

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN

” Industritomt Børøya vest”, Hadsel kommune.

Plan ID: BØ40

Dato: 01.09.2021

Dato for siste revisjon:

Dato for kommunestyrets vedtak:

Dato for godkjenning av mindre endring av reguleringsplan:

I

I medhold til plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrensen.

II

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

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Industri BI1-BI2
- Avløpsanlegg BAV1

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørevei o_SKV1
- Annen veggrunn – grøntareal o_SVG1- o_SVG3

3. GRØNNSTRUKTUR

- Blågrønnstruktur G1

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

- Havneområdet i sjø VHS1

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Industri

BI1

I området tillates ilandføring og mellomlagring av masser.

Laveste tillatte fyllingsnivå +3,0 moh (NN2000).

Formålsgrensen viser begrensning for topp fylling. Utvidelse av byggegrunn i sjø skal tilpasses omgivelsene og fortrinnsvis avsluttes med plastring. Utfylling i sjø tillates kun med rene masser.

BI2

I området tillates etablert bygninger til administrasjon, lagerbygg, garasjebygg, o.l.

I området tillates etablert produksjonshall/anlegg for produkter innenfor bygg og anlegg.

Innenfor området tillates etablert trafostasjon. Ved etablering av felles trafo for BI2 og naboeiendom i øst tillates denne bygget i tomtegrensen.

Tillat grad av utnyttning % BYA 40%.

Parkering skal løses innenfor BI2.

Maksimal tillatt byggehøyde = kt. 25,00.

Laveste tillatte gulvnivå er +3,25 moh (NN2000)

1.2. Kommunalteknisk anlegg BAV1

Område avsatt til oppføring av pumpestasjon.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Utforming av vei og avkjørsler iht. vegnormal N100 «Veg- og gateutforming» og V121 «Geometrisk utforming av veg- og gatekryss».

2.1. Kjørevei – o_SKV1.

Kommunal vei med snuhammer.

2.2. Annen veggrunn

I området for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger og grøfter. Vegskjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.

3. GRØNNSTRUTUR

3.1. Grønnstruktur G1

Naturlig utseende på bekkeløp ivaretas.

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

4.1. VHS1

Havneområdet.

Innenfor området er det tillatt etablering av fyllingsfot for BI1.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

Dokumentasjonskrav:

I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500. Planen skal i tillegg til planlagt bebyggelse angi interne trafikkløsninger, terrengbehandling og snøopplag. Det skal leveres snitt/profiler som viser byggenes plassering i terrenget, nødvendige skjæringer/fyllinger og støttemurer.

Tiltak i sjø

Alle tiltak i sjø (fylling, ledninger, fortøyninger, m.m.) må i tillegg til plan og bygningsloven, behandles etter havne- og farvannsloven og miljømyndighet.

Tiltak som berører sjø primært bør skje på høsten og tidlig vinter, for å hensynta marine livet i kystsonen.

Forurensning i grunnen

Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven § 7.

Estetikk

Bebyggelse og anlegg skal prosjekteres og utføres slik at det er tilpasset aktuell bruk.

Funksjons og kvalitetskrav.

Universell utforming.

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av felles arealer og administrasjonsbygg.

Verneverdi.

Kulturminner og aktsomhetsansvaret.

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 kulturmyndighet omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr.50 om kulturminner (kml.) §8, 2. ledd.

Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) legges til grunn i planområdet. Grenseverdier for støy i forskrifter skal overholdes.

Støv

Virksomheten skal gjennomføre effektive tiltak for å redusere støvutslipp fra all støvende aktivitet - transport og lagring. Åpne lager av råvarer og produkter, samt trafikkarealer skal ved behov fuktes med vann for å hindre støvflukt.

Vannet kan ved behov tilsettes overflateaktivt stoff for å hindre støvflukt.

Restriksjoner

Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Stokmarknes lufthavn.

Det må ikke etableres bygg, tilbygg eller anlegg som gjennomtrenger hinderflatene (horisontalflaten) i restriksjonsplanen for Stokmarknes lufthavn, dvs. kote 48 meter over havet. Det stilles krav om at alle byggekraner som skal operere innenfor planområdet skal være utstyrt med faste røde hinderlys i henhold til gjeldende regelverk. Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 48 meter over havet, må tiltakshaver på forhånd søke Stokmarknes lufthavn om godkjenning av kranbruken. Tiltakshaver skal før byggekraner kan tas i bruk, ha på plass nødvendig prosedyre med varslingsrutiner for direkte kontakt mellom kontrolltårnet ved Stokmarknes lufthavn og ansvarlig kranfører. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse for å avklare om kranbruken er akseptabelt med hensyn til flysikkerheten. I forbindelse med risikoanalysen bør Avinor v/Prosedyledesign kontaktes med tanke på behovet for en PANS-OPS-vurdering. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bruk av kraner over kote 48 meter over havet før det foreligger godkjenning fra Avinor.

Krav til radioteknisk vurdering av bebyggelse

Ved alle nye bygg, tilbygg og endring på eksisterende bygg, med maksimal byggehøyde over kote 37 meter over havet, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Dette gjelder også for faste kraner på kaia, skip og andre anlegg som befinner seg i sjøområdet. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/tilbyggene/fasadeendringene.

Krav til radioteknisk vurdering av kraner

Bruk av mobilkraner til oppføring av bygg og infrastruktur tillates uten separat radioteknisk vurdering. Ved all bruk av tårnkraner til oppføring av bygg og infrastruktur der bommen overstiger kote 37 meter over havet, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranene.

Farlig eller villedende belysning

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Stokmarknes lufthavn skal det utarbeides en belyningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden.

Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Stokmarknes lufthavn

- Det stilles krav om lukket håndtering av alle næringsmidler og avfall utendørs.
- Det stilles krav om at utendørs arealer og utstyr rengjøres og eventuelle rester av næringsmidler eller avfall som kan tiltrekke seg fugl fjernes.
- Tak og bygningskonstruksjoner på nye bygg utføres slik at det er lite attraktivt for fugler å hvile og hekke.

Andre fellesbestemmelser

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven (samt tilhørende Teknisk forskrift) og kommunens vedtekter til denne.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

- a) Plan for vann- og avløpshåndtering og løsning for avfallshåndtering skal være godkjent før igangsetting for byggetillatelse gis.
- b) Før det gis tillatelse til utfylling i sjø stilles det krav til geoteknisk vurdering.
- c) I forbindelse med utfylling skal det utføres risikovurdering og utarbeides plan for håndtering av eventuelle forurensede masser og gjennomføring av arbeidet.
- d) Før tiltaket med utfylling i sjø kan igangsettes, skal søknadsplikt til Statsforvalteren være avklart.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser til hensynsoner:

H190_1 Sikringssone.

Området avsatt til arrondering og sikring av terrengskjæringer

H410_1 Infrastruktur

Området avsatt til offentlig ledningsnett under bakken.

Området skal ikke bebygges.