

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

OMRÅDEREGULERING FOR ÅKERVÅGEN NÆRINGSOMRÅDE - DØNNA KOMMUNE

Dato: 12.12.2021

Planid :1827 2019001

Vedtatt av kommunestyret: sak

AREALFORMÅL

Alle formålsområder i planen er angitt i vertikalnivå 2. Bestemmelsene gjelder arealformålene som vist i plankart med målestokk 1:1000 og datert 15.04.21

Området er regulert til følgende arealformål, jamfør plan- og bygningslovens § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl § 12-5, 1)

Næring/tjenesteyting- BKB 1, BKB 2 (1824)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - BKB 3(1800)

(fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål 1120/1170)

Annen særskilt bebyggelse og anlegg - BAS (1590) Slipp

Småbåtanlegg i sjø m/tilhørende strandsone - BBS(1588)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl § 12-5, 2.)

Kai- SK (2041)

Havn - Molo/Fiskerihavn - SHA(2040)

Kjøreveg o_SKV1, o_SKV2(2011)

Parkering- o_SPA(2080)

Annen veggrunn, tekniske anlegg - SVT (2018)

GRØNNSTRUKTUR (Pbl § 12-5, 3.)

Vegetasjonsskjerm- GV (3060)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG Pbl § 12-5, 6.)

Havneområde i sjø- VHS1, VHS2 (6220)

HENSYNSSONER (Pbl § 11-8 a)

Fareområde –høyspent H(370)

§ 1. FELLESBESTEMMELSER

1.0 Planforutsetninger

Det settes krav til detaljreguleringsplan for områdene BKB3 og BBS.

Opparbeiding av område BKB3 (masseuttak/terrassering) kan gjennomføres i tråd med bestemmelser gitt i denne plan(områderegulering)

Tillatelse til tiltak utover dette kan ikke gis før vedtatt detaljreguleringsplan foreligger

Tiltak innenfor øvrige områder kan gjennomføres etter søknad og i tråd med denne plan.

1.1 Byggegrenser

Bygg skal plasseres innenfor byggegrensen. Byggegrensen er sammenfallende med formåls grensen der ikke annet er angitt i plankart. Dette gjelder også byggegrense mot sjø. Lovfestet minsteavstand til nabo- bebyggelse må være sikret.

1.2 Søknad om tillatelser - situasjonsplan

Med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal det følge situasjonsplan som redegjør for hvordan føringer fra gjeldende detaljreguleringsplan ivaretas.

Situasjonsplan skal vise planlagte bygninger og anlegg og hvordan ubebygde deler av området skal behandles og brukes inkludert adkomst, parkering, evt. mur og gjerde. Plassering, utforming, høyder og fargebruk for bebyggelse, anlegg, terrenginnrep, gjerder og uteareal og den samlede virkningen av tiltaket i forhold til omgivelsene skal dokumenteres. Vedlagt søknad skal det følge redegjørelse for eventuell sikring mot skader som følge av havnivåstigning/springflo. Eventuelle sikringstiltak skal vises i situasjonsplan og/eller beskrives i søknaden.

Det skal fokuseres på utforming av bebyggelse og anlegg med høy funksjonell standard og estetisk kvalitet, og byggesaksbehandlingen skal sikre at disse elementene ivaretas på prosjekteringsnivå.

1.3 Tiltak i sjø

Alle inngrep og tiltak i sjøområder slik som utfylling, mudring, legging av ledninger, rør og utlegging av flytebrygger og bygging av molo el.l. skal gjennomgå særskilt behandling etter Havne- og farvannsloven. Søknad om slike tiltak skal sendes Dønna kommune for behandling.

1.4 Kulturminner

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn blir oppdaget i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stanses og kulturminnemyndigheten skal underrettes, jf. Lov om kulturminner § 8,2. ledd. Pålegget skal bringes videre til de som arbeider i marken. Vedkommende kulturminnemyndighet er Nordland fylkeskommune. For samiske kulturminner er det Sametinget som er forvaltningsmyndighet.

Alle tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen skal vurderes av NTNU-Vitenskapsmuseet som er forvaltningsinstitusjon for kulturminner under vann, før endelig tillatelse kan gis.

1.5 Universell utforming

Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten skal som hovedregel sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper. Avvik må begrunnes i forbindelse med byggesøknad.

1.6 Parkering

Parkering av kjøretøy for byggeområder hvor det ikke er avsatt egne parkeringsarealer skal skje innenfor formålsområdene. Det skal avsettes 0,8 plass pr.ansatt eller 1.5 pr. boenhet.

1.7 Teknisk installasjon

Nettstasjoner, avløpsrensaneanlegg og annen nødvendig teknisk installasjon tillates etablert innenfor alle formålsområder unntatt på areal regulert til vegformål/parkering.

1.8 Avrenning fra overflaten

Overflatevann skal føres til resipient. Overflatevann som føres direkte til resipient, skal det inneha en kvalitet som ikke medfører fare for forurensning.

1.9 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (veileder T-1442), eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn for planlegging, gjennomføring og drift av tiltak. Både anleggsfasen og permanent drift skal vurderes.

1.10 Krav til risikovurdering og krav ved mudrings- og utfyllingsarbeid

Tiltakshaver er ansvarlig for å vurdere om eiendommen kan være forurenset, jfr. Forskrift om begrensning av forurensning § 2-4. Ved oversending av melding eller søknad om tiltak til kommunen skal forholdene rundt forurenset grunn være vurdert og tatt hensyn til jfr. forskriftens §§ 2-5 og 2-6.

1.11 Utfylling i sjø og dokumentasjon

Utfylling i sjø skal skje med rene masser, og det skal i forbindelse med søknad om utfylling i sjø foreligge teknisk beskrivelse av utfylling i sjø med masseberegninger.

1.13 Rekkefølgebestemmelser

Før byggetillatelse kan gis, skal adkomstveier og parkeringsplass være opparbeidet. For byggeområder BKB1, og BKB2 skal det foreligge godkjente planer for avløpsløsning og utslippstillatelse skal være gitt.

Uttak av stein for klargjøring av tomt innen område BKB3 kan gjennomføres i henhold til denne plan. Hvis utbygging ikke er igangsatt innen tre år etter at tillatelse til terrengarbeider er gitt skal området arronderes med tildekking av skjæringer og revegeteres slik at det kan tilbakeføres til LNFR. Tilsvarende vil krav om tilbakeføring til LNFR tre i kraft ved anleggstillstand over tre år. Kommunen kan etter begrunnet søknad innvilge utsatt frist for istandsetting med inntil ett år av gangen.

§ 2 **BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 1. LEDD NR.1)**

2.1 Næring/tjenesteyting BKB 1, BKB 2(1824)

- a) Formålsområdene skal nyttes til næring/tjenesteyting .
- b) Oppføring av administrasjonsbygg og nødvendige bygg/konstruksjoner med anlegg for lagring av nødvendig materiell og utstyr tillates, dette for eksisterende og eventuelt fremtidig etablerte bedrifters drift.
- c) Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA i henhold til TEK10) for KL1 og KL2= 70 %.
- d) Maksimalt tillatte gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis:
 - kote 15 moh og kote 16 moh for KL1
 - kote 15 moh og kote 16 moh for KL2Oppbygg på tak for tekniske installasjoner kan tillates, med høyde inntil 2 m over maks gesimshøyde og areal på maks 25 % av takflaten. Oppbygg skal ha en avstand på minimum 2 m fra gesims
- e) Terrengnivå planeres til ferdig opparbeidet nivå mellom kote 3,5 moh og kote 4,0 moh
- f) Ankomstvei for eier/bruker av kaiområde SK opparbeides fra regulert avkjørsel og over område BKB 1. Ved søknad om tiltak innenfor område BKB 1, skal trace for vei fastsettes
Vei kan bygges med en kjørebredde på 5 m.
- f) Fargevalg på bebyggelsen skal være jordfarger i dempede toner.
- g) Som kledningsmateriale på vegger skal materiale som har en tilpasset grov struktur benyttes, og materiale med blanke flater skal som hovedregel unngås.
- h) Taktekingen skal være mørk, og ikke bestå av blanke eller reflekterende flater.

2.3 Fritidsbebyggelse/Fritid-og turistformål BKB 3(1120/1170)

Felles

Utbygging av BKB3 er betinget av vedtatt detaljreguleringsplan.
Opparbeidng av område (masseuttak/terrassering) kan skje innenfor bestemmelser av denne plan.

Formålsområdene skal nyttes til boenheter for fritidsbebyggelse/fritids -og Turistformål, med nødvendig tilhørende tekniske anlegg og servicefunksjoner. Bebyggelse kan være en kombinasjon av konsentrert rekke/terrassehus og frittliggende enheter.

Det tillates både selveie og utleie innenfor formålsområdene.

- a) Bebygd areal (BYA) i henhold til TEK17) for BKB3 = 80 %.
Maks BRA settes til 12.000 m²

- b) Opparbeiding av tomteområde BKB 3 - terrengnivå
Området kan opparbeides og det tillates masseuttak på inntil 20.000 m³ fm.
Området skal terrasseres i 3 nivåer.
(prinsipp er vist på vedlagt tegning 2019001- 2)

Nivå 1-kote 3.5 - 4.0 moh
Nivå 2-kote 7.0 - 8.0 moh
Nivå 3-kote 10.0 - 11.0 moh

- d) Byggehøyder
Maksimalt tillatt gesimshøyde og mønehøyde over planert terrengnivå er:

- 8 m og 10 m over planert terrengnivå for nivå 1
- 4 m og 6 m over planert terrengnivå for nivå 2
- 5 m og 7 m over planert terrengnivå for nivå 3

- e) Type bebyggelse, utforming og omfang avklares i detaljreguleringsplan.
Det skal videre utarbeides illustrasjoner/skisser som visualiserer området ferdig utbygd, med nødvendig beskrivelse og virkninger av planlagte tiltak.

2.4 Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone BBS(1588)

Utbygging av BSS er betinget av vedtatt detaljreguleringsplan

- a) Det kan innenfor området etableres gjestebrygger, kaipromenade og andre anlegg som er nødvendig for funksjonalitet og bruk til planformålet.

- b) Området skal ha karakter av fellesområde og være åpent for almen ferdsel

- c) BYA settes til 30%. Maks BRA settes til 2.000 m²

2.5 Annen særskilt bebyggelse/anlegg BAS - Slipp (1590)

- a) Formålsområdene skal nyttes til slipp/båtopptrekk

- b) Det kan innenfor formålsområdet etableres tekniske innretninger og anlegg som er nødvendig for oppsetting og utsetting av båter (vinsj, skinnegang, kran)

§ 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 o Veg, SKV1 (2011)

- a) o_SKV1 er regulert til offentlig vegformål og er felles for brukerne av kommunal fiskerihavn og privat lager- og kontorområde.
- b) Regulert formålsbredde er 6 meter og tillatt vegbredde(kjørebane) er 5meter.

3.2 o Veg, SKV2 (2011)

- a) o_SKV2 er regulert til offentlig vegformål.
- b) Regulert formåls bredde er 6 meter og tillatt vegbredde (kjørebane) er 5meter.

3.3 Havn o SHA (2040) – Molo og fiskerihavn

- a) Formål er offentlig kai/molo og fiskerihavn.
- b) Offentlig kai skal planeres til et nivå med ferdig toppdekke mellom kote 3,2 - 4,0 moh.
- c) Kjørevei utover på molo skal bare benyttes til transport av fangst og utstyr til/fra fiskerihavna.
- d) Ved detaljplanlegging av molo skal plassering tilpasses privat kai SK
- e) Ved søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse for tiltak (jfr.PBL§20-1)som går ut i sjø, skal det legges ved dokumentasjon på at grunnforholdene er vurdert av fagkyndig instans.
- f) Nødvendig utfylling i forbindelse med utvidelse og forsterkning av molo i formålsområdet tillates.

3.4 Kai, SK(2041)

- a) Formål er privat kai. Område kan brukes til kai og utskipningsanlegg, samt liggekai for større fartøyer, håndtering, mottak og lagring av industrigods, evt. offshorerelatert materiale.
- b) Endelig utforming og avslutning mot sjø, samt plassering av kaifront skal fastsettes i byggesaksbehandlingen.
- c) Kaien skal planeres til et nivå med ferdig toppdekke mellom kote 3,2 - 4,0 moh.
- d) Kaiområdet skal opparbeides med fokus på høy funksjonell og estetisk kvalitet.

3.5 Annen veggrunn- tekniske anlegg, o SVT (2018)

- a) Annen veggrunn har offentlig eierform.
- b) Formålsområde o_SVT1 omfatter grøft/skjæring
- c) Det tillates etablert nødvendig kommunalteknisk infrastruktur i grunnen innen formålsområdet.
- d) Innen formålsområde skal det ikke etableres sikthindrende bygninger og anlegg som kan hindre friskt .

3.6 Parkering, o SPA (2080)

- a) o_SPA er offentlig parkering for brukerne av fiskerihavna.
- b) Parkeringsplass skal ikke benyttes til lagring av snø og hensetting av større kjøretøy

§ 4. GRØNNSTRUKTUR(Pbl § 12-5, 3.)

4.1 Vegetasjonsskjerm – GV (3060)

- a) Det tillates etablert beplantning i for av busker/trær samt nødvendig parkbelysning o.l. Det tilates ikke oppført bygninger/ anlegg innenfor formålsområdet.

§ 5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

5.1 Havneområde i sjø, VHS 1 VHS 2 (6220)

- a) Områdene avsatt til havneområde i sjø omfatter seilingsled og manøvreringsområde for fartøy som skal til og fra kaiområdet/fiskerihavn.
- b) Innen formålsområdet kan det utføres mudring eller foretas andre tiltak som er nødvendige for å oppnå tilstrekkelige dybder for båttrafikken som skal benytte kaiene i området.
- c) Tekniske installasjoner for bygging og drift av kaiområdet tillates etablert i området.
- d) Båt bruk i området skal skje i henhold til havne-og farvannsloven.
- e) Innenfor formålsområdene kan det etter søknad tillates etablering av flytende anlegg/installasjoner såsom flytebrygger og fortøyninger. Disse må plasseres slik at de er ikke til hinder for bruk av privat kai og slipp, eller ordinær båttrafikk inn og ut av Åkervågen.

Gjeldende for VHS 2

- f) Det tillates utlagt en permanent større flytebrygge med utligger fortøyd til molo/kai (SHA). Denne kan ha inntil 6 båtplasser for fiskefartøy opp til 13 meters lengde (40 fot).

§ 6. HENSYNSSONER H370

- 6.1 Faresone-Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler, H370
Høyspentlinje som går over området kan bli flyttet evt. legges ned i bakken. Inntil dette er gjort gjelder bestemmelsene nedenfor.
- a) Faresonen angir sikkerhetsavstand til høyspentledning i luft med 21 meter friseilingshøyde.
 - b) Under ledningene er det definert en byggegrense på 7,5 meter (målt fra senterlinje) i hver retning hvor det ikke tillates utbygging.
 - c) Alle terrengmessige tiltak i faresonen skal forelegges og godkjennes av kraftnetteier før igangsettingstillatelse kan gis.