

► Detaljregulering Andøy Industripark Breivik

Planbestemmelser

Planforslag

PlanID: 1871-201903

Oppdragsnr.: 5206849 Dokumentnr.: PLAN-02 Versjon: E Dato: 2021-03-01



Oppdragsgiver: Andfjord Salmon AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Roy Pettersen
Rådgiver: Norconsult AS, Skoleveien 1, NO-9407 Harstad
Oppdragsleder: Lars André Uttakleiv
Fagansvarlig: Lars André Uttakleiv
Andre nøkkelpersoner: Herbjørg Arntsen

Status	Dato	Utvalg	Saksnr.	Saksbehandler
Oppstartsmøte	14.05.2019			Emil Iversen
Varsel av planoppstart	28.02.2020			
Planprogram fastsatt	15.06.2020	Kommunestyret	91/2020	
Planforslag oversendt til Andøy kommune	01.03.2020			Emil Iversen
Ev. rev. før off. ettersyn				
Offentlig ettersyn	22.02.2021			
Ev. rev. etter off. ettersyn				
Innstilling i Planutvalget				
Vedtak i Kommunestyret				
Ev. rev. etter vedtak				

E	2021-03-01	Til offentlig ettersyn	HERARN	LAAUT	LAAUT
2	2021-02-09	For gjennomsyn plan avd. Andøy kommune, før off. ettersyn	HERARN	LAAUT	LAAUT
2	2021-02-01	Under arbeid...	HERARN		
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler.



Detaljregulering Andøy Industripark Breivik

REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID:	1871-201903
Datert:	01.03.2021
Dato for siste revisjon:	03.03.2022
Kommunestyres planvedtak:	xx.xx.xxxx

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for planområdet.

§ 1 Planområdet

1.1 Plantype

Planen er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3.

1.2 Planens hensikt

Industriparken skal tilrettelegges for landbasert oppdrettsanlegg i terreng med kaianlegg/molo og sjøadgang, samt blå/grønn næringsvirksomhet og dens foredlings- og leverandørnæring. Blå næring er knyttet til fiskeri og havbruk, grønn næring er tilknyttet landbruk og bioråstoff fra fiskeriindustri, havbruk og landbruk.

1.3 Planens avgrensning

Planområdet er vist med plangrense på plankart, datert 03.03.2022 i målestokk 1:2000 (i A0).

1.4 Generelt

Reguleringsplanen består av reguleringsplankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

§ 2 Reguleringsformål

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrensen og reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg	(PBL §12-5, nr. 1)
Næringsbebyggelse	BN
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(PBL §12-5, nr. 2)
Kjørevei offentlig	o_SKV1
Kjørevei privat	SKV2
Annen veggrunn - tekniske anlegg	o_SVT1-3
Annen veggrunn - grøntareal	SVG1-2
Landbruks- natur og friluftformål samt reindrift	(PBL §12-5, nr. 5)
Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift	L
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	(PBL §12-5, nr. 6)
Kombinert formål i sjø og vassdrag	o_VKA
Hensynssoner	(PBL §12-6)
Frisikt	H140
Skytebane	H360
Bevaring kulturmiljø	H570
Båndlegging etter lov om kulturminner	H730
Bestemmelsesområder	PBL §12-7
Vilkår for bruk av areal, bygninger og anlegg	#1

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Krav til detaljering og situasjonsplan

Sammen med byggesøknad skal det sendes inn kotesatt situasjonsplan og bebyggelsesplan i passende målestokk.

Situasjonsplanen skal inneholde og avklare følgende forhold:

- Bebyggelsens plassering, form, høyde, møneretning, dimensjoner, materialer og fargebruk.
- Situasjonsplanen skal ivareta de skadereduserende tiltak som er beskrevet i konsekvensutredning for landskap.
- Disponering av arealer utomhus – eventuelle lagerområder skal synliggjøres.
- Utforming av anlegg/fiskebasseng i grunnen.
- Tekniske løsninger for vann- og avløp, herunder overvannshåndtering.
- Plassering av nettstasjoner og kabelanlegg.
- Interne kjøreveier med adkomst/utkjøring og manøvreringsareal.
- Redegjørelse for parkeringsbehov og plassering av parkeringsarealer.
- Belysningsplan.
- Avfallshåndtering.
- Plassering av snødeponi i sammenheng med overvanns- og dreneringssystem.
- Ivaretagelse av prinsippene om universell utforming.

Mindre justeringer av formålsgrenser, samt avkjøringer, kan godkjennes dersom terrengtilpassning, grunnforhold, marintekniske forhold eller arealutnyttelse taler for det. Behovet for justeringen skal begrunnes i byggesøknaden.

3.2 Landskapstilpasning og estetisk utforming

- a) Bebyggelsen innenfor planområdet skal gis en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart.
- b) Ny bebyggelse og tiltak skal utformes på en slik måte at området framstår som helhet med variasjon i materialbruk, og reflekterende fasadematerialer skal unngås.
- c) Estetisk redegjørelse skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Det skal gjøres estetiske vurderinger av bygg/anlegg i seg selv og i samspill med omgivelsene.
- d) Ubebygde arealer som ikke opparbeides med fast dekke skal tilrettelegges og framstå med stedegen vegetasjon.

3.3 Laveste kotehøyde

Alle bygninger og anlegg innenfor planområdet må utformes for å tåle stigning i havnivå. Planområdet skal arronderes slik at terrengnivå for bygninger og felles adkomst har minimum kote 3,5 meter over havet (middelvanstand). Dette gjelder ikke molo og kaianlegg.

3.4 Tilgjengelighet og universell utforming

Prinsippet for universell utforming skal legges til grunn for utforming av byggverk og uteanlegg.

3.5 Gjerder og sikringer

Ved sikring av fyllinger/skjæringer og oppføring av gjerder, store kantsteiner eller lignende skal det legges vekt på sikkerhet, estetikk og tilpasning til omgivelsene, herunder materialvalg og farge.

3.6 VAO-plan og overvannshåndtering

- a) Det skal ved søknad om rammetillatelse framlegges en plan for helhetlig VAO-anlegg (vann, avløp og overvann) for hele planområdet.
- b) Vann- og avløpsrør eller tunnel tillates etablert innenfor hele planområdet. Tekniske installasjoner for vann- og avløpshåndtering kan etableres innenfor bryggeområdene.
- c) Overvann fra flater og smeltevann fra snødeponi skal ledes til dreneringssystem og infiltreres/renses før utslipp i sjø.

3.7 Nettstasjoner og kabelanlegg

Det skal tas hensyn til ev. eksisterende høyspentlinjer og kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging og så videre må avklares med eier.

Tekniske anlegg som nettstasjon mv. tillates plassert innenfor BN i planområdet. Behov og plassering avklares med energileverandør og skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse

3.8 Kulturmiljø

Skulle det under arbeid i marken og/eller utfylling i sjø komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses. Kulturminneavdelingene i Nordland fylkeskommune, Sametinget og Norges Arktiske Universitetsmuseum skal varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2. ledd.

3.9 Bygge- og anleggsfasen

Ved tiltak i områder regulert til næringsbebyggelse, eller samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, skal det utarbeides en tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Dette gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Tiltaksplanen, med håndtering av problemene og skadereduserende tiltak, skal godkjennes av Andøy kommune.

Det skal utarbeides et miljøprogram og miljøoppfølgingsplan etter norsk standard. Dette legger samlede føringer for detaljplanlegging, anleggsfase og driftsfase.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Felles bestemmelser for næringsbebyggelse

4.1.1 Byggegrense

- a) Byggegrense på 100 meter fra sjø og 50 meter fra vassdrag gjelder ikke innenfor områder for bebyggelse og anlegg, herunder alle underkategorier og delområder.
- b) Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt i plankart. Der byggegrense ikke er angitt på plankart, er byggegrensen sammenfallende med formåls grensen.
- c) Interne veier tillates etablert utenfor byggegrense.
- d) Utenfor byggegrense mot fylkesveien tillates det etablert VA-ledninger, energianlegg/kabler og fiber i grunnen.

4.1.2 Støytiltak

Planområdet skal ikke medføre støy for tilgrensende boligbebyggelse sør for planområdet, som overskrider grenseverdier angitt i miljøverndepartementets støyretningslinje T-1442/2016. (L_{den} 55dB i gul støysone og L_{den} 65 dB i rød støysone.)

4.2 Næringsbebyggelse BN

- a) Innenfor området tillates det etablert landbasert fiskeoppdrett med basseng/merder i terreng.
- b) Tilhørende kontorer, lagerbygg, anleggsbygg, interne veier, parkeringsarealer og nødvendig teknisk infrastruktur kan etableres iht. situasjonsplan, jf. § 3.1.
- c) Tekniske anlegg som nettstasjon tillates innenfor området. Behov og plassering skal avklares med energileverandør, og skal framgå av situasjonsplanen ved byggesøknad, jf. § 3.1.
- d) Tillatt utnyttelsesgrad innenfor BN tilsvarer et bebygd areal (BYA) = 80 %.
- e) Maksimal tillatt byggehøyde: kote +15 OK tak. Det tillates i tillegg etablert tekniske anlegg for ventilasjon, solceller og/eller heis inntil kote +17 OK tak.
- f) Det tillates etablering av kai, og tiltak knyttet til kaias/havnas bruk og drift.
- g) Det tillates ikke belysning som kan virke forstyrrende på skipstrafikk.
- h) Anlegg innenfor skal ivareta sjøsikkerhet med maritim merking og lys.
- i) Det skal foretas en taksering av dyrka mark innenfor BN.
- j) Tapt jordbruksareal på ca. 23 dekar innenfor eiendom gnr. 31 bnr. 25 skal erstattes. Tapt jordbruksareal skal primært søkes erstattet innenfor gnr. 31 bnr. 25, og sekundært innenfor en radius på maksimalt 5 km.
- k) Jorden fra jordbruksarealet som går tapt på gnr. 31 bnr. 25 skal søkes brukt til jordbruksformål andre steder. Ved flytting av matjord skal topplaget tas av nøyaktig og ikke blandes med underliggende jord med lavere moldkvalitet. Jordfaglig og agronomisk fagkompetanse skal benyttes for utarbeiding av en plan for jordflytting.
- l) Det skal etableres støyskjerm tilgrenset gravplass ihht. gravplassforskrift.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjørevei

SKV1-2

- a) o_SKV1 utgjør areal til offentlig kjørevei. Dette utgjør areal til veiens kjørebane, veiskulder og eventuelle rekkverksrom.
- b) SKV2 omfatter adkomst til planområdet fra fylkesveien.

5.2 Annen veggrunn - tekniske anlegg

o_SVT1-3

- a) Omfatter grøfter og skråningsutslag.

- b) Innenfor områdene tillates skjæringer, fyllinger, støttemurer, snøopplag, plassering av lysmaster/skilt/rekkverk og lignende.

5.3 Annen veggrunn - grøntareal

SVG1-2

- a) Omfatter grøfter og skråningsutslag.
- b) Innenfor områdene tillates skjæringer, fyllinger, støttemurer snøopplag, plassering av lysmaster/skilt/rekkverk og lignende.
- c) Arealene skal legges til rette for revegetering med stedege masser.

§ 6 Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift

6.1 Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift

L

Utgjør landbruk, natur- og friluftslivsområde.

§ 7 Brukt og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

7.1 Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag

Alle tiltak/byggearbeider langs land og ut i sjø skal i tillegg til plan- og bygningsloven behandles etter havne- og farvannsloven. I områder vist med kombinerte formål i sjø og vassdrag tillates ikke tiltak som kan hindre ferdselen.

7.2 Kombinert formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone o_VKA

- a) Området regulert til kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone reguleres med formålene fiske og farled.
- b) Det tillates etablert fyllingsfot for utfyllinger i sjø og molo.
- c) Innenfor arealet tillates det etablert VA-ledninger, inntaks- og utslippsledninger for sjøvann og/eller sjøvannstunneler og sjøkabler. Det tillates etablert inntaks- og utslippsventiler på bunnen.
- d) Inntaks- og utslippsventiler skal merkes, slik at det er synlig på havoverflaten for fiskere.
- e) Eventuelle anlegg som fortøyninger må ikke hindre fri ferdsel for mindre fartøy. Fortøyninger festet i land skal festes under laveste lavvann.

§ 8 Hensynssoner

8.1 Frisikt

H140

Det er regulert inn frisiktsoner langs fylkesveien. I frisiktsonene tillates det ikke etablert sikthindrende installasjoner, anlegg eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over veibanen.

8.2 Skytebane

H360

Omfatter sikringssone for Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø. Er videreført fra kommuneplanens arealdel.

8.3 Bevaring kulturmiljø

H570

- a) Hensynssone H570 er en buffer rundt automatisk fredete kulturminner innenfor båndleggingssoner H730. Innenfor H570 er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen. Det historiske landskapet skal ivaretas. Alle tiltak innenfor hensynssone H570 skal avklares med regional kulturminneforvaltning i god tid før tiltaket planlegges gjennomført. Landskapet og utsikten mot sjø skal opprettholdes.

- b) Hensynssone H570 skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde i grenser mot anleggsvirksomhet.
- c) Det skal utarbeides en skjøtselsplan for området som skal godkjennes av regional kulturminneforvaltning. Tiltak i tråd med skjøtselsplanen kan gjennomføres.
- d) Det må ikke brøytes snø inn i hensynssone H570 eller båndleggingssone H730, da kulturminnene kan bli dekket av grus, salt, støv eller lignende.

8.4 Båndlegging etter lov om kulturminner

H730

Automatisk fredete kulturminner med sikkerhetssone er regulert inn som båndleggingssone (H730) i plankartet. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Oversikt over automatisk fredete kulturminner:

- H730_1: Nausttufter (273414-1 og 2). Arkeologisk minne, automatisk fredet. Vernedato: 18.11.20.
- H730_2: Vegfar (269123-0). Arkeologisk minne, automatisk fredet. Vernedato: 18.11.20.
- H730_3: Gravfelt (273421-1 til 5). Arkeologisk minne, automatisk fredet. Vernedato: 18.11.20.

Det må ikke brøytes snø inn i hensynssone H570 eller båndleggingssone H730, da kulturminnene kan bli dekket av grus, salt, støv eller lignende.

§ 9 Bestemmelsesområder

9.1 Vilkår for bruk av areal, bygninger og anlegg

#1

Utgjør arealet hvor adkomstvei krysser Stikksåa. Elvekantene skal bevares og tiltaket må ikke medføre utfylling i elv, eller annen degradering av elvestrengen.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

10.1 Grunnarbeider og utfylling i sjø – gjelder BN

10.1.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- a) Geoteknisk dokumentasjon på stabile grunnforhold og sikkerhet innenfor planområdet. Ved geoteknisk vurdering skal TEK 17 § 7-3 legges til grunn. Hvis det blir gjort funn av kvikkleire eller andre sprøbruddmaterialer, skal også utbyggingens effekt på hele områdestabiliteten vurderes. Utfylling skal være detaljprosjektert og godkjent.
- b) Det skal være gjennomført miljøtekniske undersøkelser. Det må dokumenteres at det grunnen ikke er forurenset, at området tilfredsstillende krav i vannforskriften og/eller utarbeidet plan for håndtering av eventuelle forurensete masser.
- c) En gjennomføringsplan for utfyllingen som viser framdrift, utfyllingsrekkefølge og metode skal vedlegges rammesøknad.
- d) Det skal være utredet og foreligget et erstatningsareal for tapt jordbruksareal, jf. § 4.2 j).
- e) En plan for jordflytting fra jordbruksareal som går tapt, jf. § 4.2 k).

10.1.2 Før igangsettelsestillatelse

Før igangsettelsestillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- a) Utfylling i sjø krever egen tillatelse etter forurensningsloven, og havne- og farvannsloven. Utfylling kan ikke iverksettes før det foreligger tillatelse fra Fylkesmannen og Andøy Havn KF.
- b) Før gravearbeidet og ev. sprengningsarbeider starter må det utarbeides endelige grenseverdier for vibrasjoner for å unngå skade på nærliggende byggverk, og eventuelt sjøpattedyr.

- c) Ferdselen til sjøs og sikker navigasjon skal ivaretas før utfylling av BN i sjø samt plassering av installasjoner på sjøbunn. Midlertidige navigasjonsinnretninger, etablering, spesifikasjoner på navigasjonsinstallasjoner og plassering av disse innenfor planområdet skal prosjekteres av Kystverket i henhold til havne- og farvannsloven § 19.
- d) Fastsatt og koordinatfestet trasé for inntaks- og utslippsledninger, samt bunninstallasjoner for inntaks- og utslippsventiler.
- e) Utfyllingsmassene skal være rene. Tiltak for å hindre spredning av rester fra eventuelle sprengladninger, plast og annet skal være dokumentert.
- f) Utfylling i sjø, der det er fare for spredning av finpartikler, skal legges utenom gytesesongen, dersom det ikke gjøres avbøtende tiltak for å hindre negativ påvirkning på omkringliggende maritimt miljø.
- g) Landskapsplan og etappeplan for gjennomføring, massehåndtering og eventuell mellomlagring.
- h) Godkjent tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere i nærområdet skal håndteres ved utfylling i sjø, jf. § 3.9.
- i) Godkjent miljøoppfølgingsplan, jf. § 3.9.
- j) Skal avkjørsel fra fylkesveien være opparbeidet og asfaltert et stykke inn i atkomstveien til industriområdet.
- k) Erstatningsareal for tapt jordbruksareal skal være etablert, jf. § 4.2 j).
- l) Jordflytting fra jordbruksareal som går tapt skal være gjennomført, jf. § 4.2 k).
- m) Det skal foreligge plan for støytiltak for anleggsfase ihht. gravplassforskrift.

10.1.3 Før ferdigattest og brukstillatelse

Før brukstillatelse og ferdigattest kan gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- a) Fyllingsfronter skal være plastret og ferdigstilt.
- b) Fyllingskant skal være sikret med store kantsteiner, eller lignende.
- c) Fastsatt og koordinatfestet trasé for inntaks- og utslippsledninger, samt bunninstallasjoner for inntaks- og utslippsventiler, skal være merket og angitt i sjøkart.

10.2 Oppføring av bebyggelse – gjelder BN

10.2.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- a) Situasjonsplan i henhold til § 3.1, inkludert dokumentasjon på at parkeringsbehov imøtekommes.
- b) Geoteknisk dokumentasjon på stabile grunnforhold og sikkerhet innenfor planområdet. Ved geoteknisk vurdering skal TEK 17 § 7-3 legges til grunn.
- c) Det skal framlegges faresonekart for bølgepåvirkning ved stormflo.
- d) Støyberegninger og støytiltak for den aktuelle virksomheten skal foreligge.
- e) Mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energi skal være utredet. Effektbehov og ivaretagelse av energiløsning skal framgå av rammesøknad.
- f) Overordnet VAO-plan for planområdet i henhold til § 3.6.

10.2.2 Før igangsettelsestillatelse

Før igangsettelsestillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- a) Detaljert VAO-plan for tomte som skal bygges ut, herunder dokumentasjon på at brannvannskrav for virksomheten er ivaretatt. Det skal foreligge godkjente planer fra Mattilsynet for vannforsyningsystem med produksjon av $\geq 10 \text{ m}^3$ drikkevann per døgn. Det skal framgå hvem som er ansvarlig for å drifte vannverket.
- b) Detaljplaner for tiltak på høyspentlinjer, kabelanlegg og fiber i grunnen i forbindelse med det omsøkte tiltaket, nettstasjoner som er godkjent av netteier/energileverandør og eventuelt andre berørte grunneiere.
- c) Landskapsplan og etappeplan for gjennomføring, massehåndtering og eventuell mellomlagring.
- d) Tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere i nærområdet skal håndteres, jf. § 3.9.
- e) Godkjent miljøoppfølgingsplan, jf. § 3.9.

- f) Det skal foreligge plan for støytiltak for anleggsfase ihht. gravplassforskrift.

10.2.3 Før brukstillatelse

Før brukstillatelse og ferdigattest kan gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- a) Uteområder iht. situasjonsplan jf. § 3.1
- b) Parkeringsløsninger for bil, HC og sykkel er opparbeidet.
- c) VAO-anlegg med tilstrekkelig dimensjonering for utbygd tomt skal være etablert.
- d) Alle samferdselsanlegg og trafikkareal i tilknytning til utbygd tomt skal være etablert og utformet i tråd med veinormal N100, gjeldende fra 05.09.2018.
- e) Støytiltak skal være etablert ihht. gravplassforskrift.

10.3 Vilkår i anleggs-, bygg10e- og driftsperiode

- a) Anleggsarbeidet skal planlegges og gjennomføres i samsvar med Miljødirektoratets veileder for håndtering av sedimenter (M-350/2015, og faktaark for mellomlagring og sluttdisponering av jord- og steinmasser som ikke er forurenset (M-1243/2018), samt retningslinjer for sjødeponi (TA2624/2010). Arbeidet skal utføres slik at det ikke medfører vesentlige ulemper for naturmiljø, fiskeri- og friluftsinnteresser.
- b) Utslipp av skadelige stoffer og avrenning fra anleggsarbeidet til sjø og vassdrag skal til enhver tid unngås.
- c) Ved anleggsgjennomføring skal inngrep i sjøbunnen, ut over de nødvendige utdypningstiltak minimaliseres.
- a) Anleggsperioden skal fastsettes i forbindelse med søknad om utfylling og mudring i samråd med Kystverket el. Andøy Havn, Andøy kommune og Fylkesmannen i Nordland. Anlegg innenfor BN² skal ivareta sjøsikkerhet med maritim merking og lys.