

Reguleringsplan for Børøya nord

Plan-ID: BØ42
Saksnummer: 21/02123
Dato for vedtak:
Dato for revisjon: 06.12.2022

1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av industrivirksomhet innenfor planområdet. Primært planlegges for etablering av et prosessanlegg for dyrking av mikroalger som skal benyttes som råstoff til fiskeindustrien. Hvis algeanlegg ikke lar seg gjennomføre vil det være aktuelt å utvikle området til generelt industriformål.

2 Reguleringsformål

2.1 §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Industri (1340)

2.2 §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (2010)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

2.3 §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- Blå/grønnstruktur (3002)
- Vegetasjonsskjerm (3060)

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Stokmarknes lufthavn, Skagen:

3.1.1 Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Stokmarknes lufthavn

- a) Det må ikke etableres bygg, tilbygg eller anlegg som gjennomtrenger hinderflatene (horisontalflaten) i restriksjonsplanen for Stokmarknes lufthavn, dvs. kote 48 meter over havet.
- b) Det stilles krav om at alle byggekraner som skal operere innenfor planområdet skal være utstyrt med faste røde hinderlys i henhold til gjeldende regelverk.
- c) Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 48 meter over havet, må tiltakshaver på forhånd søke Stokmarknes lufthavn om godkjenning av kranbruken. Tiltakshaver skal før byggekraner kan tas i bruk, ha på plass nødvendig prosedyre med varslingsrutiner for direkte

kontakt mellom kontrolltårnet ved Stokmarknes lufthavn og ansvarlig kranfører. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse i samråd med Stokmarknes lufthavn for å avklare om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten. I forbindelse med risikoanalysen bør Avinor v/Prosedyredesign kontaktes med tanke på behovet for en PANS-OPS-vurdering.

- d) Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bruk av kraner over kote 48 meter over havet før det foreligger godkjenning fra Avinor.

3.1.2 Krav til radioteknisk vurdering av bebyggelse, skip m.v.

- a) Ved etablering av alle nye bygg, tilbygg og endring på eksisterende bygg, med maksimal byggehøyde over kote 40 meter over havet, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.
- b) Dette kravet gjelder også for faste kraner på kaia, skip og andre anlegg som befinner seg i sjøområdet. Kravet for skip gjelder dersom høyden på skrog og overbygg eksklusiv master og skorstein, overstiger 40 meter over havet. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på skip og faste kraner.
- c) Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/tilbyggene/fasadeendringene/faste kraner/skip.

3.1.3 Krav til radioteknisk vurdering av kraner

- a) Bruk av mobilkran til oppføring av bygg og infrastruktur tillates uten separat radioteknisk vurdering.
- b) Ved all bruk av tårnkran til oppføring av bygg og infrastruktur der bommen overstiger kote 40 meter over havet, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranen.
- c) Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av tårnkran.

3.1.4 Farlig eller villedende belysning

- a) Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Stokmarknes lufthavn skal det utarbeides en belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden.

3.1.5 Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Stokmarknes lufthavn

- a) Det skal ikke foregå produksjon og lagring av næringsmidler utendørs.
- b) Tak og bygningskonstruksjoner på nye bygg må utformes slik at det er lite attraktivt for fugler å hvile og hekke.

3.2 Midlertidig bruk av arealer

Inntil planområdet er ferdig utviklet i tråd med planens bestemmelser, tillates midlertidig bruk av ubenyttet areal til anleggsområder for rigg, uttak, mellomlagring, deponering, og bearbeiding av masser. Anleggsområder skal til enhver tid være inngjerdet.

3.3 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i mark blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50, §8. Melding skal snarest sendes til Nordland fylkeskommune, kultur- og miljøavdelingen og Sametinget slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

4 Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Industri (IND1-4)

- a) Innenfor området tillates bebyggelse knyttet til industri, lager og kontor.
- b) Kjøreveger, parkering, anlegg for avfallshåndtering og anlegg for teknisk infrastruktur tillates oppført innenfor formålet.
- c) Maksimal utnyttelsesgrad er angitt på plankartet.
- d) Høyden på nytt gjennomsnittlig planert terreng er angitt på plankart. Høyden på terreng tillates justert med +2/-3 meter. Gesimshøyden tillates justert tilsvarende.
- e) I forbindelse med etterfølgende prosjektering skal bebyggelsen gis nøytrale farger og materialer, slik at bebyggelsen får et avdempet uttrykk i landskapet. Dette skal illustreres i forbindelse med prosjektering av bebyggelse. Bebyggelsen skal framstå som helhetlig med hensyn til utforming, materialvalg, samt lys- og fargebruk.
- f) Reflekterende materialer tillates ikke på fasader og tak, bortsett fra dersom det er nødvendig for solfangere eller solcellepanel.
- g) Det tillates etablert interne veier for området drift.
- h) Det skal opparbeides 0,1-0,25 parkeringsplasser pr. 100 m² BYA, samt 0,25 sykkeloppstillingsplass pr. m² 100 BYA.
- i) Det tillates etablert anlegg for overvannshåndtering innenfor formålet.
- j) Området tillates avsperrert for allmenn ferdsel av sikkerhetshensyn. Det kan settes opp sikkerhetsgjerde med inntil 4 meters høyde innenfor formålet. Det tillates etablert portvakt.
- k) Det tillates trinnvis utbygging av området.
- l) Tomter tillates fradelt.

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

4.2.1 Veg (o_V1)

- a) Området er avsatt til kjøreveg.

4.2.2 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVG1)

- a) Området er avsatt til annen veggrunn.
- b) Området kan benyttes til teknisk infrastruktur.
- c) Det tillates etablert nødvendige skjæringer, fyllinger, støttemurer og lignende innenfor formålet. Skjæringstopp må minimum være 7 meter fra plangrense.
- d) Skjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.
- e) Det skal etableres sikringsgjerde 5 meter fra plangrense, som tilsvarer dagens vegkant på gang og sykkelveg..
- f) Det tillates snølagring innenfor arealene.

4.2.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVG2-3)

- a) Området er avsatt til annen veggrunn.
- b) Området kan benyttes til teknisk infrastruktur.
- c) Det tillates etablert nødvendige skjæringer, fyllinger, støttemurer og lignende innenfor formålet.
- d) Skjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.
- e) Det tillates etablert sikringsgjerder innenfor arealene.
- f) Det tillates snølagring innenfor arealene.

4.2.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg (f_AVG4)

- a) Området er avsatt til annen veggrunn.

- b) Området kan benyttes til teknisk infrastruktur.
- c) Det tillates etablert nødvendige skjæringer, fyllinger, støttemurer og lignende innenfor formålet. Skjæringstopp må minimum være 7 meter fra plangrense.
- d) Skjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.
- e) Det skal etableres sikringsgjerde 5 meter fra plangrense, som tilsvarer dagens vegkant på gang og sykkelveg.
- f) Det tillates snølagring innenfor arealene.

4.2.5 Annen veggrunn – teknisk anlegg (f_AVG5-6)

- a) Området er avsatt til annen veggrunn.
- b) Arealet kan benyttes til teknisk infrastruktur.
- c) Det tillates etablert nødvendige skjæringer, fyllinger, støttemurer og lignende innenfor formålet.
- d) Skjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.
- e) Det tillates etablert sikringsgjerder innenfor arealene.
- f) Det tillates snølagring innenfor arealene.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Blå/grønnstruktur

- a) Området er avsatt til blå/grønnstruktur.
- b) Områdene skal fungere som buffersoner mot sjø og skal ikke bebygges. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
- c) Dersom fjerning av vegetasjon er nødvendig skal planting av ny vegetasjon etter anleggsfasen prioriteres for å gjenopprette buffersonens funksjon.

4.3.2 Vegetasjonsskjerm

- a) Området er avsatt til vegetasjonsskjerm.
- b) Det tillates etablert nødvendige skjæringer, fyllinger, støttemurer og lignende innenfor formålet.
- c) Skjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

- a) Ved søknad om rammetillatelse for anleggstekniske arbeider skal vedlegges dokumentasjon på at områdestabiliteten er tilfredsstillende, og at eventuelle nødvendige tiltak vil bli gjennomført.
- b) Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 eller annen hensiktsmessig målestokk. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunens bygningsmyndighet før igangsettingstillatelse kan gis. Utomhusplanen skal vise atkomst, parkering, interne veger, beplantning, belysning, snødeponi, terrengbehandling, forstøtningsmurer, gjerder/porter.
- c) Søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal vedlegges godkjent situasjonsplan for vann- og avløpstekniske anlegg, samt redegjørelse for håndtering av overvann/avrenning.

5.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal vedlegges detaljplan for beskyttelse av omgivelsene/miljøoppfølgingsplan. Planen skal redegjøre for hvem som er ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsopplegg i ulike faser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiltplaner, massetransport, transport til og fra området, riggområde, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Listen er ikke uttømmende. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- b) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal vedlegges plan for massehåndtering som angir evt. mellomlagring av masser, behov for tildekking, tiltak for å unngå avrenning og spredning av fremmede arter etc. Planen skal også beskrive håndtering av trevirke og annen vegetasjon.
- c) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges tekniske planer for sikring, skjæringer, støttemurer og andre konstruksjoner innenfor o_AVG1 og f_AVG4.
- d) Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge godkjent utslippstillatelse for avløp.
- e) Før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse skal beregninger av støy fra driftssituasjon være utført. Det skal redegjøres for hvilke tiltak som gjøres for å begrense støy til omgivelsene iht. Støyyvurdering datert 17.10.2022, Multiconsult.

- f) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges dokumentasjon på at forholdet til havnivåstigning og stormflo er ivaretatt iht. TEK.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal parkering og sykkelparkering være opparbeidet.
- b) Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal ferdigmelding for vann og avløp være godkjent av fagmyndighet.

-