



Levanger
kommune

PlanID
L2022004

Reguleringsbestemmelser

«Endring av reguleringsplan - Norske Skog Skogn»

Planen er datert: 23-12-2022
Revidert: xxxxxxxxxxxx

Saksbehandling etter plan- og bygningsloven

Oppstartsmøte	30. juni 2022	
Kunngjøring om oppstart	05. juli 2022	
Førstegangs behandling	xx.xx.xxxx,	sak nr. PS xx/xx
Offentlig ettersyn	xx.xx – xx.xx.xxxx	
Andregangs behandling	xx.xx.xxxx	«sak nr. xx/xx»
Vedtatt av Levanger kommunestyre	xx.xx.xxxx	«sak nr. xx/xx»
Kunngjøring av planvedtak	xx.xx.xxxx	

Reguleringsbestemmelsene er revidert - iht. kommunestyrets vedtak:

Anita Ravlo Sand
ordfører, Levanger kommune

Norconsult

Reguleringsplanen er utarbeidet av Norconsult AS på vegne av Norske Skog Skogn AS

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å oppdatere eksisterende reguleringsplan med å inkludere byggegrense mot sjø og byggehøyde for å tilrettelegge for utvikling av eksisterende og nye industribedrifter på Fiborgtangen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Eierforhold

Områder regulert som offentlig areal er benevnt med o_. Øvrige arealer er privateide.

2.2. Automatisk fredede kulturminner:

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner jfr. kulturminnelovens §§ 3, 4 og 14, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at rette kulturminnemyndighet varsles umiddelbart, jfr. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

2.3. Ustabile grunnforhold

Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av nye utbyggingsarbeid. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifb. detaljprosjektering (jfr. byggesaksforskriften SAK10), og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.

2.4. Forurenset grunn

Innenfor hele planområdet kan det potensielt finnes forurensing i grunnen. Bygge- og gravearbeid skal behandles i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2. Påvises det forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan i samsvar med bestemmelsene i forurensingsforskriften.

2.5. Fremmede arter

Dersom det oppdages fremmede arter i området (jfr. forskrift om fremmede organismer) skal det gjøres tiltak slik at disse ikke spres med masser som fraktes ut av området, jfr. forskriftenes kap. V.

Før tilkjøring av masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan gi uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres. Dersom uønska arter finnes i massene, skal det treffes tiltak for å forhindre risiko for spredning. Det kan være; tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til lovlig avfallsanlegg.

2.6. Støy - luftforurensning

Nye tiltak i planområdet skal ikke påføre nærliggende støyfølsom bebyggelse støynivå utover grenseverdiene i miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021, tabell 2). Bestemmelsen pkt. 7.1. sikrer dette i et rekkefølgekrav.

Under bygge- og anleggsperioden skal det tas hensyn til nærliggende boliger, og sikres at eksponering for støy og støv ikke overstiger anbefalingene i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021» kap. 6, og «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520».

2.7. Universell utforming

Utomhusanlegg og bygninger skal i størst mulig grad gis universell utforming, dvs. at de er tilgjengelige og kan nyttes uten spesielle innretninger av brukere med nedsatt funksjonsevne.

3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1. Industri (BI)

3.1.1. Bruk av arealer

Regulerte arealer kan benyttes til industri-, håndverks- og lager- og logistikkvirksomhet inkludert kontor- og kantine for drift og administrasjon av virksomhetene, samt anlegg for energiproduksjon og distribusjon. Det tillates handel i tilknytning til produksjonsbedrifter som fabrikkutsalg og andre varer tilknyttet produksjonsbedriftens virksomhet.

Inndeling av tomter på området gjøres etter fradelingssøknad i forhold til tomtekjøpernes behov for areal. Felles adkomstveger og tekniske anlegg kan etableres over regulert byggeformål.

På aktuelle arealer mot/i sjø tillates det bygget kaianlegg og dykdalber (båtfester) eller annen form for forankring. Områdene kan nyttes til lastning, lossing av gods og manøvrering fra fartøy til bygg, lager, siloer/tanker eller landbasert transport. Kraner/heiser, transportbånd og liknende installasjoner kan stå innenfor området eller krysse området.

Infrastruktur, kabler og rør for infrastruktur tillates nedgravd / plassert innenfor planområdet.

3.1.2. Plassering av bygninger, grad av utnyttning og byggehøyde

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Formålsgrense for byggeområde gjelder som byggegrense mot strandlinje hvor det ikke er angitt egen byggegrense på plankartet (jfr. plan- og bygningsloven § 1-8).

Hver tomt kan bebygges med maksimal 80 %-BYA og minimum = 20 %-BYA. Beregnet parkeringsdekning skal regnes inn ved beregning av BYA.

Bebyggelsen i området kan ha maksimum gesims-/mønehøyde inntil kote +50 meter (NN2000). Høye elementer skal legges i forhold til hverandre på en estetisk tilfredsstillende måte. Inntil 10 % av bebygd areal kan fravike tillatt byggehøyde. Dette gjelder f.eks. skorstein i henhold til nødvendig spredningsberegning, kraner, transportutstyr, antenner eller andre tekniske installasjoner.

Det er tillatt å oppføre tekniske installasjoner som trafo, pumpestasjoner og for vann/avløp innenfor området. Slike bygg tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser mot veg.

3.1.3. Krav til parkeringsdekning

Antall parkeringsplasser skal tilpasses den enkelte bedrifts behov. Til byggesøknader skal det vedlegges en beregning av parkeringsbehov. Det tillates ikke etablert flere p-plasser enn det som er beregnet behov i forhold til ansatte og besøkende. Minst 10% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for el-billading.

3.1.4. Prosjektering av veganlegg

Nye felles veganlegg som betjener flere industribedrifter, skal prosjekteres med bredde, kurvatur og siktsoner tilsvarende krav i vegvesenets håndbok N100.

3.1.5. Minimum gulvnivå

For bebyggelse/anlegg som er sårbar for oversvømming skal laveste kotehøyde for overkant golv være 3,0 meter (NN2000).

3.1.6. Håndtering av overvann

For nye industritomter skal det utarbeides en overordna plan for håndtering av overvann. Overflatevann skal gå via sandfang eller sedimenteringsdam før utslipp til resipient.

3.1.7. Krav om nærmere dokumentasjon

Ved søknad om fradeling for nye industritomter skal det utarbeides situasjonsplan, som viser vegadkomst fram til regulert avkjøring samt løsning for nødvendig el-forsyning, vann, avløp og overvann.

Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

3.1.8. Utfylling/mudring i sjø

Innenfor området kan det foretas mudring for å sikre tilstrekkelig seilingsdybde. Tiltak i sjø skal ha tillatelse i henhold til forurensingsforskriften.

Alle tiltak som berører sjøareal skal avklares med NTNU Vitenskapsmuseet, for vurdering av behov for marin arkeologisk undersøkelse.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

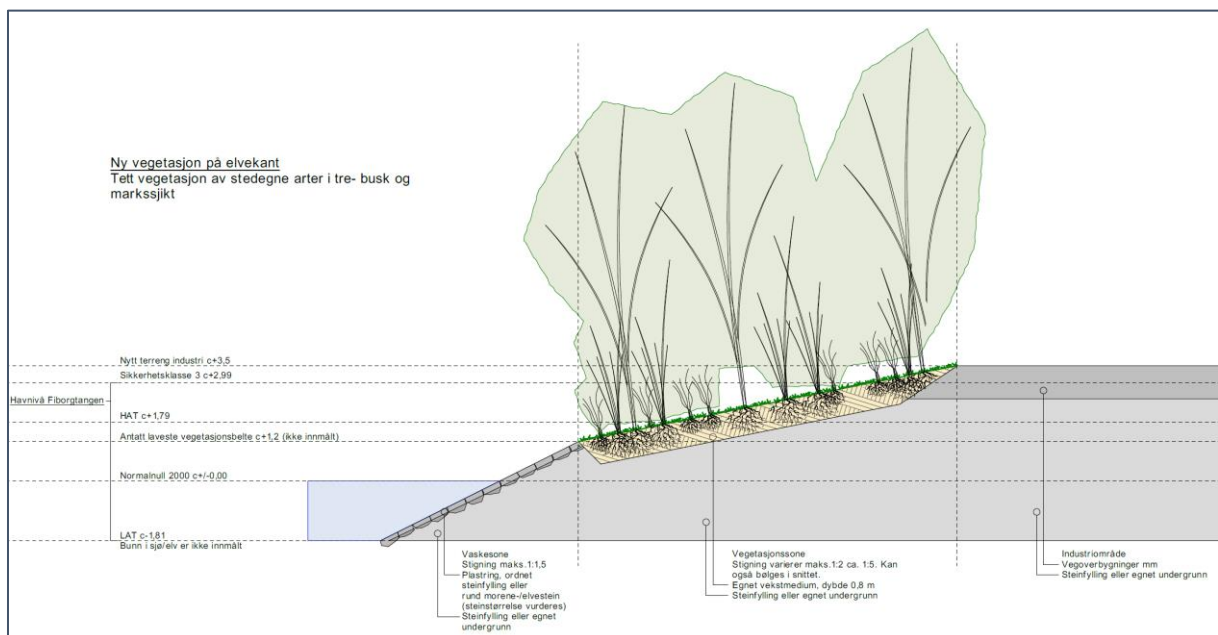
4.1. Samferdselsanlegg (S, SKV, SGS og STJ)

Regulert areal omfatter eksisterende atkomstveger og jernbane til industriområdet, samt gang-/sykkelveg langs fv. 6818.

5. Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1. Vegetasjonsskjerm (GV)

Vegetasjonsskjerm mellom industriområde og naturområde ved Hotranelva skal opparbeides med bredde og tilnærmet utforming som vist i illustrasjonsplan og prinsippsnitt for ny elvekant (Agraff arkitektur). Eventuelle inngrep i registrert avfallsdeponi må avklares jfr. bestemmelsene pkt. 7.3, og veies opp mot risiko for spredning av forurensing.



Vegetasjonsskjerm skal ferdigstilles fortløpende etter hvert som tilgrensende industritomt på innsiden tas i bruk. Etablering av vegetasjon skal være avsluttet senest i 1. vekstsesong etter at opparbeidelse av tilliggende industritomt er ferdigstilt.

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

6.1. Havneområde i sjø (VHS)

Regulert havneområde i sjø benyttes til tilkomst for båter, oppankring og skipsservice.

Innenfor området kan det foretas mudring for å sikre tilstrekkelig seilingsdybde. Gjennomføring av mudringsarbeid må skje i samsvar med bestemmelsenes pkt. 3.1.8.

6.2. Naturområde i sjø (VNV)

I regulert naturområde i sjø skal det ikke gjøres inngrep med mindre det er tiltak som forbedrer kvaliteten som naturområde.

7. Bestemmelser til hensynssoner

7.1. Frisiktsoner (H140)

Innenfor frisiktzone ved veg tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veger. Skilt/ lysstolpe eller 1 oppstamma tre kan tillates.

7.2. Fareområde (H310)– områdestabilitet

I området er det registrert forekomst av kvikkleire. Innenfor området kan det ikke etableres eller omgjøres bygninger eller anlegg før det er gjort en vurdering av om tiltaket oppnår tilstrekkelig sikkerhet mot fare jfr. plan- og bygningsloven §28-1.

7.3. Fareområde (H390) – grunnforurensing

Dersom det søkes om å bygge på eller i randsonen av avfallsdeponier, må tiltaket behandles i henhold til bestemmelsene i forurensingsforskriftens kap. 2. Det skal dokumenteres at tiltak som søkes gjennomført er helse- og miljømessig forsvarlig.

7.4. Båndlegging etter annet lovverk (H740) - nettanlegg, elektrisitet

Netteier skal godkjenne alle tiltak som berører båndlagt sone. Dersom luftstrekke fjernes, faller båndlagt område bort uten videre planvedtak.

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1. Før ferdigattest

Før ferdigattest for bebyggelse på nye industritomter, skal aktuell tomt ha etablert nødvendig teknisk infrastruktur, herunder etablering av atkomstveg med tilstrekkelig standard, el-forsyning, avfallshåndtering, slokkevann, drikkevann, avløpshåndtering og overvannsløsning. Tiltak vist i godkjent utomhusplan for den enkelte tomt skal være gjennomført.

Tomter som grenser mot regulert vegetasjonsskjerm, skal ha opparbeidet grøntareal i samsvar med pkt. 5.1 før det gis ferdigattest.