



Planbestemmelser

Områderegulering for Slaggen nærings- og industriområde

PlanID: 1853-2024501

Dokumentdato: 25.9.2025

Planstatus: planforslag 1. gangs behandling

Dato for vedtak i kommunestyret: ikke vedtatt

1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å sikre hjemmel til etablering av landbasert akvakulturanlegg, samt videreutvikle næringsarealer med tilhørende havneområder og småbåthavn.

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg jf. § 12-5 nr. 1
 - Næringsbebyggelse (1300)
 - Industri (1340)
 - Lager (1350)
 - Energianlegg (1510)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf. § 12-5 nr. 2
 - Veg (2010)
 - Gang/sykkelveg (2015)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
 - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
 - Kai (2041)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone jf. § 12-5 nr. 6
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)
 - Havneområde i sjø (6220)
 - Småbåthavn (6230)

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er det avsatt følgende hensynssoner:

- Faresoner jf. § 11-8 bokstav a
 - Faresone for høyspenningsanlegg (H370)
- Gjennomføringssoner jf. § 11-8 bokstav e
 - Krav om felles planlegging (H810)



2 Fellesbestemmelser

Punkt 2 gjelder generelt innenfor hele planområdet.

2.1 Grenseverdier for støy

Miljøkrav jf. § 12-7 nr. 3:

Støy fra anleggsvirksomhet og/eller næringsvirksomhet skal ikke overstige grenseverdier gitt i Miljødepartementets retningslinjer T-1442.

2.2 Grenseverdier for forurensning

Miljøkrav jf. § 12-7 nr. 3:

Innenfor områder for nærings- industri- eller lagerareal tillates gjenbruk av forurensede masser i tråd med grenseverdier angitt i Miljødirektoratets tiltaksklasser for forurenset grunn TA 2553/2009.

2.3 Forbudsperiode for anleggsarbeider i sjø

Miljøkrav jf. § 12-7 nr. 3:

Innenfor planområdet er det forbud mot mudring, sprengning, utfylling og deponering av masser i sjø i perioden fra og med 15. juni til og med 15. august.

2.4 Sikker byggehøyde mot stormflo

Krav om sikring jf. § 12-7 nr. 4:

Ved oppfylling av nytt landareal for nærings- eller industribbyggelse skal ny grunn fylles opp til minimum kote + 3,2 moh.

2.5 Krav om ferdigstillelse av atkomstvei

Rekkefølgekrav jf. § 12-7 nr. 10:

Ny atkomstvei o_V1 skal være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse, eller ferdigattest til ny bebyggelse innenfor IND1 og NÆ2.

2.6 Krav om kartlegging av forurensning i sjøbunn

Krav om nærmere undersøkelser jf. § 12-7 nr. 12:

Før det kan gjennomføres mudring, eller utfylling i sjø skal det gjennomføres kartlegging av forurenset grunn jf. Miljødirektoratets veileder.



3 Bebyggelse og anlegg

Punkt 3 gjelder for bebyggelse og anlegg jf. § 12-5 nr. 1.

3.1 Industriområde IND

Tillatt bebyggelse jf. § 12-7 nr. 1:

- a) Innenfor området tillates bebyggelse og anlegg tilknyttet akvakulturanlegg.
- b) Samlet utnyttelsesgrad skal ikke overstige 40%-BYA.
- c) Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 19,0 moh. Innenfor bestemmelsesområde B#1 skal byggehøyde ikke overstige 13,0 moh. Tekniske anlegg, eller trapperom for nødutgang skal ikke overstige 24 moh.
- d) Fasader skal ha en enhetlig karakter mht. fargebruk, form, skala og materialer. Fasader som er lengere enn 5 meter skal utformes med forskjellige materialer på ulike deler av fasaden. Hvert fasademateriale skal minimum dekke 30 % av fasaden. Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming i seg selv og tilknyttede omgivelsene, samt gi god fjernvirkning.

Miljøkrav jf. § 12-7 nr. 3:

- e) Ubebygde industriarealer skal opparbeides med fast dekke.

Krav om nærmere undersøkelser jf. § 12-7 nr. 12:

- f) Før det kan gjennomføres bygge- og anleggsarbeider skal det gjennomføres kartlegging av forurenset grunn.

3.2 Næringsbebyggelse NÆ1

Tillatt bebyggelse jf. § 12-7 nr. 1:

- a) Innenfor områdene tillates næringsbebyggelse i form av lagerbygg og kontor med tilhørende anlegg.
- b) Samlet utnyttelsesgrad skal ikke overstige 40%-BYA.
- c) Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote + 13,0 moh.

3.3 Næringsbebyggelse NÆ2 og NÆ3

Tillatt bebyggelse jf. § 12-7 nr. 1:

- a) Innenfor områdene tillates næringsbebyggelse i tråd med detaljregulering.

Krav om detaljregulering jf. § 12-7 nr. 11:

- b) For områdene NÆ2 og NÆ3 skal det utarbeides detaljregulering. Utfylling i sjø for opparbeidelse av landareal tillates uten detaljregulering.

3.4 Lagerbebyggelse LA

Tillatt bebyggelse jf. § 12-7 nr. 1:

- a) Innenfor området tillates lagerbebyggelse og anlegg tilknyttet industri og småbåthavn.
- b) Samlet utnyttelsesgrad skal ikke overstige 200 m²-BRA.
- c) Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 10,0 moh.

Rekkefølgekrav jf. § 12-7 nr. 10:

- d) Før båttrampe for båtutsett og båtøpptrekk kan fjernes skal rampen være erstattet med tilsvarende rampe.



3.5 Energianlegg EA

Tillatt bebyggelse jf. § 12-7 nr. 1:

Området omfatter nettstasjon for fremføring av strøm.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Punkt 4 gjelder for samferdselsteknikk og teknisk infrastruktur jf. § 12-5 nr. 2.

4.1 Vegareal o_V1

Tillatt bebyggelse jf. § 12-7 nr. 1:

- a) Formålet omfatter offentlig atkomstveg med vegbanen, skulder og sideareal.

Krav til utforming jf. § 12-7 nr. 3:

- b) Vegen skal etableres i tråd med gjeldende vegnormal og dimensjoneres for vogntog.

Offentlig formål jf. § 12-7 nr. 14:

- c) Vegen skal være offentlig veg.

4.2 Vegareal V2

Tillatt bebyggelse jf. § 12-7 nr. 1:

- a) Formålet omfatter atkomstveg med vegbane, skulder og sideareal.

Krav til utforming jf. § 12-7 nr. 3:

- b) Vegen skal etableres i tråd med gjeldende vegnormal og dimensjoneres for lastebil.

4.3 Gang- og sykkelveg o_GS

Tillatt bebyggelse jf. § 12-7 nr. 1:

- a) Formålet omfatter gang- og sykkelvei

Krav til utforming jf. § 12-7 nr. 3:

- b) Gang- og sykkelvegen skal utformes i tråd med gjeldende vegnormal.

Offentlig formål jf. § 12-7 nr. 14:

- c) Gang- og sykkelvegen skal være offentlig formål.

4.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg AVT

Tillatt bebyggelse jf. § 12-7 nr. 1:

- a) Formålet omfatter sideterreng til veg med skilt, grøfter, fyllinger, skjæringer, rekkverk, støttemur og andre anlegg tilknyttet vegformålet.

Krav til utforming jf. § 12-7 nr. 3:

- b) Sideterreng skal beplantes og utformes som i tråd med gjeldende vegnormal.

4.5 Annen veggrunn – grøntareal AVG

Tillatt bebyggelse jf. § 12-7 nr. 1:

- a) Formålet omfatter sideterreng til veg med fyllinger, skjæringer og annet sideterreng tilknyttet vegformålet.

Krav til utforming jf. § 12-7 nr. 3:

- b) Sideterreng skal beplantes og utformes som i tråd med gjeldende vegnormal.



4.6 Kai o_KAI1

Tillatt bebyggelse jf. § 12-7 nr. 1:

- a) Området omfatter kaianlegg.

Offentlig formål jf. § 12-7 nr. 14:

- b) Kaianlegg skal være offentlig formål.

4.7 Kai KAI2

Tillatt bebyggelse jf. § 12-7 nr. 1:

- Området omfatter kaianlegg.

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Punkt 5 gjelder for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone jf. § 12-5 nr. 6.

5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone BSV

Bestemmelser om bruk av arealer jf. § 12-7 nr. 2:

- a) Formålet gjelder flerbruksområde i sjø for natur, friluftsliv, ferdsel, farled og fiske.
- b) Etablering av akvakultur, utfylling og deponering i sjø, flytebrygger og kaianlegg eller andre tiltak som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt.
- c) Utlegging av sjøledninger for vann, avløp, varmepumper, strøm- og telenett kan tillates på havbunnen.

5.2 Havneområder i sjø HS

Tillatt bebyggelse og anlegg jf. § 12-7 nr. 1:

- a) Formålet gjelder havneområde i sjø. Etablering av flytebrygger og havneanlegg tillates.
- b) Mudring, fylling og deponering i sjø for opparbeidelse av havneområde, nærings-, eller industriareal kan tillates.
- c) Utlegging av sjøledninger for vann, avløp, varmepumper, strøm- og telenett kan tillates på havbunnen.

5.3 Småbåthavn SH

Tillatt bebyggelse og anlegg jf. § 12-7 nr. 1:

- a) Formålet omfatter småbåthavn. Etablering av flytebrygger og kaianlegg for småbåter tillates.
- b) Mudring, utfylling og deponering i sjø for opparbeidelse av småbåthavn, nærings-, eller industriareal kan tillates.
- c) Utlegging av sjøledninger for vann, avløp, varmepumper, strøm- og telenett kan tillates på havbunnen.



6 Bestemmelser til hensynssoner og bestemmelsesområder

Punkt 6 gjelder for hensynssoner og bestemmelsesområder jf. § 12-6 jf. § 11-8.

6.1 Faresone høyspentanlegg (H370)

Forbud mot bruk jf. § 12-7 nr. 2:

Fareområdene omfatter restriksjonsområder omkring kraftlinjer jf. forskrift om elektriske forsyningsanlegg. Innenfor faresonen H370 tillates ikke ny bebyggelse, eller etablert andre faste innretninger, eller virksomhet som kan være til ulempe for ledningsnettet.

6.2 Gjennomføringssoner (H810_1 og H810_2)

Krav om felles planlegging jf. § 11-8 bokstav e. og § 11-8 a.:

- a) Ved utarbeidelse av detaljregulering for NÆ2 skal arealet som angis i hensynssone H810_1 inkluderes i reguleringsplanen.
- b) Ved utarbeidelse av detaljregulering for NÆ3 skal arealet som angis i hensynssone H810_2 inkluderes i reguleringsplanen.