

DETALJREGULERING FOR FJELLSE NÆRINGSOMRÅDE, GNR. 61 BNR. 24

REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID 4207202008

Plankart datert: 14.02.2022
Reguleringsbestemmelser datert: 14.02.2022

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med vedtak i bystyret den 10.02.2022, sak 5/22.

§1 Reguleringsplan

Disse bestemmelsene gjelder for detaljregulering for gnr. 61, bnr. 24, m.fl. på Fjellse i Flekkefjord kommune. Planområdet er vist med plangrense på plankart i målestokk 1:500.

Reguleringsplanen er rettslig bindende for alle parter.

§2 Reguleringsformål

Det regulerte området omfatter følgende reguleringsformål:

1. Bebyggelse og anlegg

- Industri, BI1 – BI2
- Nærmiljøanlegg, BNA

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg, SKV
- Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Havn, SHA
- Parkering, o_SPA

3. Grønnstruktur

- Vegetasjonsskjerm, GV1 – GV6

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Ferdsel, VFE
- Naturområder i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, VNS1 og VNS2

7. Faresoner

- Faresone høyspenningsanlegg
- Faresone flom

Fellesbestemmelse

§3 Innenfor områder for bebyggelse og anlegg gjelder, dersom annet ikke er angitt med byggegrense, formålsgrensen som byggegrense mot sjø og veg.

§4 Områder for bebyggelse og anlegg

Industri

- 4.1 Områdene BI1 og BI2 skal forbeholdes industriformål knyttet til den blå næring. I tillegg tillates etablert opphold-/overnattingsrom for driftspersonell, begrenset til en boenhet på inntil 60 m².
- 4.2 Maksimalt tillatt bebygd areal settes til 6700 m² BYA samlet for områdene BI1 og BI2
- 4.3 Parkeringsareal innenfor områdene BI1 – BI2 regnes ikke med i BYA
- 4.4 Høyeste tillatte bygningsnivå innen område BI1 og BI2 settes til kt. 18.00
- 4.5 Nedre golvplannivå innenfor området BI2 settes til minimum kt. 3,50
- 4.6 Innenfor området BI2 skal det tilrettelegges for minimum 18 biloppstillingsplasser for virksomheten innenfor områdene BI1 og BI2. Det skal legges til rette for at biloppstillingsplassene kan utstyres med ladepunkt.
- 4.7 Det skal utarbeides en miljøsaneringsplan for den eldre bebyggelsen som skal rives. Planen skal legge grunnlag for søknad om rivning.
- 4.8 Innenfor områdene BI1 og BI2 tillates etablert nettstasjon og annet elektrisk anlegg, utført i henhold til netteiers retningslinjer og sikkerhetskrav.
- 4.9 Lagertankanlegg for oksygen skal plasseres i henhold til gjeldende avstandskrav og skal gjerdes inn med låsbar port iht. krav.
- 4.10 Innenfor område BI2, mellom elvebredd og parkering/veg skal det etableres flomvoll med toppnivå minimum kote 7,5. Flomvoll samt elvekant erosjonssikres og beplantes med stedegen kantvegetasjon.
- 4.11 Ny bebyggelse innenfor området BI2 utføres med fasader i nøytral lys farge, tilpasset eksisterende nabobygg i nord, som skal inngå i planen.
- 4.12 Adkomstveg med støttemur tillates plassert utenfor byggegrense på område BI2.

Nærmiljøanlegg

- 4.13 Området BNA kan disponeres av allmennheten som tilkomst og landingsplass for aktivitet på sjøen. Området skal benyttes som en lokal allmenning og gjestebrygge.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

- 5.1 Innenfor området SKV skal det anlegges bru som skal være adkomst til industriområdet og dimensjonert for minimum lastebil (kjøretøygruppe L). Bru skal bygges med 4,0 m kjørebanebredde.
- 5.2 Bru skal utføres iht. vegnormens krav til geometri og sikkerhet, herunder rekkverk.

Annen veggrunn – teknisk anlegg

- 5.3 Areal for veggroft og snøopplag. Frisiktzone til avkjørsler inngår i annen veggrunn og skal være 4X30 meter. Innen frisiktsoner skal det ikke være sikthindre høyere enn 0,5 meter.

Havn

- 5.4 Innenfor område for havn kan det etableres en 60 m lang flytebrygge for lasting og lossing. Flytebryggen skal forankres til sjøbunnen med morer. Formålsgrense mot sjø regnes også som byggegrense mot sjø.

Parkering

- 5.5 Området o_SPA skal benyttes til offentlig parkering.

§ 6 Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm

- 6.1 Områder for vegetasjonsskjerm skal skjøttes slik at den naturlige vegetasjonen opprettholdes.
- 6.2 Innenfor området GV4 skal det etablert flomvoll mot elven. Minimum høyde på flomvoll skal være kote 7,5. Eksisterende bru rives og elvekant tillates erosjonssikret med natursteinmur.
- 6.3 Dersom eksisterende vegetasjon innen områdene GV1 og GV2 blir skadet som følge av anleggsvirksomhet, skal skadeområdet jordkles og revegeteres som tilstøtende områder.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Ferdsel

- 7.1 Område for ferdsel skal være åpent for allmenn ferdsel. Anker og fortøyning kan plasseres innen området, men skal ligge dypt nok til at de ikke hindrer ferdsel. Mudring, fylling og andre inngrep i sjøbunnen skal i utgangspunktet ikke tillates.

Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- 7.2 Eksisterende bru og bebyggelse over vassdraget skal fjernes, og elveløpet tillates flom- og erosjonssikret. Tiltak i grunnen utover godkjent flom-/erosjonssikring er ikke tillatt.

§8 Faresone for høyspenningsanlegg

- 8.1 Innenfor faresone for høyspenningsanlegg tillates ikke installasjoner eller aktivitet som strider mot anleggseiers regelverk
- 8.2 Innenfor faresone for flom tillates ikke bygge- og anleggstiltak som ikke tåler å oversvømmes med vann, uten godkjent sikring mot flomskade.

§9 Rekkefølgebestemmelser

- 9.1 Før ny eller utvidet virksomhet settes i drift innen byggeområder for industri, skal det foreligge godkjent utslippskonsesjon og utslippstillatelse for virksomheten, samt at utslippstillatelsens forutsetninger/krav for utslipp skal være oppfylt.