

Detaljreguleringsplan for

Th Havn Næringsområde, Risøyhamn, Andøy kommune

Reguleringsbestemmelser

PLAN ID: 1871_202102

Dato: 06.01.2022.

Dato for siste revisjon: 09.11.2022

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:

1. Generelt

1.1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av næring/lagervirksomhet (område I) samt næringsvirksomhet med kaianlegg (område II) på Hamarøy, Risøyhamn, Andøy kommune.

1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 06.01.2022 i målestokk 1:2000 (A2 format) og 1:3000 (A3 format).

1.3 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål, jfr plan- og bygningsloven § 12-5 og 12-6:

Bebyggelse og anlegg (ihht PBL § 12-5, nr. 1)

Næringsbebyggelse BN1-3, (1300)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (ihht PBL § 12-5, nr 2)

Vei o_SV1-3, (2010)

Annen veigrunn -Teknisk anlegg o_SVG1-7, (2018)

Kai f_SK (2041)

Grønnstruktur (ihht PBL § 12-5, nr 3)

Friområde f_GF, (3040)

Vegetasjonsskjerm f_GV1-4, (3060)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (ihht PBL § 12-5, nr 6)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone V (6001)

Havneområde i sjø VHS (6220)

Hensynssoner (ihht PBL § 12-6)

Frisikt H140_1-4

Høyspenningsanlegg H370

Bestemmelsesområde

#1

Område for masseuttak

2. Fellesbestemmelser

I medhold av plan- og bygningslovens §12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer innenfor planområdet. Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

2.1 Søknad

2.1.1. Ved søknad om tillatelse til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder VA-anlegg, parkeringsplass, slukkevann, veglys, andre samordnede tekniske installasjoner m.m. (strøm, bredband, TV, telefon), skal følgende være vedlagt:

Godkjent rammeplan for VA, teknisk plan for VA med dokumentasjon for slukkevann, teknisk plan for offentlige veg, lengdeprofil for veg, normalprofil, plan for etablering av veglys, nødvendige detaljtegninger for kryss, murer, fylling i sjø, kai etc. samt ev. massehåndteringsplan. Det skal fokuseres på tilstrekkelig overvannshåndtering i planområdet, og rør for overvann skal være dimensjonert for økning av ekstremnedbør i framtida. Ved behov kan kommunen også kreve detaljerte snitt-tegninger og tverrprofil.

2.1.2. Ved søknad om rammetillatelse for bygninger og anlegg skal det i målsatt situasjonsplan i passende målestokk, på entydig måte, vise tiltaket/bygninger og anlegg sin plassering og utforming med kotehøyde for eksisterende og opparbeidet terreng. Det skal i tillegg legges ved utomhusplan/situasjonsplan som viser parkering, ev. sykkelparkering, interne veger, avkjøring, eksisterende og framtidig terreng med høydeplasseringer og ev. massehåndteringsplan, vegetasjon, renovasjonsløsning, ev. murer, trapper, ramper, gjerder, møblering, lyssetting, skilting, tilplanting, ledelinjer, samt opparbeiding av uteareal. Der det er planlagt felles vegløsning for flere eiendommer/bygninger/områder, skal det fremgå av situasjonsplan.

Ved søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse av byggetiltak og utfylling skal det foreligge:

- Detaljert VA-plan for tiltaket. VA-planen skal vise felles slamavskiller/reanseanlegg for utbyggingsområde 1 og 2 samt plassering av vannforsyningsanlegg.
- Vurdering vedrørende energieffektivisering og etablering av alternative energikilder utover elforsyning fra nett. (Varmepumpe, solceller eller lignende.)
- Vurdering vedrørende behov for navigasjonsmerking for skipstrafikk.

2.1.3. Tiltak/byggearbeider langs land og ut i sjø som faller inn under havne- og farvannsloven skal godkjennes av lokal havnemyndighet. Tiltak som kai, utfylling, sjøledninger m.m. krever tillatelse fra havnemyndighet i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven, jf. havne- og farvannsloven § 14.

2.1.4. Søknad om utfylling skal sendes Statsforvalteren.

2.1.5. Teknisk plan for veg, vann, avløp og overvann skal godkjennes av Andøy kommune sammen med byggemelding av de tekniske anleggene.

2.1.6. Teknisk plan for avkjørsel fra Fylkesveg, skal godkjennes av fylkeskommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.

2.2 Sikkerhet

Kaiområdet skal være utformet etter gjeldende sikkerhetsforskrifter for havneområder, slik at risiko for ulykker minimeres. Dette omhandler livredningsutstyr, ledere ol. (Forskrift om sikring av havner)

2.3 Belysning

Området skal forsynes med lys som er tilstrekkelig for å oppnå god sikkerhet både for landarealene og sjøarealene.

2.4 Forurensning

All virksomhet i området skal tilfredsstille kravene i Forskrift om begrenning av forurensning (forurensningsforskriften).

2.5 Støy

Virksomhet innenfor planområdet skal støtte krav til støy i byggeteknisk forskrift, og være i samsvar med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Ved søknad om rammetillatelse for nye virksomheter skal det foreligge en støyvurdering for det aktuelle tiltaket. Om denne støyvurderingen ikke innfrir de gjeldende grenseverdiene, skal det gjøres tiltak som gjør at disse grenseverdiene overholdes før det kan gis brukstillatelse for virksomheten.

Det skal tilstrebes at bygg plasseres på en slik måte at de i størst mulig grad skjermer mot støy.

Det kan kreves gjennomført støymålinger for virksomheter som driver midlertidig masseuttak/steinknuseverk og industri- aktivitet for å dokumentere forhold og ev. vurdere avbøtende tiltak.

2.6 Lukt

Ved søknad om byggetillatelse for etablering av luktgenererende virksomheter skal det gjennomføres spredningsberegninger med hensyn til lukt for omgivelsene, og ut ifra dette gjøres det vurderinger om tiltak må iverksettes.

2.7 Parkering

Det skal sikres tilstrekkelig parkering for aktuell virksomhet, og utforming/plassering av denne. Parkeringsbehov skal dokumenteres ved rammesøknad.

2.8 Avkjørsel

Avkjørsler fra fylkesvei skal bygges i henhold til Statens Vegvesens krav om utforming, og ha friskt som angitt i plankartet.

Rammeplan for avkjørsel skal foreligge/fremlegges før ramme-/igangsettingstillatelse.

2.9 Teknisk infrastruktur, ledninger

I planområdet kan det bores etter grunnvann og etableres pumpehus og vannledninger.

Nedbørfeltet til brønn skal sikres fra forurensning og gi trygt drikkevann i hht gjeldende drikkevannsforskrift. Dette ivaretas ved byggesak.

Slamavskillere og avløpsledninger kan etableres innenfor planområdet. Slamavskillere må plasseres med tanke på tilgjengelighet for tømming. Utslippstillatelse skal foreligge senest ved søknad om rammetillatelse.

El-kabler kan etableres innenfor planområdet.

Alle kabler og ledningstraseer skal legges i jordgrøft i eller langs atkomstvei, evt. i felles grøft. Terrenget skal planeres og tilsås med lokale vegetasjonsarter.

Det kan etableres trafo/nettstasjon innenfor områdene BN1-2.

Alle bekkegjennomføringer/stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvann skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200 års flom med klimapåslag 20% iht TEK 17 §7-2 og NVE rapport 81-2016. Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt og håndteres lokalt.

2.10 Anleggsperioden

Fylkesveg 82 med vegkanter, grøfter og vegområde, skal til enhver tid holdes fri for søle og annen tilgrising som følge av massetransport i anleggsperioden.

Før anleggsarbeider som medfører massetransport på fylkesveg 82 kan starte, må det foreligge en redegjørelse som viser trafikkstrøm mellom områdene på begge sider av fylkesvei samt om transporten kan forringe kvaliteten og bæreevne på fylkesveien. Nordland fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for dette. Eventuelle skader på fylkesveg 82 mellom avkjørslene til områdene repareres fortløpende.

2.11 Estetikk, utforming, terrengtilpasning og sikring

Større bygningsvolum skal brytes opp i flere bi-volum hvis mulig. Bygningene skal utvendig ha dempa naturfarger, og ha en samstemt fargebruk innenfor næringsområdet. Det skal ikke brukes skinnende/reflekterende materiale.

Inngrep i terrenget skal gjøres mest mulig skånsomt, og det skal formes nytt terreng som sammen med tilgrensende område skaper en ny helhet. Høye skjæringer og skråninger skal avrundes. Støttemurer skal bygges med naturstein og fyllinger/skjæringer skal tilpasses tilgrensende terreng.

Nye skjæringer må undersøkes for behov for sikring (bolting og nett). Sikringstiltakene må dokumenteres og godkjennes. Farlige skrenter skal sikres med gjerde på toppen, samt sikres for steinsprang.

Ved fylling i sjø hvor det ikke er kai, skal det legges ut en ordnet steinfylling med god og stabil avslutning. Steinfylling i sjø skal prosjekteres av geotekniker. Fyllingskant skal plastres og gis en tiltalende utforming. Rene masser skal benyttes til utfylling.

Minimum høyde for ny fylling/kai og ferdig kote gulv for alle nye bygg skal være +3,0 NN2000.

Skilt og reklameinnretning over 0,5 m² er søknadspliktig. Skilt og innretninger på løs fot skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for fotgjengere, syklist, synshemma, bevegelsehemma eller andre.

2.12 Universell utforming

Det skal legges til rette for universell utforming så langt det er hensiktsmessig i bebyggelse, anlegg og uteareal.

2.13 Avfall

Avfallsløsning skal avklares med lokalt avfallsselskap. Valg av løsning skal fremgå i rammesøknad.

2.14 Kabelanlegg

Det må hensyntas eksisterende kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging etc må avklares med kabeleier.

2.15 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8. Sametinget skal ha særskilt varsel.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Næringsbebyggelse, BN1-3

- a) *I Områdene BN1-3 er regulert til næringsvirksomhet. Herunder*
- *Lettere Industriproduksjon*
 - *Håndverksvirksomhet*
 - *Lagervirksomhet*
 - *Kontor*

I BN3 tillates det også bevertning

Det tillates ikke forretning/handel og tjenesteyting i område BN1-3.

Tilhørende teknisk anlegg kan planlegges med felles tilkomst og vegløsning på tvers av tomtegrenser, men innenfor de ulike delområdene.

- b) *Det er tillatt å legge til rette for midlertidig overnatting for tilreisende arbeidere og hvilerom for sovende vakt i området. Bygninger med slike rom skal ha konstruksjon i hht krav i byggeteknisk forskrift, og ivareta at innvendig støynivå er i tråd med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.*
- c) *I områdene skal det anlegges felles atkomstveier og parkering. Intern veistruktur på området regulert for næringsbebyggelse utformes i henhold til krav om utforming fra Statens Vegvesen. Interne veier skal ha fast toppdekke. Det etableres nødvendig areal for parkering tilknyttet tiltaket, utformet i henhold til vegnormalene.*
- d) *Innenfor områdene BN1-2 skal det etableres parkeringsareal og ryggefri snuplass for vogntog.*
- e) *Innenfor BN2 kan deler benyttes til deponiområde for rene mudringsmasser, som videre skal bli en del av utfylling.*
- f) *Det er tillatt med masseuttak i området for opparbeiding av næringstomtene, og det kan mellomlagres masser.*
- g) *Ved nye tiltak i grunn og på/i sjøbunn innenfor BN2 skal det sammen med søknad om tiltak dokumenteres at områdene ikke er forurenset. Ev. avbøtende tiltak ved forurensing skal settes i verk.*
- h) *Skjemmende anlegg og lagring skal skjermes mot omgivelsene. Ubygde deler av tomta skal ha en tiltalende form. Ev. lagring mot fylkesvegen skal skjermes ved bruk av vegetasjonsskjerm.*
- i) *Det skal etableres renovasjonsløsninger tilpasset virksomheten i området, med tilstrekkelig rom for sortering av avfall. Løsning for renovasjon skal vises på situasjonsplan for de ulike delarealene ved søknad om byggetillatelse.*
- j) *Byggehøyde. Maksimal byggehøyde for BN1 skal ikke overstige 12 meter (kote +27). Maksimal byggehøyde for BN2 skal ikke overstige 15 m (kote +18) Maks byggehøyde for BN3 er kote +25,5. Mindre enkeltelement med arkitektonisk eller teknisk begrunnelse kan overskride byggehøyden. Piper eller andre mindre tekniske anlegg er unntatt maksimal byggehøyde.*
- k) *Grad av utnyttelse for områdene angis i maks m2-BRA. For BN1 er maks tillatte m2- BRA 3.000 kvm. For BN1 og BN2 er maks tillatte m2-BRA for områdene til sammen 15.000 kvm. Bruksareal beregnes for hver etasje i bygning uavhengig av etasjehøyde. Bruksareal for åpent overbygd areal og parkeringsareal inngår ikke i beregningsgrunnlaget. Areal for tekniske anlegg slik som pumpehus og nettstasjon medregnes ikke.*

- l) Innenfor område BN1 kan det mellomlagres masser og etableres midlertidig masseuttak/steinknuseverk. Bestemmelsesområde #2 avgrenser uttaksområdet for masser. Masseuttaket er tillatt så lenge det er behov for massehåndtering i forbindelse med opparbeidelse av områdene BN1-2. Spesielle forhold til uttak og drift i området så lenge arealet blir benyttet til masseuttak og steinknuseverk.
- Innenfor området kan det legges til rette for uttak av stein, samt knusing til pukk, grus, singel eller annet byggeråstoff.
 - Stasjonære aktiviteter skal plasseres slik at terrenget og bruddkant, samt vegetasjonen, i størst mulig grad skjermer aktiviteten i bruddet. Det er tillatt å etablere voller/lagerhauger for å skjerme for innsyn og støy.
 - Normal driftstid i anlegget er mellom kl. 07.00-16.00 på hverdager (mandag-fredag). I perioder kan driftstida være mellom kl. 07.00-19.00. Lørdag er det tillatt med transport og flytting av masser mellom kl. 07.00-15.30, men ikke knusing. Drift er ikke tillatt søndag og helligdag. Det skal være full stopp (4 uker) i fellesferien.
 - Virksomheten skal sørge for å gjennomføre de tiltak som er nødvendige for å redusere støy- og støv- utslipp fra all aktivitet som knusing, sikting, transport og lagring, jf. forurensingsforskriften §30-4.

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

Vegbygging skal skje mest mulig skånsomt. Nødvendige inngrep i terreng skal tilsåes, beplantes eller behandles på en annen tiltalende måte.

3.2.1 Veg, o_SV1-2

- Avkjørsel til planområdet skal dimensjoneres for tungtransport i henhold til SVVs Håndbok N100 og Håndbok 263 og opparbeides som forkjørsregulert T-kryss, og utformes slik at vogntog kan benytte kjøremåte A. Vegnormal N100 (Veg og gateutforming) og V121 (Geometrisk utforming av veg- og gatekryss) gjelder for utforming.
- SV1 gjelder ny avkjørsel til område I fra fylkesvei 82.
- SV2 gjelder eksisterende avkjørsel til område II fra fylkesvei 82.

3.2.2 Veg, o_SV3

Eksisterende fylkesvei 82, veitype H2. Veibredde reguleres til 8,5 m.

I sonen mellom vegen og byggegrensen tillates ikke terrenginngrep, konstruksjoner eller parkering som er til ulempe for drift- og vedlikehold av fylkesvegene eller i konflikt med frisiktsoner i avkjørsler/kryss.

3.2.3 Annet veiareal, o_SVG1-6

- Områdene er regulert for vegens sidearealer som skråninger, grøfter etc. Det tillates etablert tekniske innretninger som for eksempel vegskilter, sluksystemer og lysanlegg.
- Eksisterende vegetasjon som ikke er til hinder for vegens drift og vedlikehold og ikke i konflikt med frisiktsoner avkjørsel skal søkes bevart.
- Områdene SVG4-5 sikrer justering av plassering avkjørsel o_SV2.

3.2.4 Kai, SK

Formål SK gjelder eksisterende kai med avsatt areal for utvidelse på begge sider. Kaidekket skal etableres på min. Kote +3,0 NN2000.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde, f_GF.

- a) Friområdet skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel og bruk.
- b) Det tillates tilrettelegging for friluftsliv, lek og uteopphold ved etablering av mindre bygg og installasjoner som gapahuker, grillhytter, bålplasser og lignende i området. Gapahuk, grillhytte o.l. skal ikke være større enn 15 m² BRA og skal tilpasses terrenget. Tillatelse skal foreligge fra grunneier før tiltak igangsettes.

3.3.2 Vegetasjonsskjerm, f_GV1-4

- a) Områdene skal fungere som skjermende buffer og grøntområde. Det er ikke tillatt med bygninger eller lagervirksomhet innenfor formålet. Det er tillatt med tiltak i grunnen, som framføring av ledninger og kabler.
- b) Eksisterende vegetasjon innenfor områdene skal opprettholdes.
- c) Det tillates etablert støyskjerm/støyvoll i områdene ved behov. Disse skal ikke være til ulempe for drift og vedlikehold av fylkesveien.

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

3.4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, V

Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone er flerbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt. Utlekking av sjøledninger for vann, avløp, varmpumper, strøm- og telenett kan tillates.

3.4.2 Havneområde i sjø, VHS

- a) I område VHS er det tillatt med tiltak og anlegg for fortøyning, lasting, lossing, bording, service og andre tjenester tilknyttet til fartøy. Det må tas hensyn til farled og tilgjengelighet til nærliggende virksomhet ved lokalisering av tiltak.
- b) Området skal ha godkjent dybde for anløp for skipsfartøy over 1350 tonn.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6)

4.1 Hensynssone -Frisikt (H140_1-4)

Gjelder frisiktsoner i forbindelse med adkomst fra Fv82. I frisiktsonene skal det være frisikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende terreng.

4.2 Hensynssone -Høyspent (H 370)

Gjelder hensynssone langs høyspenttrasé.

5. Bestemmelsesområder

5.2 #1 Område for masseuttak

Innenfor området kan det tas ut masser i hht bestemmelser for område BN1.

6. Rekkefølgebestemmelser

- a) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal offentlig vei være opparbeidet i tråd med vegvesenets håndbok N100.
- b) Bygninger og tilhørende anlegg innenfor planområdet kan ikke igangsettes før teknisk infrastruktur fram til respektive tomt/bygg er omsøkt og godkjent av kommunen, inkl. tilstrekkelig slukkevann og gatelys.

- c) *Det kan ikke gis ferdigattest for bygninger innenfor planområdet før det er gitt brukstillatelse for teknisk infrastruktur fram til respektive eiendommer/bygninger.*
- d) *Brannkummer og eventuelle andre krav til brannvann tilknyttet tiltak, skal etableres før det gis brukstillatelse for det aktuelle tiltaket.*
- e) *Vannforsyningsanlegg (brønnboring) skal være godkjent av Mattilsynet før det kan gis byggetillatelse tilknyttet det aktuelle anlegget.*
- f) *Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal nye skjæringer/ kaier/ fyllingsfronter være dokumentert sikret og godkjente.*
- g) *Før brukstillatelse for VA-anlegg kan gis, skal «som bygd» dokumentasjon for anlegget, godkjennes av Andøy kommune, Vann og avløp.*
- h) *Plan for massehåndtering skal foreligge før igangsetting av tiltak på BN1 og BN2.*
- i) *Før tiltak for utfylling i sjø igangsettes, skal fyllingstillatelse fra Statsforvalteren foreligge.*