

# Reguleringsplan for Gismerøya industriområde (Fjellmannsbukta)

---

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 202409

Saksnummer 24/06315

## 1 Planens hensikt

---

Hensikten med detaljreguleringen er å sikre areal for videre drift av et sjørettet industriområde, sikker og effektiv lagring- og sammenstilling av komponenter og tilrettelegging av sjøbunnen utenfor kai for rigger og installasjonsfartøy. Utformingen skal muliggjøre håndtering av større komponenter og fartøy i fremtidige prosjekter.

Sjørettet industri omfatter virksomheter som har et funksjonelt behov for lokalisering ved eller i nærhet til sjøen, og som er avhengige eller har en vesentlig del av verdiskapningen knyttet til tilgang til sjøarealer, havn eller farleder for å kunne operere effektivt. Dette inkluderer næringer hvor logistikk, sjøtransport, sjøbasert ressursutnyttelse eller annen maritim infrastruktur er en vesentlig og integrert del av virksomheten. Virksomheter hvor produkter ikke egner seg for landtransport, men som i kraft av vekt, størrelse eller fareklassifisering krever tilgang til sjøtransport faller inn under begrepet.

Støttefunksjoner til sjørettet industri er virksomheter og infrastrukturelle tiltak som ikke nødvendigvis er sjørettede i seg selv, men som er avgjørende for at sjørettede industrier av typen som denne planen legger til rette for skal kunne fungere effektivt. Disse funksjonene støtter opp under driften, logistikken og vedlikeholdet av sjøbaserte industrier.

### Planen inneholder følgende formål (PBL § 12-5):

#### § 12-5 Nr.1 – Bebyggelse og anlegg

- 1340 – Industri (IND1-2)

#### § 12-5 Nr.2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2011 – Kjøreveg (o\_KV1-2)
- 2015 – Gang-/sykkelveg (o\_GS1-2)
- 2018 – Annen veggrunn – tekniske anlegg (o\_AVT1-4)

#### § 12-5 Nr.3 – Grønnstruktur

- 3020 – Naturområde (GN)

#### § 12-5 Nr.6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- 6220 – Havneområde i sjø (HOS1)

## 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Eierform

Arealformål benevnt med "o" foran angivelsen av formålet i planbestemmelser og plankart skal være offentlig eiendom. Arealformål uten benevnelse foran angivelsen av formålet i planbestemmelser og plankart skal være annen (privat) eiendom.

### 2.2 Byggegrenser

Byggegrenser er angitt på plankartet. Der byggegrenser ikke fremkommer, samsvarer byggegrense med formålsgrense.

## 3 Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, (IND1 – IND2)

- a) Områdene skal benyttes til sjørettetindustri med tilhørende støttefunksjoner. Detaljhandel, utsalg, eller annen virksomhet rettet mot privatpersoner er ikke tillatt. Innenfor formålet industri tillates kun disse sjørettede industrinæringene:
  - Havner og terminaler: Godshåndtering (herunder mellomlagring), containerterminaler.
  - Maritim industri: Skipsverft, reparasjon og vedlikehold av fartøy og komponenter.
  - Fiskeri og havbruk: Fiskemottak, foredlingsanlegg, oppdrettsanlegg og tilhørende støttefunksjoner.
  - Offshore-relatert virksomhet: Base og produksjonsvirksomhet for olje, gass, havvind og annet, samt logistikk og forsyningstjenester som krever umiddelbar nærhet til kai, sjø eller andre relaterte virksomheter i området.
  - Maritime tjenester: Slepebåt- og losvirksomhet, navigasjonsinnretninger og sjømerker.
- b) Det tillates flere avkjørsler, og disse skal tilpasses og avklares ved byggesøknad.
- c) Bygg skal ha en mørk/naturtilpasset farge og taktekkingen skal være mørk. Det må benyttes ikke reflekterende materiale til kledning og/eller taktekning. Glass i vindu, solceller og lignende som er synlig fra sjøen, må være av en type som gir lite refleks.
- d) Topp grunnmur på alle bygninger skal være på minimum kote 2,5 moh.
- e) Alle nye bygg skal tilrettelegges for miljøvennlige energiløsninger. Det tillates å etablere ny netstasjon innenfor området avsatt til industri.
- f) Grad av utnytting for tomtene på Gismerøya under arealformålene IND1 og IND2 regnes som %BYA. Maksimal utnyttelse er % BYA = 75 %. Ved innsendelse av byggesøknad skal det vises minst 1 (2) biloppstillingsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA for overnevnte arealformål. Tall i parentes er sykkelparkering.
- g) Maksimal møne- og gesimshøyde er 18 meter, regnet fra topp gulv, dersom annet ikke er angitt. Takoppbygg for tekniske installasjoner samt heistårn tillates inntil maksimal gesimshøyde på 1 meter over tak. For installasjoner for lokal energiproduksjon er maksimal høyde 5 meter over tak eller maksimalt 23 meter over planert tomt.
- h) Innenfor området kan det installeres konstruksjoner, herunder montering av kran, i tilknytning til drift av anlegg og etablerte virksomheter. Slike konstruksjoner kan overstige maksimal møne- og gesimshøyde.

### 3.1.2 Industri, IND1

- a) Industri skal etableres på terreng med kotehøyde over +3,5 moh.
- b) Det skal etableres skjæring med gradvis nedtrapping, og det skal tilstrebes å revegetere området i den grad det er mulig. Naturlig overgang skal sikres med en jevn tilpasning til omkringliggende terreng. Skjæring og trapping skal gå fra regulert formålsgrense mot GN og inn mot øst. All skjæring og synlige terrenginngrep skal ligge innenfor området regulert til industri. Skjæringen skal utformes slik at den er egnet som hekkeplass for sjøfugl.

### 3.1.3 Industri, IND2

Det tillates å etablere industrikai og -havn innenfor IND2 som en del av støttefunksjon og tilhørende anlegg for etablerende sjø- og havnerelaterte virksomheter i formålsområdet. Det tillates tilgang og installasjoner som er nødvendig for denne funksjonen.

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

### 3.2.1 Kjøreveg (o\_KV1-2)

- a) Vegen skal opparbeides som vist på planen.
- b) Kjøreveg i kombinasjon med fortau og/eller gs-veg skal ha en gjennomgående god belysning.

### 3.2.2 Gang- og sykkelveg, (o\_GS1-2)

- a) Gang- og sykkelveg skal opparbeides med fast dekke.
- b) Gang- og sykkelveg skal utformes etter prinsippet om universell utforming.

### 3.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg, (o\_AVG)

Arealet kan benyttes til snøopplag i de områdene hvor annen veggrunn ikke ligger i frisisiktsone. Eventuelle fyllinger skal kles med jord og tilsås.

## 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 3.3.1 Naturområde (GN)

Arealet skal fungere som en landskaps- og vegetasjonsskjerm og en buffersone mellom industriområdet og friluftsområdet. Området skal ha et naturlig preg, og vegetasjon skal ikke fjernes. Det tillates ikke byggetiltak, hogst eller terrenginngrep i dette området.

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

#### 3.4.1 Havneområde i sjø (HOS1)

- a) I området tillates det oppankring, drift og vedlikehold av installasjoner knyttet til havnevirksomhet, herunder store jack-up rigger og tilhørende ankomst og service av installasjonsskip. All aktivitet i området skal følge gjeldende miljøkrav for å unngå forurensning og sikre bærekraftig bruk av sjøarealet. Manøvreringsareal for skip skal opprettholdes og skal ikke bebygges eller disponeres til andre formål.
- b) I området tillates det midlertidig lagring av elementer knyttet til sjørettete virksomheten i området.
- c) Det tillates tildekking av sjøbunnen innenfor HOS1 såfremt det foreligger tillatelse fra gjeldende ansvarlig myndighet for Forurensningsloven og Havne- og farvannsloven. Utfyllingsfot for tiltak i sjø skal ligge innenfor formålsområdet HOS1.

## 4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1 Frisikt (H140)

Det er ikke tillatt med vegetasjon, gjerder eller lignende sikthindrende objekt over 0,5 m høyde over tilstøtende terreng.

## 5 Rekkefølgebestemmelser

---

### 5.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til nye tiltak innenfor områdene IND1-2 skal det gjennomføres en prognosestøyberegning i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen - T-1442. Tiltaket og valgte bygg- og anleggsmetoder skal ikke overskride anbefalte grenser for støy i gjeldende retningslinjer. Dersom bebyggelse med støyfølsomt bruksformål vil ligge innenfor gul eller rød sone skal det gjennomføres tiltak slik at anbefalte støygrenser jf. tabell 2 i «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021)» ikke overskrides. Eventuelt anleggsarbeid som ikke omfattes av forurensningsforskriften kapittel 30 skal tabell 4 i støyretningslinje T-1442/2021 gjelde. Støykartlegging utført i 2025 i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplanen kan brukes som bakgrunn for beregningene.

## 5.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Før det gis igangsettingstillatelse til nye tiltak skal det foreligge godkjente tekniske planer, samt plan for håndtering av overvann. Det skal vises til vurdering av behov og nødvendige tiltak for å hindre forurensning i området, jf. Bestemmelse 5.2 e). Tekniske planer skal godkjennes av ansvarlig myndighet for gjeldende tiltak.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse til utvidelse av industrikai, skal det utføres geoteknisk undersøkelse og det skal legges frem om eventuelle nødvendige tiltak for å hindre glidning.
- c) Før igangsetting skal planområdet gjennomføres av fuglekyndig for å sikre at fugler ikke hekker i området, og således løper risiko for unødig skade, i tråd med forvaltningsprinsippet i Naturmangfoldlovens §15.
- d) Før det gis igangsettingstillatelse til nye tiltak som berører Gismerøyveien, fv.458, skal tekniske planer for gjeldende tiltak være godkjent av ansvarlig vegmyndighet.
- e) Før det gis igangsettingstillatelse skal tiltaksplan utarbeides og vise at bruk av områder ikke medfører økt utslipp til sjøen i form av forurensede stoffer. Dette inkluderer vurdering og redegjørelse av nødvendige tiltak for å hindre avrenning av partikler og annen forurensning på overflate til naturlige resipienter for hver byggefase. Miljøovervåking og geologisk undersøkelser skal gjennomføres med fokus på turbiditet, suspendert stoff, nitrogen og metaller, og tiltak skal justeres ved behov. Midlertidige renseanlegg, med eventuelle slam- og oljeutskiller, plasseres i nærheten av resipient. Eventuelle utsprengte grøfter kan benyttes til midlertidige oppsamlingsbassenger. Dersom det oppstår fare for økt forurensning i området, plikter bedriften å iverksette nødvendig tiltak for å eliminere eller redusere forurensningen. Etter avsluttet anleggsfase skal tilstanden i berørte sjøområder kontrolleres for å avdekke eventuell tilslamming og vurdere behov for opprydding.
- f) Nødvendig godkjenning skal være gitt fra Forurensningsmyndighet og Havn- og farvannsmyndighet for alle fysiske tiltak som berører områder i sjø.

## 5.3 Før brukstillatelse

- 5.4 Kjørevei med tilhørende løsnings for gående og syklende skal være etablert som vist i denne reguleringsplanen.
- 5.5 Tilrettelegging av skjæring slik at den er egnet som hekkeplass for sjøfugl skal være gjennomført.
- 5.6 Før brukstillatelse kan utstedes for ny bebyggelse iht. pbl § 20-1, eller omdisponert bygning, skal gang- og sykkelvei fra Saltverket til forbi krysset til o\_V2 ferdigstilles i tråd med områdeplanen for Gismerøya, planID 201213.