

DETALJEREGULERING FOR NYMO-VIKKILEN GRIMSTAD KOMMUNE PLANID: 382

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 31.10.25
Vedtatt dato:

Bestemmelsenens dato: 31.10.25
Vedtatt dato:

§ 1 GENERELT

Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for videre industrivirksomhet i Vikkilen, gjennom oppdatering av gjeldende plan, og hjemmel for videre utvidelse av industriområdet.

- 1.01 Plankart med bestemmelser er en detaljert reguleringsplan iht. plan- og bygningsloven av 27.06.2008.
- 1.02 Disse gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000 i A1-format.
- 1.03 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Industri/lager, I/L

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjøreveg, KV
- Gang- og sykkelveg, GS
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, AVT
- Annen veggrunn – grøntareal, AVG
- Parkeringsplasser, PP

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Blå/grønnstruktur, BG1

Landbruks-, natur- og friluftsfomål (Pbl § 12-5, ledd nr 5)

- Landbruksformål, L

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Havneområde i sjø, HOS
- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, NSVS

1.04 Planområdet har fastsatt følgende hensynssoner:

Hensynssoner (Pbl § 12-6)

- Frisiktsone, H140
- Ras- og skredfare, H_310
- Krav vedrørende infrastruktur, H410
- Bevaring naturmiljø, H560

§ 2**FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET****2.01 Byggehøyde over havnivå og flom**

Permanente konstruksjoner og bebyggelse må enten etableres over flomsikkert nivå, eller det må gjennomføres risikoreduserende tiltak slik at sikkerhetskravene i TEK-17 oppfylles.

Farlige stoffer som utgjør en forurensningsfare ved oversvømmelse skal plasseres i bygg på over kote +1,9 moh.

For midlertidige bygg med kort levetid (10–20 år) kan dagens dimensjonerende verdi (200-års stormflo, 105 cm) benyttes uten klimapåslag.

Flomsone for 200-årsflom må tas hensyn til ved etablering av byggeområde I/L2. Det må sikres at terrenget 1-2 meter utenfor flomsonen beholdes på minimum dagens høyde for å fungere som en flomvoll som beskytter lavereliggende områder og bygg mot flom og stormflo, i henhold til TEK17. Eventuelt må det etableres annen flomsikring.

2.02 Parkeringsplasser for bil og sykkel

Det tillates å etablere maks 400 p-plasser innenfor planområdet. Antall parkeringsplasser gjelder for parkering for ansatte og besøkende. Oppstillingsplasser for virksomhetens nyttekjøretøy skal ikke medregnes.

Det skal legges til rette for 50 p-plasser for sykkel. Plasseringen av sykkeloppstillingsplassene må ligge lett tilgjengelig, i nærheten av hovedadkomst og personalinngang til de ulike virksomhetene.

2.03 Støy

Støy ved daglig drift

Total støyutbredelse fra planområdet må tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinje for støy, T-1442/2021, eller det til enhver tid gjeldende regelverk for de ulike bedriftene med følgende presiseringer:

Støynivå fra planområdet skal som minimum tilfredsstille grenseverdier for "Øvrig Industri" som gitt i tabell 2 i T-1442:2021 ved støyfølsom bebyggelse.

Det vil si følgende grenseverdier:

Grenseverdi ved støyfølsom bebyggelse:

Driftsituasjon	Mandag-fredag	Kveld mandag-fredag	Lørdag	Søn-/helligdager	Natt (kl. 23-07)	Natt (kl. 23-07)
Øvrig Industri	L _{den} 55 dB	L _{evening} 50 dB	L _{den} 50 dB	L _{den} 45 dB	L _{night} 45 dB	L _{AFmax} 60 dB

Grensene på for L_{den} og L_{evening} gjelder for hoveduteplass. Grenseverdien for natt gjelder utenfor soverom.

Grenseverdien for L_{den} og L_{evening} bør vurderes skjerpet med 5 dB dersom støyen har impulskarakter eller består av rentoner.

Virksomheten skal iverksette et måleprogram for kontrollmåling av utslipp av støy som skal inngå i bedriftens dokumenterte internkontroll, bl.a. med hensikt på "ekstraordinære aktiviteter", men også generelt i forhold til stor variasjon i driften. Formålet med målingene er å dokumentere at gitte krav overholdes.

Ved oppføring av nye permanente eller midlertidig bygg, tiltenkt støyende aktiviteter må det gjennomføres en vurdering av støy og vibrasjoner til omgivelse.

Oppdatering av støysonekart skal gjennomføres minst hvert 5 år eller ved vesentlig endringer som påvirker støyutslipp.

Støy ved bygge- og anleggsaktivitet

Bygge- og anleggsstøy skal håndteres i henhold til retningslinjene T-1442:2021 og tilhørende veileder M-2061. Dersom prognosene viser overskridelse av anbefalte grenseverdier i tabell 4 i T-1442 skal alternative metoder og avbøtende tiltak vurderes og gjennomføres dersom de er hensiktsmessig. Videre skal støysituasjon ved mest utsatte støyfølsomme bebyggelse dokumenteres med målinger.

Støyende arbeider, som f.eks. peiling, spunting, boring, pigging skal ikke foregå i kvelds- eller nattperioden. Slik aktivitet skal varsles på forhånd. Dersom støynivåer overskrider grenseverdier, må man vurdere støyreducerende tiltak.

Vibrasjoner:

Ved arbeid som generer mye vibrasjoner, som peiling, spunting og sprengning må det monteres vibrasjonsmålere på nærmeste bebyggelse for å dokumentere om grenseverdier i NS 8141 tilfredsstilles.

-
- 2.04 Arbeid knyttet til peling i sjø må utføres utenom 1. februar til 1. juni, som er gytetid og oppvekstperiode for torsk. Det må benyttes siltgardin under peling for å unngå spredning av forurensede masser. Det må tildekkes med rene masser rundt pelene rett etter anleggsperioden slik at eventuelle rekontaminerte masser som følge av pelingen dekkes til for å unngå spredning av forurensning etter tiltaket er gjennomført.
- 2.05 Det tillates å etablere trafo innenfor byggeområdene for industri/lager. Overkant gulv i trafo må være minimum 2,4 m over høyeste astronomiske tidevann.
- 2.06 Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.
- 2.07 Prinsippene i VA-rammeplan, datert 10.04.25, skal legges til grunn ved utarbeidelse av tekniske planer for VA, og ved behov for nye VA-tiltak.
- 2.08 Dersom det påvises fremmede arter ifb. anleggsarbeider innenfor planområdet må det iverksettes tiltak som hindrer spredning av fremmede organismer.
- 2.09 Frisikt
Innenfor frisiktlinjene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning innenfor frisiktsonene tillates så lenge denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå.
- 2.10 Ved utvidelse innenfor regulerte byggeområder skal adkomst og oppstillingsmuligheter for utrykningskjøretøy sikres, og nødvendige slokkevannsuttak etableres.
- 2.11 Ved utbygging av områder med matjord, skal matjordlaget fjernes i samråd med landbruksmyndigheten i kommunen, og benyttes på jordbruksarealer i aktiv drift, eller områder som skal nydyrkes, eller tilbakeføres til landbruksformål.

§3

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5 nr. 1)

- 3.1.1 I/L1-2 er regulert til kombinert formål for industri/lager med tilhørende kontorfunksjoner. Det kan oppføres bygninger til administrasjon og kontor, mekanisk industri, produksjon, reparasjon og vedlikehold av flytende farkoster og alle typer konstruksjoner samt mottak og utskipping av varer og produkter inkl. offshorekonstruksjoner og lignende. Havneutvidelser kan kun skje innenfor formålsgrensen og peler skal benyttes som fundament. Internveger og parkering tillates etablert innenfor området. Sandblåsing og sprøytemaling skal foregå skjermet, slik at partikler ikke belaster omkringliggende eiendommer.

Tillatt utnyttelse i %-BYA=80 %BYA.

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Der byggegrense ikke framgår av plankartet, ligger byggegrensen i formålsgrensen.

Det tillates bygninger med maks møne-/gesimskote=19,0 moh og bygningshøyde (egenhøyde) på maks 16 m.

Tekniske installasjoner på tak tillates inntil 2 meter over maks bygningshøyde.

Tekniske installasjoner kan dekke inntil 5% av takflaten. Tekniske installasjoner skal i størst mulig grad samles og innebygges.

Ny bebyggelse innenfor I/L2 skal oppføres med materialer som ikke er reflekterende og ha en fargeskala basert på jordfarger. Fasader innenfor I/L2 langs AVT9 og ut til sjøen mot sørvest skal ha trekledning med ensartet uttrykk i partier på maks 15 m lengde. Tekniske anlegg skal trekkes inn minst 5 m fra fasade mot vest og sørvest innenfor I /L2.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

- 3.2.1 o_KV1 er regulert til offentlig kjøreveg.
KV2-KV4 er regulert til privat kjøreveg.

KV2 skal benyttes som adkomstveg til industriområde I/L1.

Kjøreveg KV3 skal ha maks stigning på 10%.

- 3.2.2 o_GS1-o_GS2 er regulert til offentlig gang- og sykkelveg.

- 3.2.3 o_AVT1-o_AVT5 er regulert til områder for offentlig annen veggrunn – tekniske anlegg.

AVT6-AVT9 er regulert til områder for privat annen veggrunn – tekniske anlegg.

Innenfor område AVT9, fra gammel vegtrasé, til og med AVG2 skal det settes opp enten et tett gjerde med vintergrønn hekk foran eller en tett skjermvegg med klatrebeplantning. Gjerde/ skjermvegg skal utføres i naturmateriale med en høyde på minst 1,8 m og maksimum 2,5 m. Fra gammel vegtrasé og mot nordvest langs BG2 skal det beplantes med stedegne løvtrær, lik løvtrærne i BG2.

AVG1-AVG4 er regulert til områder for privat annen veggrunn – grøntareal.

Det tillates etablert fyllinger innenfor området. Fyllingsfot skal avsluttes før bekken.

Det tillates nyplanting av stedegne lauvtrearter som kan ivareta og sikre god økologisk tilstand i bekken.

- 3.2.4 PP1 er regulert til område for privat parkering.

3.3 GRØNNSTRUKTUR (§12-5 nr. 3)

- 3.3.1 BG1-BG6 er regulert til områder for blå-/grønnstruktur.
Grønnstrukturområdene skal fungere som buffersone mellom omkringliggende områder og industri/lager områdene. Det tillates ikke oppført bygninger innenfor

områdene. Det tillates å sette opp gjerder og voller som kan fungere som skjerming mot industri/lager områdene. Det tillate også beplantning i områdene.

Innenfor område BG6 skal det beplantes med supplerende vegetasjon av stedegne arter i form av trær og busker i varierende høyder og volum, for at vegetasjonsbeltet oppnår en skjermende funksjon. Minst en tredjedel av supplerende beplantning skal være vintergrønne trær eller busker. Ved endringer på mur og terrengendringer langs mur, mot I/L1, skal eksisterende vegetasjon erstattes og suppleres tilstrekkelig nok til at vegetasjonen får en skjermende funksjon.

3.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT (§12-5 nr. 5)

3.4.1 L1-L2 er reguler til områder for landbruksformål.

3.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§12-5 nr. 6)

3.5.1 o_HOS1 er regulert til offentlig havneområde i sjø.
Ankringsplasser kan nyttes som avmerket i sjøkart for området. Anlegg som kan være til hinder for skipstrafikk og/eller generell havneaktivitet tillates ikke.

Ved tiltak eller aktiviteter som forstyrrer bunnsedimenter i Vikkilen må sedimentenes miljøtilstand kartlegges og klareres med miljøvernmyndigheten innen arbeid/tiltak kan settes i gang.

3.5.2 NSVS1-NSV2 er regulert til naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Naturområde omfatter Gjømlebekken. Det tillates ikke inngrep i Gjømlebekken med unntak av området som er avmerket med hensynssone H410_1 – krav vedrørende infrastruktur.

§ 4

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 SIKRINGS- STØY-OG FARESONER (§ 11-8 a) (sone H140, H 310 og H410)

4.1.1 H140_1 er regulert til frisiktsone. Innenfor frisiktsonen skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning innenfor frisiktsonene tillates så lenge denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

4.1.2 H310_1-H310_2 er fastsatt til hensynssone for ras- og skredfare.

- Det tillates ikke nye tiltak i kvikkleiresonen H310_1 som kan medføre forverring av områdestabiliteten.
- Det tillates ikke nye tiltak i utløpsområdet til kvikkleiresone H310_2 uten nærmere utredning av denne faresonen.
- Grave- og fundamenteringsforhold skal vurderes av geoteknisk sakkyndig i prosjekteringen av fremtidige tiltak. Vurderingen skal inneholde vurdering av tilfredsstillende lokal stabilitet i strandsonen, samt bekrefte at forutsetningene for områdestabilitet er ivarettatt.

4.1.3 H410_1 er fastsatt til hensynssone/sikringssone for krav vedrørende infrastruktur. Innenfor hensynssonen kan det etableres vei, bro og kulvert/rør ifb. kryssing av bekken og gardrail. Selve veikryssingen over bekken skal etableres enten med bro eller bunnløs kulvert. Det kan også etableres fyllinger i tilknytning til tiltaket.

- Tiltakene må utføres slik at hensynet til sjørret ivaretas. Dersom det gjøres tiltak/graving i bekken skal bunnen tilbakeføres og dekkes til med bunnssubstrat som legger til rette for god gyting med gytegrus (diameter 40-80 mm). Arbeider med etablering av ny veg og bro/nytt rør/kulvert gjennom bekken må gjennomføres i tidsperioden mellom 1. juni og 15. september. Arbeid kan ikke gjennomføres i tørkeperioder med svært lav vannføring i bekken. Bekken må legges i rør under arbeidet for å unngå økt pH samt partikkelspredning i vannet.

Det skal etableres tiltak for å kontrollere avrenning, sedimenttransport og eventuell forurensning under og etter anleggsarbeidet. Dette kan inkludere fangdammer, sedimentduker og fordrøyningsbasseng/-containere.

Vannkvalitet og fiskebestand skal overvåkes i etterkant i to år for å dokumentere effekter og sikre oppfølging ved eventuelle negative endringer. Det skal tas en prøve etter rett etter at tiltaket er ferdigstilt, og en prøve ett år etter ferdigstilling av tiltak.

4.2 SÆRLIGE HENSYN TIL BEVARING AV NATURMILJØ (§ 11-8 c) (sone 560)

4.2.1 H560_1-H560_6 er fastsatt til hensynssoner for bevaring av naturmiljø.

Hensynssone H560_1 omfatter den utvalgte naturtyphpen hul eik. Hensynssone H560_2 omfatter den utvalgte naturtypen hul eik og den truede arten ask. Trærne skal bevares, og det må ikke utføres arbeider i grunnen eller andre tiltak som kan skade treets rotsystem. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates etter tillatelse fra kommunen og etter samråd med fagkyndige. Under anleggsarbeid i nærheten av hensynssonen skal trærne tydelig merkes og sikres med fysisk avsperring (gjerde eller lignende) for å unngå utilsiktet skade. Det skal etableres rutiner for overvåking av trærnes tilstand under og etter anleggsarbeidet for å kunne oppdage stress eller skader i tidlig fase.

Hensynssonene H560_3 - H560_6 er sikringssone (kantsone) til Gjømlebekken. Det skal opprettholdes og restaureres en intakt sammenhengende vegetasjonssone innenfor hensynssonene. Kantsonen skal bestå av stedegen løvskog og busker som gir skygge og opprettholder vannkvalitet, tilsvarende eller bedre enn dagens situasjon.

§ 5

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 FØR RAMMETILLATELSE

5.1.1 Støy under bygge- og anleggsaktivitet

Før det gis rammetillatelse for grunnarbeider skal det utarbeides en prognoserapport for planlagte arbeider. Bygge- og anleggsstøy skal håndteres i henhold til gjeldende versjon av retningslinjen T-1442 og tilhørende veileder M-2061. Dersom prognosene viser overskridelse av anbefalte grenseverdier i tabell 4 i T-1442 skal alternative metoder og avbøtende tiltak vurderes og gjennomføres dersom de er hensiktsmessig. Videre skal støysituasjon ved mest utsatte støyfølsomme bebyggelse dokumenteres med målinger.

Støyende arbeider, som f.eks. peiling, spunting, boring, pigging skal ikke foregå i kveld- eller nattperioden. Slik aktivitet skal varsles på forhånd. Dersom støynivåer overskrider anbefalte grenseverdier, må man vurdere støyreduserende tiltak.

Støy ved etablering av ny virksomhet

Før etablering av ny virksomhet i tillegg til eksisterende virksomhet, må det vurderes en samlet støybelastning til omgivelsene. Ev. grenseverdier for eksisterende og nye virksomheter må skjerpes, slik at grenseverdier i T-1442 ikke overskrides for planområdet samlet.

Eventuelle unntak for ekstraordinær drift kan vurderes iht. T-1442 og tilhørende veileder M-2061.

5.2 FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE

5.1.1 Før det gi igangsettingstillatelse til tiltak i område I/L-2, skal omlegging av kjørevei i område KV3 med tilhørende annen veggrunn være opparbeidet og ferdigstilt. Dette inkluderer også skjerming i område for annen veggrunn, AVT9, i form av gjerde og/eller beplantning.

5.1.2 Før det gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor hensyssonen H310_1 som kan berøre områdestabilitet i området må følgende sikringstiltak etableres:

- Motfylling i sjø i området omkring den gamle flytedokka.
- Vedlikeholdsmotfylling i sjø lokalt langs sjøfronten ved Bjelkestranda.

5.3 ANDRE REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.3.1 Før sprenging i område I/L2 må det tas berggrunnsprøver for svovelanalyse, og prøver må undersøkes for å avklare om det er syredannede bergarter i området.

5.3.2 Innen et år etter vedtak av reguleringsplan skal det beplantes med supplerende stedegne arter i form av trær og busker i varierende høyder og volum i område BG6. Minst en tredjedel av supplerende beplantning skal være vintergrønne trær eller busker. Ved endringer på mur og terrengendringer langs mur, mot I/L1, skal eksisterende vegetasjon erstattes og suppleres tilstrekkelig nok til at vegetasjonen får en skjermende funksjon.

- 5.3.3 Samtidig med etablering av annen veggrunn AVG1-AVG4, skal det plantes stedegen løvskog og busker mot bekken for å sikre en intakt sammenhengende vegetasjonssone innenfor hensynssonene H560_3 - H560_6 (kantsone) som ligger innenfor AVG1-AVG4.
- 5.3.4 Ved nye tiltak innenfor planområdet som medfører endring på løsninger knyttet til vann, avløp eller overvannshåndtering, skal det utarbeides teknisk plan for VAO, som skal godkjennes av Grimstad kommune.