealet omfatter eksisterende kai - 0,4 daa.

3.4 LNFR – områder

5130 Friluftformål (LF)

- 1) Det er avsatt områder på til sammen 8,3 daa til friluftformål.
- 2) Innenfor området er det ikke tillatt å oppføre bygninger.
- 3) Sti til Gummestadvannet tilpasses i henhold til sikkerhet ved damanlegg.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

6710 Friluftsområde (VFV)

Område innbefatter den del av Grummestadvannet og Fossingfjorden som ligger innenfor planområdet. Totalt areal 9,5 daa.

3.6 6120 Havneområde i sjø (VHS)

Arealet omfatter sjøen utenfor industriområdet – 14,8 daa.

3.7 Hensynssoner

H560 Særlig hensyn til landskap

Innenfor området kan det tilrettelegges for leveområde for dolkveps i henhold til notat fra Biofokus 28.08.2017.

H320_1 og H320_2 Flomfare bekkeoverløp

H320_3 Flomfare stormflo

Bygningsdeler lavere enn kote +2,5 meter skal kunne tåle sjøvann.

3.8 Bestemmelsesområder

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg.

Ledningsanlegg #1, #2 og #3.

- 1) På område #1 kan det anlegges rørgate.
- 2) På område #2 kan det anlegges ledninger for utløp av rensset vann fra smoltanlegget, samt utløpsledning fra renseanlegg, innenfor havneområde.
- 3) På område #3 kan det anlegges ledninger for vanninntak fra Gummestadvannet til smoltanlegget innenfor området.