

GULEN KOMMUNE

FØRESEGNER FOR PLANID.:2013003, GULEN INDUSTRIHAMN, GBNR. 63/15

SAKSNR.: 13/00308

DET REGULERTE OMRÅDET ER SYNT PÅ PLANKART I MÅL 1: 2000, DATERT:	14.05.24
DATO FOR SISTE REVISJON AV FØRESEGNER:	10.05.24
DATO FOR KOMMUNESTYRET I GULEN SITT VEDTAK.	18.10.18

GENERELT

Intensjonen med planframlegget er å legge til rette for vidare utvikling av næringsområdet, med tilrettelegging for ulik type næringsaktivitet med krav til utnytting og høgder for bygg, samt stadfesting av tidlegare godkjente tiltak innanfor planområdet.

§ 1 FELLES FØRESEGNER

§ 1.1 Byggegrenser

- 1.1.1. Bygg skal plasserast innanfor byggegrensa. Eksakt plassering vert godkjent av kommunen som del av byggesakshandsaminga.
- 1.1.2. Der det ikkje er byggegrenser gjeld føremåls grensa som byggegrense. Tiltak som nemnt i Pbl. §29- 4 b samt parkeringsplassar, trappar og støttemurar kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.
- 1.1.3. Gjerde og parkeringsplassar kan førast opp så lenge dette ikkje kjem i konflikt med frisktssone veg.
- 1.1.4. Innandørs støynivå i hotellrom og opphaldsrom på hotellet eller anleggsbrakker skal vere i samsvar med det til ei kvar tid gjeldande regelverk. Andre arbeidsplassar skal tilfredsstille krava til arbeidstilsynet.

§ 1.2 Dokumentasjon ved søknad om løyve til tiltak

- 1.2.1. Ved innsending av byggesøknad skal det leggest ved situasjonsplan for kvart av felta BN1- BN11 og BKB1 – BKB3, der det vert gjort greie for bygg, avkøyrslar, snuplassar, parkering, eksisterande og framtidig terreng, eventuelle murar, trappar, gjerder, overvatn, avgrensing mot tilgrensande LNF- areal, og tilkomst for utrykkingskøyretøy.
- 1.2.2. Ved innsending av søknad om løyve til køyreveggar skal det ligge føre prosjekteringsunderlag som i tillegg til køyrevegen si nøyaktige plassering i horisontal - og vertikalplan, skal vise fyllings - og skjeringsområde.
- 1.2.3. Ved søknad om løyve til tiltak skal det gjerast greie for trafikk, forureining og støy som framtidig verksemd kan generere, og eventuelle avbøtande skjermingstiltak skal visast innarbeidd i prosjektet. Verksemdar skal følgje retningsliner for støy frå offentlege styresmakter. Det skal dokumenterast støyreduserande tiltak om det vert kartlagt at aktivitetar bryt med retningslinene. Støygrenser i tabell 3 i T- 1442 for øvrig industri skal ikkje overstigast.

- 1.2.4. Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for bygningars plassering og utforming, slik at det kan oppnåast ein god funksjonell og heilskapleg verknad i forhold til eksisterande omgivnader.
- 1.2.5. Alle tiltak i sjø eller land som kan påverke sikkerheita eller framkjømda på sjø, krev løyve etter hamne- og farvasslova.
- 1.2.6. Beredskap mot akutt forureining skal vere regulert i ein beredskapsplan basert på miljørisikoanalyse og beredskapsanalyse.
- 1.2.7. Lokal overvasshandtering skal leggest til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje gje endring i avrenningssituasjonen nedstraums frå byggeområde og vegar. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal det gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller redusert kvalitet på areala nedstraums utsleppet.
- 1.2.8. Tiltak i ureina område på land eller i sjø skal følgje krava etter ureiningslova. Dersom det er ureina grunn over normverdiane pliktar tiltakshavar å utarbeide ein tiltaksplan.
- 1.2.9. Når det skal fyllast ut eller mudrast i område der det er fare for ureina sediment, må miljøtekniske undersøkingar stadfesta ureiningsgraden. Storleiken på tiltaket/utfyllinga er avgjerande for kva undersøkingar som må utførast, jf. Miljødirektoratet sin rettleiar Handtering av sedimentar (M- 350, 2015). Store tiltak > 50000 m³/30000 m³ krev både sedimentgransking og naturkartlegging.
- 1.2.10. Naudsynte tiltak som til eksempel utplassering av oppsamlingsskjørt/lenser utanfor fyllingsområdet skal vurderast i plan for anleggsfasen.
- 1.2.11. Tiltakshavar har plikt til å vise varsemd og til å straks melde frå til ansvarleg mynde for kulturminne dersom ein under arbeidet skulle støyte på automatisk freda kulturminne, jfr § 8, 2. ledd i Lov om kulturminne.
- 1.2.12. Det er ikkje tillat med ny arealbruk som gjer at tilstanden til vassførekomstar vert dårlegare, jfr. Vassforskrifta.

§ 1 .3 Rekkefølgekrav

- 1.3.1. Før tiltak kan finna stad innanfor dei ulike delfelta i planområdet, skal det utarbeidast eigen plan for anleggsfasen med fokus på korleis ein skal unngå avrenning og utslepp mot sjø.
- 1.3.2. Før det vert gjeve ferdigattest til nye tiltak innanfor BN1- BN11 og BKB1– BKB3, skal tilkomst frem til avkøyrsla til tomta/bygget vere opparbeidd.
- 1.3.3. Før det blir gjeve igangsetjingsløyve for nye bygg og tiltak innanfor BKB1 og BKB2 skal det dokumenterast korleis eksplosivfaren skal følgjast opp. Det må sikrast tilstrekkeleg tryggleik for planområdet og eventuelt naboområdet både i anleggsperioden og i permanent situasjon.
- 1.3.4. Før midlertidig bruksløyve/ferdigattest blir gjeve for nye bygg og tiltak innanfor BKB1 og BKB2 skal eventuelle sikringstiltak som følgje av eksplosivfaren vere dokumentert.
- 1.3.5. Før det vert gjeve løyve for utbygging av tiltak i næringsformåla BN1, BN5 og BN6 skal felte fyllast på og jamnast ut til minimum kote +3,25. For etablering av vindturbinar gjeld kravet berre naudsynt areal for oppføring og drift av desse.

- 1.3.6 Før det vert gjeve løyve for utbygging av nye tiltak skal det dokumenterast at relevante beredskapsplanar er lagt til grunn.
- 1.3.7 Før tiltak/anleggsdrift ved tilrettelegging av næringsområde vert sett i gang må tiltakshavar kontakte Havforskningsinstituttet for å få vurdert eventuelle skadeverknader anleggsarbeidet kan ha på torsken som gyter i Fensfjorden. Om vurderingane til Havforskningsinstituttet visar at aktiviteten som her vert planlagt får negative konsekvensar for gytefeltet skal tiltakshavar setja inn avbøtande tiltak etter samråd med Havforskningsinstituttet.
- 1.3.8 Før det vert gjeve løyve for utbygging av vindturbinar skal det lagast ein konsekvensutgreiing.
- 1.3.9 Før det vert gjeve løyve til etablering av nye tiltak skal det lagast ROS-analyse som skal gjere greie for eksisterande risiko og sårbarheit, og eventuelle endringar som utbygginga kan gjere i samla risiko og sårbarheit.
- 1.3.10 For oppføring av vindturbin, skal avbøtande tiltak som fastsett i konsesjon etter energilova med tilhøyrande detaljplan vere utført eller sikra gjennomført.
- 1.3.11 Ved søknad om byggjeløyve skal det dokumenterast at omsyn til skuggekast frå vindturbin er vareteke for nye bygningar med rom for overnatting, kontor eller opphaldsrom.
- 1.3.12 Før det blir gjeve igangsetjingsløyve for tiltak innanfor BN5 må det føreliggje eit vedtak av reguleringsplan for Råolje- og petroleumsterminal Gulen industrihamn (planID 2013002), kor sikringssona for brann-/eksplosjonsfare ikkje overlappar sonen for iskastfare.
Føresegn 6.3.2 om brann-/eksplosjonsfare opphevast når planID 2013002 er endra slik at brannfaren ikkje lengre overlappar denne planen.

§ 2 BYGG OG ANLEGG

(Pbl § 12- 5 ledd nr 1)

§ 2.1 Næring

- 2.1.1 I området for næring, BN1- BN11, kan det oppførast bygg knytt til næringsverksemd. All næring i planområdet skal leggje til grunn naudsynt løyve og regelverk for aktiviteten.
- 2.1.2 Området BN1 er sett av til næring som til dømes: kai, dokk, verftsindustri og annan næring. Maksimal tillat byggjehøgde er 50 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.1.3 BN2- BN3 er sett til næring. Maksimal byggjehøgde er sett til 18 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.1.4 Innanfor BN4- BN8 (a og b) er det tillat med næring som til dømes: hamn, vindturbinar, landbasert fiskeoppdrett, ilandføring av gassleidning, gassbehandlingsanlegg, demontering av oljeinstallasjonar, montasje, service og ferdigstilling av olje - og landbaserte konstruksjonar og annan næring. Det kan til dømes etablerast slipp, arbeidsflate, kai, hall, lager, vaske- og reinseanlegg. Kaien skal vere stor nok til å kunne betene fartøy som frakter oljeplattformer. Ved oppføring av vindturbinar innanfor BN4-BN8 kan det enten etablerast ein vindturbin med høgde opp til 275 meter over gjennomsnittleg planert terreng, eller vindturbinar med høgde opp til 150 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

- 2.1.5 Innanfor BN9 og BN10 er det tillat å mottak, sortering og mellomlagring av farleg avfall. Det er og tillate med annan typar næring.
- 2.1.6 Innanfor BN1, BN5 og BN6 er det tillat å fylle ut i sjøen til formålsgrense. Det vert ikkje tillate med rein massedumping i sjø, utover naudsynt fylling til kai.
- 2.1.7 Utnyttingsgraden innanfor BN1- BN10 går fram av plankartet.
- 2.1.8 Maksimalt tillate byggehøgd innanfor BN4- BN8 (a og b) er 50 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Det tillate å etablere kranar og vindturbinar som har ei høgd opp til 150 meter over gjennomsnittleg planert terreng. I nordvestleg del av BN5 er det tillate å etablere ein vindturbin som har ei høgde opp til 275 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Vindturbinen må etablerast med topp fundament minst 3,2 moh.
- 2.1.9 Maksimalt tillate byggehøgd innanfor BN9- 11 er 18 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.1.10 Kvar verksemd skal ha plass til parkering for bil på eiga grunn.
- 2.1.11 Ved sprenging/peling under vatn skal det nyttast boblegardin eller annan tilsvarande støydempande/avbøtande tiltak.

§ 2.2 Lager

- 2.2 .1 Området for fjellager, BL, er regulert under bakkenivå.

§ 2.3 Kombinert bygg- og anleggsføremål

- 2.3 .1 I området for kombinert bygg- og anleggsføremål, BKB1- BKB2, kan det oppførast bygg knytt til forretning, kontor, handel, fritidsaktivitetar, overnatting /hotell, basseng m.m.
- 2.3 .2 Utnyttingsgraden innanfor BKB1 og BKB2 går fram av plankartet.
- 2.3 .4 Maksimalt tillat e byggehøgd innanfor BKB1- BKB2 er 18 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.3 .5 Kvar verksemd skal ha plass til parkering for bil på eiga grunn. Det skal opparbeidast minst 10 plassar per 1000 m² næringsareal.
- 2.3 .6 Kvar verksemd skal ha plass til parkering for sykkel på eiga grunn. Det skal opparbeidast minst 2 plassar per 1000 m² næringsareal.
- 2.3.7 All etablering av nye bygg innanfor BKB1 og BKB2 skal risikovurderast med tanke på eksplosiv lager.

§ 2.4 Kombinert næring/tenesteyting

- 2.4.1 Innanfor BKB3 er det tillat å etablere bilverkstad, annan tenesteyting, detaljhandel og liknande. Byggjehøgd i BKB3 er maks 18 meter.

§ 2.5 Industri

- 2.5.1 Føresegner som gjeld for industriområde BI2 i detaljregulering råolje- og petroleumsterminal Gulen industrihamn (planID 2013002) skal framleis gjelde for område IND.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Pbl § 12- 5,ledd nr 2)

§ 3.1 Veg

- 3.1.1. o_SV1 er fylkesveg 57 og skal opparbeidast med breidde og kurvatur som vist på plankart. Ved utbetring av krysset med fylkesvegen og eventuelle andre tiltak knytt til fylkesvegen, skal det utarbeidast byggteknisk plan, som skal godkjennast av Statens vegvesen før bruksløyve kan gjevast . Mast ved hovudkryss flyttast ved utbetring av krysset ved Fv.57.
- 3.1.2. f_SV2 - f_SV8 er internvegar og felles for verksemder som vert etablert i planområdet. Vegane skal utformast som vist i plankartet. Vegane vert etablert med fast dekke.
- 3.1.3. Det kan etablerast avkøyrslar langs dei interne vegane f_SV2- f_SV8.
- 3.1.4. Det skal setjast av plass for å kunne snu ein lastebil i enden av kvar veglenke i planområdet.

§ 3.2 Fortau

- 3.2.1 o_SF1 - o_SF2, f_SF3- f_SF5 skal utformast som vist i plankartet med fast dekke.

§ 3.3 Annan veggrunn – tekniske anlegg

- 3.3.1 f_SVT1- f_SVT8 er areal langs veg avsett til grøfter og liknande.

§ 3.4 Annan veggrunn - grøntareal

- 3.4.1 o_SVG1 - o_SVG3 er grønt areal som grøfter og fyllingar langs o_SV1.

§ 3.5 Kollektivhaldeplass

- 3.5.1 o_SKH1 og o_SKH2 er areal for busshaldeplass.

§ 3.6 Kai

- 3.6.1 Føresegner som gjeld for KAI 3 i detaljregulering råolje- og petroleumsterminal Gulen industrihamn (planID 2013002) skal framleis gjelde for område KAI.

§ 4 GRØNSTRUKTUR

(Pbl § 12- 5,ledd nr 3)

§ 4.1 Vegetasjonsskjerm

- 4.1.1 o_GV er vegetasjonsskjerm for bygg innanfor BKB1.

§ 5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(Pbl § 12- 5,ledd nr 5)

§ 5.1 Ferdseil

- 5.1.1 VFE er ferdseilssone i sjø.

§ 5.2 Hamneområde

- 5.2.1 VHS1 - VHS2 er hamneområde i sjø for verksemd knytt til næringsområda. Områda kan også nyttast til opplagsplass for større skip.
- 5.2.2 Innanfor VHS1 kan det etablerast kai, dokk og verftsindustri i samband med BN1.
- 5.2.3 Innanfor VHS2 er det tillat å etablere pir/kai og slipp/arbeidsflate i samband med BN5. Piren/kaien skal kunne betene fartøy som frakter oljeplattformer.
- 5.2.4 Det er ikkje tillate med sprenging, utfylling og deponering i gyteperioden til torsk, som er i tidsperioden februar - april.

§ 6 OMSYNSSONER

(Pbl § 12- 6)

§ 6.1 Frisiktzone ved veg

- 6.1.1 Innanfor frisiktsonar H140 skal avkøyrslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.

§ 6.2 Andre sikringssoner

- 6.2.1 H190_1 omfattar delar av BN11 og BKB2. Her skal det ikkje etablerast bygg eller drivast verksemd i areal som inneber varig opphald .

§ 6.3 Brann - /eksplosjonsfare

- 6.3.1 Innanfor faresone H350_1- H350_2 kan det ikkje etablerast bygg eller drivast verksemd i areal som inneber varig opphald. Plassering av byggjetiltak innanfor faresona skal oppfylle brannkrava i høve til byggjeforskrifta, og skal dokumenterast på byggjesaksnivå.
- 6.3.2 Det er brann - og eksplosjonsfare knytt til tankanlegget og STS-operasjonar ved kai. «Forskrift om handtering av farleg stoff» og Storulykkeforskrifta ved DSB skal vere gjeldande, eller den til ein kvar tid gjeldande forskrift.

§ 6.4 Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar)

- 6.4.1 Tiltak innanfor området H370_ skal godkjennast av leidningseigar.

§ 6.5 Annan fare – fare for iskast

- 6.5.1 Innanfor faresone H390, fare for iskast frå vindturbin, er det ikkje tillate med varig opphald eller etablering av bygg som ikkje høyrer til vindturbinen. Utanfor faresona er det ikkje tillate med verksemder og tiltak som ikkje har tilstrekkeleg sikring mot iskast nærare vindturbinen enn 175 meter.

§ 6.6 Raud støysone for vindturbin

- 6.6.1 Innanfor støysone H210, raud støysone for vindturbin, kan det ikkje oppførast støysensitive verksemder som kontor eller opphaldsrom utan at det er iverksett tiltak som sikrar at støy frå vindturbin ikkje overstig krava i forskrift om vern mot støy på arbeidsplassen.

§ 7.1 Føresegningsområde

- 7.1.1 Ved etablering av olje og riggverksemd i føresegningsområde #1 skal alt vatn samlast opp og sendast til reinseanlegg før det blir sleppt ut i sjøen på kote -75. Det kan etablerast reinseanlegg aust i #1.