

Områdereguleringsplan Bjørn industriområde, Dønna

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering

PlanID 2021001

Planens hensikt

Hensikten med planen er å gi dagens virksomhet mulighet til å videreføres og utvikles. Planen legger derfor til rette for næringsbebyggelse, havnevirksomhet, akvakultur (landbasert oppdrett), molo, kai og offentlig vei, samt tilhørende anlegg som vannforsyning og renseanlegg. Planen legger også til rette for privat og offentlige tjenester i planområdet.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

1.1.1 Estetisk utforming

- a) Ved behandling av byggesaker skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt og langs samme vei får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, takvinkel, materialvalg, mm.
- b) Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både midlertidig og permanent bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres skriftlig for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, inklusive hvordan tiltaket forholder seg til eksisterende bebyggelse og de nære og fjerne omgivelser.
- c) Ved material- og fargevalg på bygninger og andre anlegg skal det tas hensyn til nærvirkning og fjernvirkning. Det skal ikke benyttes farger eller materialer som er i stor kontrast til omgivelsene. Reflekterende materialer skal unngås utenom glassflater. Store flater skal holdes i farger som ikke har framtrædende fjernvirkning.
- d) Skjæringer skal tilpasses omkringliggende terreng og utformes av landskapsarkitekt.

1.1.2 Overvannshåndtering

- a) Det skal benyttes lokal overvannshåndtering for alle utbyggingstiltak. Alternativt kan overvann føres til sjø, dersom ikke VAO-rammeplan sier noe annet.

1.1.3 Sjøsprøyt

- a) Ved planlegging av nye bygg skal det tas hensyn til sjøsprøyt gjennom valg av materialer for kledning og orientering av inngangspartier slik at en reduserer skadepotensialet fra sjøsprøyt.

1.1.4 Havnivåstigning, stormflo og bølger

- a) Anleggsdeler og elementer som ikke krever dokumentasjon mtp. sikkerhet mot naturpåkjenninger iht. teknisk forskrift, skal kunne tåle sjøvann og bølgepåvirkning.

1.2 Verneverdier (§ 12-7 nr. 6)

1.2.1 Kulturminner

- a) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndighetene varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8 (jf. pbl § 12-7, nr. 6).

1.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

1.3.1 Mot sjø

- a) Det tillates bygging i alle felt hvor det er arealformål som åpner for bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1). Byggegrensen er her sammenfallende med formålsgrensen.

1.3.2 Mot vei

- a) Byggegrense mot vei er vist i plankartet.
b) For veier som ikke er vist i plankartet (adkomstveier) er byggegrensen 8 meter målt fra senterlinjen.

1.4 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

1.4.1 Støy

- a) Virksomhetene i planområdet skal forholde seg til krav om støynivå etter gjeldende retningslinjer for industristøy, T-1442. Boliger som ev. er utsatt for støy skal skjermes etter gjeldende statlige retningslinjer for industristøy.
b) Støy fra pumper eller andre støyende anlegg skal i størst mulig grad bygges inn i bygningsmassen, ev. legges under bakken. Tekniske anlegg skal generelt utformes slik at det gir minst mulig støy og ev. lydisoleres.

1.4.2 Lukt

- a) Frekvensen av gjenkjennbar plagsom lukt ved omkringliggende boliger eller bygg som brukes til offentlig tjenesteyting, skal ikke overstige 1 prosent av timene i en måned (frekvens/hyppighet), iht. veileder for regulering av luktutslipp, TA3019. Dersom det settes andre utslippsgrenser for lukt ved søknad om utslippstillatelse, er det utslippstillatelsen som er gjeldende.

1.4.3 Støv

- a) Virksomhetene i planområdet skal forholde seg til krav angående støv som framkommer i gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520.

1.4.4 Arbeid i sjø

- a) Aktivitet som kan medføre partikkelspredning og støy skal unngås i gyteperioden for torsk (februar-mars). Tiltak bør skje på høsten og tidlig vinter.

1.5 Parkering

- a) Det stilles følgende krav til antall oppstillingsplasser for bil og sykkel i tabellen nedenfor.

Kategori	Grunnlag pr.	Antall for bil	Antall for sykkel
Leiligheter/rekkehus	Boenhet	Minimum 1,5	Minimum 2

Kontor	100m ² BRA	Min-maks 1,5-3	Minimum 1
Forretning	100m ² BRA	Min-maks 2-4	Minimum 1
Industri	100m ² BRA	Min-maks 0,3-0,8	Minimum 1

1.6 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

1.6.1 Overskylling

- a) Det skal etableres en fyllingsfront med tilstrekkelig bredde som reduserer overskyllende vannmengde til gjennomsnittlig 10 l/s/m for bygninger i sikkerhetsklasse F2. For andre konstruksjoner gjelder EurOtop (2018) eller nyere versjoner.

1.6.2 Erosjon

- a) Plastringsstein i fyllingene skal dimensjoneres ut fra dimensjonerende bølgeforhold med 200 års gjentakintervall.

1.6.3 Byggehøyde over normalnull 2000

- a) Bygg i sikkerhetsklasse F1 skal minimum legges på et terreng som er 263 cm over normalnull 2000. For bygg som ligger på fyllinger skal det legges til beregnede setninger i grunnen. Ved fare for overskylling kan skal terrenget legges høyere, jf. pkt. 1.6.1 *Overskylling*.
- b) Bygg i sikkerhetsklasse F2 skal minimum legges på et terreng som er 285 cm over normalnull 2000. For bygg som ligger på fyllinger skal det legges til beregnede setninger i grunnen. Ved fare for overskylling kan skal terrenget legges høyere, jf. pkt. 1.6.1 *Overskylling*.
- c) Bygg i sikkerhetsklasse F3 skal minimum legges på et terreng som er 298 cm over normalnull 2000. Ved fare for overskylling kan skal terrenget legges høyere, jf. pkt. 1.6.1 *Overskylling*. For bygg som ligger på fyllinger skal det legges til beregnede setninger i grunnen.

1.7 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

- a) Tiltak i sjø skal godkjennes av havnemyndigheten, jf. Havne og farvannsloven § 27.1.
- b) For alle tiltak i sjø er det krav om geoteknisk detaljprosjektering.
- c) Ved utfylling og mudring i sjø skal behovet for tillatelse etter forurensingsloven være vurdert av forurensningsmyndigheten i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven av kommunen.
- d) I de områder der det skal gjøres terrenginngrep i form av sprenging eller oppfylling skal det utføres naturkartlegging og foretas en vurdering etter naturmangfoldloven, med mindre dette er utført i forbindelse med regulering.

Krav om detaljregulering

1.8 Krav om detaljregulering

- a) For arealer som omfattes av faresone skred H310 _1 der det ikke kan påvises fjell i dagen eller i sjø er det krav om detaljregulering.

1.8.1 Retningslinjer/føringer for detaljregulering. (§12-7 nr. 11)

- a) Det skal gjennomføres full faresoneutredning for kvikkleireskred.
- b) Det skal foretas en generell kartlegging av naturmangfold og vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet, inkl. konsekvenser for fugl.
- c) Det skal foretas kartlegging av naturmangfold i sjø. Kartleggingen skal omfatte vurdering av konsekvenser for fiskeplasser og gytefelt.
- d) For felt KBA6 og KBA7 skal fornminnene være frigjort av kulturminnemyndigheten eller være sikret i detaljplanen.
- e) Det skal foretas detaljert kartlegging av dybdeforholdene i sjø.

Bestemmelser til arealformål

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

1.9.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt KBA1-KBA7, B/F/K, F/K/I)

- a) Det skal utarbeides utomhusplan som i nødvendig grad viser:
 - bebyggelsens plassering, internt gangveisystem, eksisterende og nye terrengkoter
 - støttemurer, støyskjermer og gjerder
 - uteoppholdsarealer der det tillates bolig
 - overvannshåndtering
 - ved behov skal anlegg for renovasjon vises
 - snøopplag for eiendommer som ikke grenser til sjø
 - oppstillingsplass for brannbiler
 - parkeringsplasser, manøvreringsarealer og atkomst.
 - tanker med tilhørende anlegg
 - tekniske installasjoner
 - belysning

1.9.2 Småbåtanlegg i sjø (felt SMS1)

- a) Det tillates etablert småbåtanlegg med tilhørende anlegg som nødvendig fortøyning/forankring med mer.
- b) Arealene på land kan benyttes til parkering. Arealet kan også benyttes for å etablere molo/vei til Lissøya.

1.9.3 Vannforsyningsanlegg (felt VF)

- a) Feltet reguleres til vannforsyningsanlegg. Innenfor feltet tillates det høydebasseng (VF) med tilhørende anlegg. Maksimal tillatt BYA er 100%.
- b) Maksimal tillatt byggehøyde er 9 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt anlegget.

1.10 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

1.10.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA1- KBA7)

- a) Innenfor område KBA1-KBA7 tillates etablering av industri- og lagerformål, offentlig eller privat tjenesteyting, akvakultur med tilhørende anlegg og til kontorer relatert til virksomhetene. Det tillates også etablering av kaier med tilhørende anlegg.
- b) Maks tillatt gesims-/mønehøyde er 15 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates anlegg (ikke bygg) med høyde på 20 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

- c) Innenfor KBA1-KBA7 tillates det utbygging med en maksimal utnyttelsesgrad på 40 % BYA.
- d) Det tillates tiltak for å sikre bebyggelse mot havnivåstigning, stormflo og bølger, slik som bølgevoll og dreneringsgrøfter.

1.10.2 Kombinert bolig, forretning og kontor (felt B/F/K1)

- a) Maks tillatt mønehøyde er 10 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- b) Det tillates utbygging med en maksimal utnyttelsesgrad på 40 % BYA.

1.10.3 Kombinert forretning, kontor og industri (felt F/K/I1)

- a) Maks tillatt mønehøyde er 12 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- b) Det tillates utbygging med en maksimal utnyttelsesgrad på 40 % BYA.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 1, 2)

1.11 Kjørevei (felt o_KV1-o_KV2, f_KV3-f_KV4) og teknisk infrastruktur

- a) I feltene skal det opparbeides vei med to kjørefelt på to ganger 3 meter og skulder på 0,75 meter.
- b) Ved avslutning av vei skal det bygges en snumulighet utformet med vendehammer eller snumulighet dimensjonert for vogntog med en radius på 16 meter.
- c) Veiene skal bygges for et akseltrykk på 10 tonn.
- d) Det tillates infrastruktur i bakken til eksempelvis, vann, avløpsanlegg og kabler.
- e) Felt o_KV1-o_KV2 skal være offentlig.
- f) Felt f_KV3-f_KV4 skal være felles for eiendommene gnr./bnr. 50/23, 50/117, 50/125, 50/126 og 50/144 samt eiendommer fradelt fra disse.

1.12 Kjørevei (felt KV5)

- a) Det tillates opparbeidet kjørevei på 4 meter, inkludert skulder.

1.13 Samferdsel og teknisk infrastruktur (felt o_ST1)

- a) Feltet kan brukes til molo med kjørevei.
 - i. I feltene skal det opparbeides vei med to kjørefelt på to ganger 3 meter og skulder på 0,75 meter.
 - ii. Ved avslutning av vei skal det bygges en snumulighet utformet med vendehammer eller snumulighet dimensjonert for vogntog med en radius på 16 meter.
 - iii. Veiene skal bygges for et akseltrykk på 10 tonn.
 - iv. Det tillates infrastruktur i bakken til eksempelvis, vann, avløpsanlegg og kabler.
 - v. Anleggene skal være offentlige.

1.14 Gang- og sykkelvei (felt o_GS)

- a) Gang- og sykkelvei skal opparbeides som vist på plankartet med minst 3 meters bredde.

1.15 Annen veggrunn – teknisk anlegg (felt AVT1- ATV3)

- a) Innenfor formålet tillates det etablert grøfter, fyllinger og skjæringer, belysning og snøhåndtering.

1.16 Parkering (felt P)

- a) Det tillates parkering med tilhørende anlegg i feltet.

Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

1.17 Friområde (felt o_FRI_1-o_FRI_2)

- a) Friområdene skal være offentlige jf. (§ 12-7 nr. 1, 2)

1.17.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

- a) Universell utforming skal etterstrebes i alle tiltak. Det skal legges til rette for at området er mest mulig egnet for nærtur og friluftsliv med sitteplasser og bord for allmenheten samt stier og turveier.

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

1.18 Bruk og vern av sjø og vassdrag (felt BSV1-BSV2.)

1.18.1 Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)

- a) Området skal brukes til ferdsel på sjø. Det tillates ingen installasjoner eller tiltak som kan være til hinder for ferdselen i området.

1.19 Havneområde i sjø i sjø felt (felt HOS1- HOS4)

1.19.1 Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)

- a) Det tillates etablert kaier, flytekaier og moloer, med nødvendige utfyllinger og fundamentering.
- b) Det tillates etablert bølgedempere.
- c) Område avsatt til kai skal sikres tilflott.
- d) Avgrensning av formålet kan justeres så fremt det ikke medfører ulempe for øvrig bruk av havne- og næringsområdene.

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

1.20 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H310_1 og H3010_2)

1.20.1 Hensynsone for skred

- a) For arealer som omfattes av Hensynsone skred H310_1 er det krav om detaljregulering der det ikke kan påvises fjell over og under sjø. Ved bygging i faresonen, skal sikringstiltak gjennomføres før andre tiltak kan igangsettes.
- b) Det tillates utfylling der det kan påvises berg i dagen.
- c) Tiltakene i faresonen skal geoteknisk detaljprosjektertes, og følge krav angitt i NVE sin kvikkeleireveileder, samt Eurokode.

1.21 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H310_2)

1.21.1 Hensynsone for skred

- a) Det tillates utfylling der det kan påvises fjell i dagen over og under sjø.
- b) Utfyllinger ut over disse områdene krever stabiliserende tiltak. Disse skal detaljprosjektertes, og følge krav angitt i NVE sin kvikkeleireveileder, samt Eurokode.

1.22 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone H410)

- a) Innenfor infrastruktursonen tillates flytting av molo med vei (felt o_ST1) og tilhørende fyllinger og tekniske installasjoner for drift av området (felt o_ST1).

1.23 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone H730_1 til H730_2)

- a) Områdene er båndlagt som følge av lov om kulturminner i påvente av et vedtak om frigivelse. Tiltak i området kan ikke gjøres uten tillatelse fra kulturminnemyndigheten.

Juridiske flater, linjer og punkter

1.24 Midlertidig rigg- og anleggsområde (felt #1 til #2)

- a) Det tillates arbeid for å bygge kjørevei KV5. Etter at arbeidet er avsluttet skal området tilbakeføres til underliggende arealformål.
- b) Midlertidig anleggs- og riggområder opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige reguleringen.

Rekkefølgebestemmelser

1.25 Før rammetillatelse

1.25.1 Plan for teknisk infrastruktur (felt KBA1 til KBA7 og felt F/K/I1)

- a) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for teknisk infrastruktur. Planen skal omfatte:
 - i. Rammeplan for vann og avløp. Rammeplanen skal være godkjent av kommunen.
 - ii. Plan for overvannshåndtering
 - iii. Byggeplan for vei eller dokumentasjon på at det vei med tilfredsstillende standard fram til tomten.

1.25.2 Utomhusplan

- b) Ved rammesøknad skal det vedlegges utomhusplan, jf. pkt. 1.9.1.

1.25.3 Marinarkeologiske registreringer i sjø

- a) Før tiltak i sjø kan gjennomføres skal det være avklart om kulturminnemyndigheten krever marinarkeologiske registreringer.

1.25.4 Miljøundersøkelse og tiltaksplan for forurenset grunn

- a) Før det gis rammetillatelse i feltene KBA3, KBA4, F/K/I/, B/F/K og P, skal det være avklart om det er forurensing i grunnen. Dersom det er forurensing, skal det foreligge en godkjent tiltaksplan fra forurensningsmyndigheten.
- b) Før igangsettingstillatelse gis for grunnarbeider, utfylling i sjø, og/eller mudring i havna, skal det foretas miljøundersøkelser som grunnlag for risikovurdering og vurdering av påkrevde tiltak i tråd med gjeldende regelverk.

1.25.5 Universell utforming

- a) Det skal gjøres rede for hvordan universell utforming er ivaretatt. Redegjørelsen skal følges opp av en kotesatt utomhusplan.

1.25.6 Massehåndteringsplan

- a) Det skal lages en massehåndteringsplan for alle tiltak som medfører flytting av masser. Planen skal minimum beskrive:
 - i. bruken av massene.
 - ii. mellomlagring, dersom det er behov for dette.

- iii. volum av faste masser og utsprengte masser.
 - iv. masser som er egnet som byggeråstoff.
- b) Masser som er egnet som byggeråstoff skal ikke blandes med andre overskuddsmasser. Dersom massene skal brukes utenfor planområdet skal mottakssted oppgis.

1.25.7 Overskylling

- a) Det skal dokumenteres at det er tatt hensyn til faren for overskylling ved prosjektering av tiltakene, jf. pkt. 1.6.1 *Overskylling*.

1.26 Før igangsettingstillatelse (felt KBA1 til KBA7 og felt F/K/I1)

- a) Før igangsettingstillatelse skal det dokumenteres:
- i. At det er eller kan etableres tilstrekkelig elkraft til prosjektet.
 - ii. At det er tilstrekkelig renskapasitet for spillvann.
 - iii. At anleggsvei til byggeområdet(ene) er dimensjonert for det akseltrykket det vil utsettes for under bygging.

1.27 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Før bebyggelse kan tas i bruk skal:
- i. Det dokumenteres at molo med tilhørende kjørevei (felt o_ST1), tåler akseltrykket fra de kjøretøy som skal benytte veien.
 - ii. Krysset mot Dønnaveien være opparbeidet som vist i plankartet.
 - iii. At det er tilstrekkelig vannforsyning til prosjektet.