

Forslag til reguleringsbestemmelser for detaljregulering av Lauknes industri- og næringsområde

PlanID:

Bestemmelsene er datert: 16.02.22, sist revidert: 25.05.2022

Vedtatt av kommunestyret xx.xx.202x i sak xxx/xxx

§1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 1816-202102, datert 25.05.2022.

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål, hensynssoner og områdebestemmelser.

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

- Industri – BI

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

- Kjøreveg – o_SKV1-f_SKV2
- Annen veggrunn – grønnstruktur – o_SVG1-o_SVG4

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm – GV1 og GV2

Landbruk-, natur og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5 nr. 5)

- Landbruk-, natur og friluftformål samt reindrift – L
- Naturformål - LNA1-LNA2

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

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – V1-V2
- Havneområde i sjø – VHS

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringsone – frisikt – H310
- Bevaring naturmiljø – H560

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Midlertidig bygge- og anleggsområde - #1-#2
- Utforming - #3

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Terreng og Vegetasjon

- a) Terrengtet skal arronderes på en slik måte at inngrepet i størst mulig grad harmoniserer med tilstøtende terreng og landskapet for øvrig. Det skal settes opp midlertidig anleggsgjerde for å beskytte eksisterende vegetasjon i byggefasen.
- b) Berørte arealer skal istandsettes med naturlig revegetering eventuelt revegeteres med stedlige arter.
- c) Det skal utarbeides en plan for beskyttelse av tilliggende bebyggelse mot støy og andre ulemper i anleggsfasen. Planen skal redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, støyreducerende tiltak og driftstider. Planen skal også legge til rette for at trafikk på fv. 17 som går ihht. fergetidene kan passere uhindret uten forsinkelse gjennom planområdet. Gjeldende retningslinjer og bestemmelser ved byggestart skal ligge til grunn for planen. Avbøtende tiltak for å tilfredsstille bestemmelsene skal beskrives. Eventuelle avvik vil utløse krav om søknad om dispensasjon. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.
- d) Ved eventuelle funn av fremmede skadelige arter må disse håndteres hensiktsmessig for å forhindre spredning.

§ 3.2 Støy

Støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021), tabell 2, i T-1442/2012-kap.2, eller senere vedtatte endringer av regelverket.

§ 3.3 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner over eller under vann iht. kml. §4 eller kml. §14, skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten.

§ 3.4 Estetikk

Bebyggelse skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Tilbygg, o.l. skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen med hensyn på de nevnte faktorer.

§ 3.5 Uteområder

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming. Opparbeidede områder skal holdes ryddet.

§ 3.6 Universell utforming

Det skal sikres at området er universelt utformet jf. TEK 17.

§ 3.7 Bekk

Det tillates inngrep, omlegging og samling av bekkene i området. I forbindelse med søknad om tiltak skal bekkens tilstand dokumenteres, med minst god økologisk og god kjemisk tilstand jf. § 4 i Forskrift om rammer for vannforvaltningen etter inngrep, omlegging eller samling.

Der det er aktuelt å erstatte gytebekker skal åpen bekk/vannveg etableres så den sikrer oppgang av fisk. Gjennomføring og design skal utarbeides i et eget notat og godkjennes av kommunen og vegeier.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§4.1 Industri

- a) Det tillates utspredning av masser og planering for etablering av næringsareal.
- b) Innenfor området avsatt til industri tillates oppført bygg med gesimshøyde inntil kote + 28.
- c) Utnyttelsesgrad BYA: 100% av netto tomteareal.
- d) Det skal etableres tilfredsstillende parkering for ansatte og besøkende innenfor næringsarealet.

- e) Det skal ikke etableres virksomhet i planområdet som kan medføre ulempe eller skade for allerede etablerte virksomheter innenfor området (for eksempel smittehensyn).
- f) Byggegrense skal være 15 meter fra senterlinje til Fv. 17.
- g) Ferdig terreng skal være på minimum kote +3,2 meter, byggverk i sikkerhetsklasse F1 kan bygges på en lavere kote.
- h) Det tillates kontor og innlosjeringsarealer i tilknytning til driftsanlegget.
- i) Når det gjelder utforming, materialvalg og fargesetting av fasadene på næringsbebyggelsen, skal dette vies spesiell oppmerksomhet ved utforming av bygningsmassen, og det skal benyttes en nøytral, mørk fargesetting, som gir god tilpasning til omgivelsene og et diskret uttrykk. Fargevalg og sammensetning etc. skal legges frem for kommunen for godkjenning ved byggesaksbehandlingen, og det er kommunen som tar endelig avgjørelse vedr. dette. Randsoner, fyllingskråninger etc. skal tildekkes med jordmasser og tilsås/beplantes, slik at en oppnår en best mulig landskapstilpasning samlet sett
- j) Det tillates nettstasjoner utenfor regulerte byggegrenser og vil komme i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner skal ha en avstand på minimum 6 meter fra kant veglinje og være utenfor vegens frisiktsoner. Nettstasjoner tillates oppført 1 m fra eiendomsgrænse og skal ha en byggegrense på minimum 5 meter rundt nettstasjonen.

§ 5 SAMFERDELSANLEGG OG ANNEN TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøraveg

For alle kjøraveger skal følge Statens vegvesens håndbok N100.

SKV2 og SKV3 skal være adkomster til industriområdet.

Det tillates kun bruk av én adkomst til næringsområdet. Det betyr at en av regulerte adkomstene (SKV2 eller SKV3) skal alltid være fysisk stengt.

§ 5.2 Kai

Det tillates kai innenfor dette området. Ved utfylling i sjø må kartlegging om naturmangfold i sjø gjennomføres.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Vegetasjonsskjerm (GV1-GV3)

Dette området er avsatt som vegetasjonssone mot industriområdet. I dette området tillates ikke oppført bygninger eller andre installasjoner.

§ 7 LANDBRUK-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL samt reindrift (PBL § 12-5 NR. 5)

§ 7.1 LNFR (L)

Området reguleres til LNFR. Det tillates oppføring av skredvoll innenfor området. Skredvollen skal oppføres så skånsomt som mulig, for å redusere inngrep og fortsatt fungere som utmarksbeite. Skredvoll over bekker med oppgang av fisk skal etableres slik at vandring ivaretas. Der det er oppgang av fisk i dag på østsiden av fylkesvegen, skal det tilrettelegges for at fisk fortsatt kan gå opp.

§ 7.2 Naturformål (LNA)

Områdene reguleres til naturformål og tilstrebes beholdt i naturlig tilstand. Dersom områdene i anleggsperioden blir berørt skal de istandsettes innen 1 år etter brukstillatelse er gitt.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 8.1 Havneområde i sjø (VHS)

Området kan tilrettelegges med anlegg og installasjoner i sjø knyttet til driften av næringsområdet. Dette inkluderer konstruksjoner for fortøyning/forankring, ledningsanlegg, kai, flytebryggeanlegg, etc.

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Sikringszone – frisikt (H140)

I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre synshindre med en høyde på over 0,5 meter eller tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær, stolper eller lignende kan tillates.

§ 9.2 Bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor dette området skal det etableres en hensynssone rundt naturtypen strandeng i anleggsperioden og området skal merkes med bånd å unngå utilsiktet skade

§ 10 BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 10.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

Arealer merket med bestemmelsesområde #1 kan benyttes til byggeaktivitet med anlegg og maskiner i anleggsperioden. Arealet er avsatt for at maskiner etc. skal kunne komme til for gjennomføring av tiltaket. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt opprinnelig bruk innen 1 år etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

§ 10.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#2)

Midlertidige bygge- og anleggsområder i sjø kan benyttes i til anleggsområde i forbindelse med bygging av næringsområdet i det omfang som er nødvendig for arbeidene. Det skal utarbeides en tiltaksplan for de midlertidige anleggsområdene i sjø. Planen skal blant annet vise hensyn til biologisk mangfold i sjø og forsvarlig håndtering av fyllmasse.

Midlertidige bygge- og anleggsområder i sjø krever tillatelse etter havne og farvannsloven før iverksetting kan skje.

Etter avsluttet anleggsfase opphører det midlertidige bygge- og anleggsområdet og området skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til det forhold som er angitt i reguleringsplanen. Dette skal senest gjøres innen påfølgende sommersesong.

§ 10.3 Utforming (#3)

Innenfor dette området tillates det ikke støyende grunnarbeid som sprengning, knusing, graving og transport av masser i sommersesongen fra mai til august.

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 11.1 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis:

- Skal tillatelse etter forurensningsloven fra Statsforvalteren i Nordland for utfylling i sjø være gitt.
- Det må gjennomføres geotekniske undersøkelser ved detaljprosjektering for å vurdere stabilitet i forbindelse med løsning for fyllinger og kaifundamentering. Det må dokumenteres at grunnforholdene og stabiliteten er godt nok ivaretatt.
- Før tiltak i sjø kan gjennomføres skal det foreligge egen tillatelse etter Havne- og farvannsloven og godkjenning fra kulturminnemyndighetene.

Før igangsettingstillatelse for virksomheter som krever prosessvann fra Liåvatnet:

- Skal det foreligge tillatelse til vannuttak.

§11.2 Før brukstillatelse

Før brukstillatelse til bygg gis:

- Skal det dokumenteres tilfredsstillende sikring med tanke på skred. Skredsikring skal være i tråd med bestemmelsene i TEK17 §7-3 eller gjeldende teknisk forskrift.

§ 11.2 Byggetillatelse for tekniske anlegg

Det skal foreligge byggetillatelse for tekniske anlegg (veg, vann og avløp) før arbeidene kan igangsettes.