

Reguleringsplan for «Risøyhamn Næringspark»

PlanID 202007 i 1871 Andøy kommune

Dato: 23.11.2021

Dato for siste revisjon:

Dato for kommunestyrets vedtak:

Saksnummer <21/340>

1. Planens hensikt

I medhold av plan- og bygningsloven 2008 jf. § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med plangrense.

Planens hensikt er å følge opp kommuneplanens arealdel med tilstrekkelig detaljeringsgrad og rammer for søknad om tillatelse til bygg- og anleggstiltak. Planen omfatter arealer i sjø og på land.

2. Reguleringsformål

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 er området regulert til følgende formål:

Formål jf. Plan- og bygningsloven	Sosi	Feltnavn	Areal (m ²)
Bebyggelse og anlegg - §12-5 (1)			
Industri	1340	BI	7 964

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - §12-5 (2)			
Veg (offentlig)	2010	o_SV	308
Kjøreveg (privat)	2011	SKV	42
Annen veggrunn grønt (offentlig)	2019	o_SVG	214
Grønnstruktur - §12-5 (3)			
Vegetasjonsskjerm	3060	GV	805
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - §12-6 (6)			
Angitt formål – fylling/sjøfront	6900	VAA	990
SUM areal alle kategorier			10 323
Hensynssoner - §12-6			
Frisiktsone	140	H140	

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

- a) Inntil planområdet søkes utviklet som helhet i henhold til planens bestemmelser, tillates midlertidig bruk som riggområder og i forbindelse med uttak, mellomlagring, deponering og bearbeiding av masser. Anleggsområder skal være inngjerdet.
- b) Ved utforming av bebyggelse skal det vektlegges å finne avdempede og tilpassede løsninger gjennom farge-, lys- og materialbruk.
- c) Parkering og varelevering skal løses i tilknytning til de enkelte virksomhetene. Det beregnes minimum 1 parkeringsplass pr 100 m² gulvflate. Eventuelt fravik i antall p-plasser må dokumenteres ved redegjørelse i søknad om rammetillatelse.
- d) Nødvendig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor byggeområdene.
- e) Skjæringer og fyllinger skal utformes på en tiltalende måte. Der det er mulig, skal skråning revegeteres. Fyllingsfront mot sjø skal utføres som erosjonssikker ordnet steinfylling.
- f) Elkraft-transformatorer tillates plassert innenfor byggeområdene
- g) Det tillates gjerder i nødvendig utstrekning i byggeområder. Gjerder kan plasseres i formålsgrenser, men ikke innenfor frisiktsoner.
- h) Forbud mot etablering av kjøpesenter. Det vises til regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter i fylkesplanens kap. 7.1. Det er ikke lov å legge til rette for handel over 3000 m² BRA i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og fremstår som en enhet. Dette inkluderer også salg av plasskrevende varer. Arealbegrensninger omfatter fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal, jf. Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.
- i) Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med den til enhver tid gjeldende nasjonal støyretningslinje.
- j) Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
 - i. Brann og eksplosjon: Sikkerhet for brann og eksplosjon skal ivaretas i henhold til gjeldende lov og forskrift, og dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak
 - ii. Sikring: Bratte kanter skal sikres med tanke på ferdsel og fare for is- og snøras

- iii. Støy: Støy i anleggsfasen håndteres i henhold til anbefalinger i enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplaner.
 - iv. Flom: Sikringstiltak mot stormflo
- k) Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)
- Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §8 annet ledd. Det same gjelder kulturminner i sjø der Tromsø museum skal varsles. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.
- l) Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2) fremkommer av kart.
- m) Tiltak i sjø skal behandles etter både plan- og bygningsloven og havne- og farvannsloven, og det må søkes om tillatelse fra myndigheter for hver av lovene.
- n) Tiltak i sjø skal gjennomføres i perioden høst og tidlig vinter.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Håndtering av overvann og snøopplag skal primært løses innenfor det enkelte formålsområde

4.1.2 Industri (felt BI)

- a) Områdene er avsatt til industribenyggelse med tilhørende anlegg, herunder kontor og lager.
- b) Laveste tillatte gulvnivå og topp fylling er +3,0 moh.
- c) Lavere nivå tillates der det er nødvendig med tilpasning til eksisterende bygninger. Avbøtende tiltak med hensyn til havnivå og stormflo skal dokumenteres i søknad om rammetillatelse.
- d) Maksimal gesims- og mønehøyde 10,0 m
- e) Gesimshøyde skal ikke overstige kote +14 moh.
- f) Piper, siloer og andre tekniske anlegg tillates å stikke høyere.
- g) Tillatt utnyttelsesgrad %-BYA = 70%
- h) Eierform er privat

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

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Samferdselsanleggene skal opparbeides med den inndeling formål som vist på plankartet, med tilfredsstillende teknisk standard og i samsvar med opparbeidelsesavtale samt tekniske planer godkjent av Nordland fylkeskommune for fylkesveganlegg. Statens vegvesens vegnormaler legges til grunn for veg- og gateutformingen.
- b) Omdisponering mellom underformål som følge av nærmere prosjektering vil kunne tillates.
- c) Mindre justering av formålsgrenser mellom "Annen veggrunn, grønnstruktur" og tilstøtende arealformål vil kunne tillates om nærmere detaljprosjektering viser slikt behov. Reduksjon av formålets bredde tillates ikke.
- d) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.
- e) Nødvendig teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor områdene.

4.2.2 Veg (o_SV)

- a) Området er avsatt til veg

- b) Veger skal utformes og utføres i henhold til vegvesenets vegnormaler
- c) Kjørebanelen skal ha fast dekke
- d) Det tillates å etablere teknisk infrastruktur innenfor områdene
- e) Eierform for er offentlig

4.2.3 Kjøreveg (SKV)

- a) Området er avsatt til kjøreveg
- b) Veger skal utformes og utføres i henhold til vegvesenets vegnormaler
- c) Kjørebanelen skal ha fast dekke
- d) Det tillates å etablere teknisk infrastruktur innenfor områdene
- e) Eierform for er privat

4.2.4 Annen veggrunn grøntareal (o_SVG)

- a) Området er avsatt til sidearealer for veg
- b) Det tillates å etablere teknisk infrastruktur innenfor områdene
- c) Eierform for er offentlig

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Vegetasjonsskjerm (GV)

- a) Området er avsatt til vegetasjonsskjerm
- b) Eksisterende vegetasjon tilstrebes pleid og bevart.
Det tillates stedstilpasset beplantning ved behov for revegetering.
- c) Det er ikke tillatt å bygge innenfor området.
- d) Eierform er privat

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

4.4.1 Angitt formål – fylling/sjøfront (VAA)

- a) Området er avsatt til terrengavslutning mot sjø og skal være åpen for fri ferdsel
- b) Fyllingsfront skal være ordnet og sikret mot erosjon
- c) Innenfor området tillates etablering av brystvern mot stormflo
- d) Innenfor området tillates etablering av strandpromenade/turveg og sittebenker
- e) Eierform er privat

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

- a) Frisikt (H140)
Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt 0,5 m over kjørebanelen. Det tillates stolper som er nødvendig for skilt og belysning innenfor sonen.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse kreves følgende dokumentasjon

- a) **Estetikk:** Det skal dokumenteres at rimelige skjønnhetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet både til det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunnelse for de valgte løsninger.
- b) **Grunnforhold:** Det skal legges ved dokumentasjon på at grunnforholdene er tilfredsstillende og at nødvendige tiltak vil bli gjennomført.
- c) **Teknisk infrastruktur:** VVAO-plan (plan for vei, vann, avløp og overvannshåndtering)
- d) **Renovasjon:** Plan for avfallshåndtering i anleggsfasen og i bruksfasen skal vedlegges
- e) **Brannsikkerhet:** Brannteknisk konsept
- f) **Situasjonsplan** i målestokk 1:500 eller 1:200. Planen skal være målsatt, og vise tiltaket eller tiltakenes plassering, orientering (møneretning), målsetting og avstander til nabogrenser, andre bygg, vei og kraftlinjer. I tillegg skal endring av adkomstforhold, parkering, interne trafikkløsninger, snøopplag og terrengarbeider (nye terrenglinjer) fremgå.

6.2 Før igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse kreves følgende dokumentasjon

- a) **Grunnforurensning:** Før igangsettingstillatelse gis for utfylling i sjø, skal det foretas miljøundersøkelser som grunnlag for risikovurderinger og vurdering av påkrevde tiltak i tråd med gjeldende regelverk.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal tiltaket:

- a) ha tilstrekkelig sikkerhet
- b) ha tilstrekkelig brukbarhet
- c) være tilkoblet teknisk infrastruktur

Dokumenter som gis juridisk virkning i tillegg til planbestemmelser

Plankart

16.11.2021