Sortland kommune

Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring: 14.12.2023

Detaljregulering for Husvika settefiskanlegg

Reguleringsbestemmelser.
Detaljregulering.

PlanID: 2022371

Saksnummer: 23/2389

1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankartet, merket Henning Larsen AS, datert 14.12.2023.

2. Formålet med reguleringsplanen

Detaljreguleringen legger til rette for etablering av industriområde, havn og utfylling i sjø i Husvika i Sigerfjord.

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

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

- Industri – IND

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

- Kjøreveg – KV
- Annen veggrunn – grønnstruktur – AVG
- Kai - KAI

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

- Havneområde i sjø – HOS

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 3.1 Byggegrense

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 2022371, datert 14.12.2023. Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§ 3.2 Bebyggelse

Utforming av bygninger innenfor planområdet skal sees i sammenheng og tilpasses hverandre mht. form og uttrykk. Takoppbygg for ventilasjon og heissjakter på tak kommer i tillegg til maksimal byggehøyde og tillates å dekke inntil 15 % av takflaten, i maksimalt én normal etasjehøyde. Andre tekniske anlegg, tekniske rom og lignende skal bygges inn i bygninger eller skjermes med murer, vegger eller annen innhegning så langt det er mulig.

Utnyttelsesgrad skal være maksimalt 27% BYA av netto tomteareal. BYA på hele området skal ikke overstige 15000 m2.

§ 3.3 Utfylling

Utfylling i sjø skal skje innenfor HOS2, og skal settes i stand som ordnet steinfylling eller mur eller ha en front med.

Det er tillatt å fylle ut i sjøen og opp til kote +7. Utfylling skal gjennomføres iht. godkjent søknad om utfylling i sjø.

Tiltaket forutsettes gjennomført med bruk av mest mulig skånsomme metoder og teknikker for å minimere skadene på miljøet. Tiltakshaver er ansvarlig for at dette blir gjennomført. Anleggsarbeidet vil beskrives i mer detalj i forbindelse med søknad om utfylling i sjø.

I områder der man ikke trenger direkte kontakt mellom sjø og funksjoner på land, kan det etableres vegetasjonsskjermer.

Eksisterende sjø- og vannledning samt kabler i området skal sikres og hensyntas ved utfylling og utbygging.

§ 3.4 Estetikk

Hovedfarge på bygningen skal være tilpasset omkringliggende landskap, og fargepallett skal velges for å unngå sterke kontraster til omkringliggende landskap. Ved lengre fasadeløp skal sterkt reflekterende materialer unngås.

§ 3.5 Terrengbehandling og beplantning

Terrenginngrep skal planlegges og utføres slik at de visuelt sett tilpasses omgivelsene. Vegskråninger, voller og andre tiltak i terrenget skal utformes og beplantes med stedegen vegetasjon som krever minimalt vedlikehold.

a) Håndtering av beplanting og vegetasjon skal skje mest mulig skånsomt og inngå i plan for anleggsgjennomføring.
b) Midlertidige anleggsområder skal revegeteres til tilsvarende beplanting eller vegetasjon.

§ 3.6 Farled og sjøarealer

Alle tiltak i sjø og som vil ha konsekvenser for farleder vurderes opp mot Havne -og farvannsloven §14, med tilhørende krav til videre prosess.

§ 3.7 Støy

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i gjeldende retningslinjer for luftkvalitet og støy ivaretas.

§ 3.8 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltakene. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 3.9 Automatiske fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal tiltaket straks stanses dersom det berører kulturminnene, eller sikres med soner på fem meter, jfr. Lov om kulturminner § 8 (Kulturminneloven). Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres, og eventuelt vilkårene for dette.

§ 3.10 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Planen skal vise;

a) Omsøkt tiltak, planlagt bebyggelse, og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.

b) Planlagt terreng, samt eksisterende terreng der dette finnes.

c) Veier, havne- og kaianlegg, parkeringsareal, manøvreringsareal, arealer og anlegg for utendørs lagring.

d) Plassering av kraner, sporområder, belysningsanlegg og andre tekniske installasjoner utendørs.

e) Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.

f) Prinsippløsning for flom- og overvannshåndtering.

g) Støyskjermingstiltak.

h) Prinsipp for snølagring, renovasjonsløsninger og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.

§ 3.11 Risiko for havnivåstigning og stormflo

For å ivareta en framtidig stormflo må det rettes et særskilt fokus på tiltak under kote 5. For alle tiltak etter PBL § 1.6 som berører areal under kote 5 meter skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn (stormflo) er ivaretatt i planlegging og utforming. Alle konstruksjoner, tekniske installasjoner og infrastruktur under nivået for 200 års stormflo skal bygges slik at de tåler tidvis oversvømmelse med sjøvann.

§ 3.13 Forurenset grunn

Dersom det oppdages uforutsett forurensning i grunnen eller det oppstår mistanke om forurensning etter at terrenginngrepet er påbegynt, skal alt arbeid som kan utløse spredningsfare straks stanses. Tiltakshaver plikter å gjennomføre nødvendige undersøkelser og om nødvendig, utarbeide ny tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen, jf. forurensningsloven kapittel 2.

§ 3.14 Avkjørsler

Plassering av avkjørsel til hver tomt slik de er vist i plankartet er veiledende. Ved justering av plasseringen må det dokumenteres at avkjøringen ikke kommer i konflikt med frisikt, kryss, kurvatur o.l. I forbindelse med anleggsarbeider og massetransport tillates midlertidige adkomster i de deler av veien som grenser til industriområdene.

§ 3.15 Frisikt

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.

4. Bestemmelser til arealformål

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

a) Det tillates utsprenging av masser, fylling i sjø og planering for etablering av industriareal.

b) Området kan planeres ned til kote +5

c) Innenfor IND1 tillates oppført bygg med gesimshøyde inntil kote + 23. Innenfor IND2 tillates oppført bygg med gesimshøyde inntil kote + 30.

d) Utnyttelsesgrad BYA: maksimalt 27% av netto tomteareal.

e) Innenfor IND 2 tillates tomt sprengt ut til maksimalt kote +10 og ikke lavere.

f) Det skal etableres tilfredsstillende parkering for ansatte og besøkende innenfor arealet.

g) Det skal ikke etableres virksomhet i planområdet som kan medføre ulempe eller skade for allerede etablerte virksomheter innenfor området (for eksempel smittehensyn).

h) Nye bygg og installasjoner skal etableres på minimum kote +5,0.

i) Det tillates kontor og innlosjeringsarealer i forbindelse med tilknytning til driftsanlegget.

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

For KV1 skal utforming av veier og sideareal følge Statens vegvesens håndbok N100.

KV1 tillates utarbeidet som vist i plankartet. Det tillates at vegen justeres vertikalt for å redusere høydeforskjeller.

KV2 reguleres til dagens situasjon.

Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Så sant det ikke kommer i konflikt med føring av veg skal areal i felt AVG1 beplantes med vegetasjon eller gis en avslutning mot sjøen (hvor dette er aktuelt) som gjennom steinsetting eller tilsvarende sikrer en god landskapsmessig kvalitet.

Områder merket AVG2 skal benyttes til annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, belysning, drensgrøfter og beplantning. Det tillates etablert lysstolper innenfor områdene.

Kai (KAI)

Innenfor arealformålet tillates etablering av kai. Der det ikke blir bygd kaier skal det legges ut en ordnet steinfylling med god og stabil avslutning.

§ 4.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Havneområde i sjø (HOS1)

Innenfor dette området tillates det fyllingsfot og skråningsutslag for IND1.

Området kan tilrettelegges med anlegg og installasjoner i sjø knyttet til driften av industriområdet.

Alle tiltak i sjø skal behandles etter Havne- og farvannsloven.

Havneområde i sjø (HOS2)

Fyllingsfot og skråningsutslag tillates innenfor HOS2.

5. Bestemmelsesområder

5.1 Midlertidig anlegg- og riggområde

Områder i sjø

Midlertidige bygge- og anleggsområder i sjø kan benyttes til anleggsområde i forbindelse med bygging av industriområde i det omfang som er nødvendig for arbeidet. 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.

6. Rekkefølgebestemmelser

§6.1 Fremmede arter

Oppdages fremmede arter, skal tiltak iverksettes for å hindre spredning og artene håndteres i tråd med godkjent anleggsplan.

§6.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis:

- Skal det etableres sikring/ledegjerde mot rein mot hele skjæringen på eiendommen som hindrer at reinsdyr kan falle utenfor.
- Tillatelse etter forurensningsloven fra Statsforvalteren for utfylling i sjø.
- Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge rapport fra geoteknisk prosjektering for det aktuelle tiltaket.
- VA skal være ferdig etablert før det gis igangsettelsestillatelse for nybygg.
- Helhetlig VAO-plan skal være ferdigstilt og godkjennes av Sortland kommune (kommunalteknikk).
- Utomhusplan skal godkjennes av Sortland kommune.

§6.3. Ferdigstillelse av berørte arealer

Grøntareal som blir berørt i anleggsperioden skal settes tilbake til opprinnelig stand senest 1 år etter ferdigstilt veganlegg.

§ 6.4 Byggetillatelse for tekniske anlegg

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

Det skal søkes om felles utslippstillatelse for hele planområdet, som skal foreligge ved rammesøknad, før det etableres løsning for spillvann. Eventuelle virksomhetsrelaterte utslipp søkes om ved den enkelte virksomhet (oljeutskiller, fettutskiller, prosessvannutslipp mm).

7. Vilkår for gjennomføring

§ 7.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes av kommunen før utbyggingstiltak igangsettes innenfor planområdet. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.