

Områdereguleringsplan BØ24 - Børøya industriområde PLANBESTEMMELSER

Dato for vedtak: Kommunestyrets vedtak 13/6-2013 i sak 57/2013

Dato for revisjon: Kommunestyrets vedtak 18/10-2018 i sak 75/18

I

I medhold av plan- og bygningsloven 2008 jf. § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningsloven 2008 jf. § 12-5 er området regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1)

Industri (BI1-BI6)	Sosi 1340
Forretning/industri (BF/BI1-BF/BI6)	Sosi 1812
Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT1)	Sosi 1560 (trafo)

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

Offentlig kjøreveg (o_SKV1-o_SKV4)	Sosi 2011
Fortau (o_SF1-o_SF2)	Sosi 2012
Gang-/sykkelveg (o_SGS1-o_SGS2)	Sosi 2015
Annen veggrunn – grøntareal	Sosi 2019
Kollektivholdeplass (o_SKH1)	Sosi 2073 (bussholdeplass)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 3)

Naturområde - grønnstruktur (GN1-GN2) Sosi 3020

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 12-5, nr. 6)

Havneområde i sjø	Sosi 6220
Akvakulturområde i sjø	Sosi 6410

III

I medhold av plan- og bygningsloven 2008 jf. § 12-6 gis følgende bestemmelser om hensynssoner innenfor planområdet:

1. HENSYNSSONER

1.1 Frisikt (H140)

a) Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt 0,5 meter over kjørebanelen.

1.2 Annen sikringssone (H190_1 – H190_2)

a) Innenfor områdene ligger (hoved)vannledninger.

1.3 Annen sikringssone (H190_3)

a) Sikringssone – hvit sektor

IV

I medhold av plan- og bygningsloven 2008 jf. § 12-7 nr. 2 gis følgende bestemmelser om bruk av arealer, bygninger og anlegg innenfor planområdet:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Fellesbestemmelser

- a) Inntil planområdet søkes utviklet som helhet i tråd med planens bestemmelser, tillates BI2, BI4, BI5 og BI6 benyttet på midlertidig basis. Herunder til riggområder og i forbindelse med uttak, mellomlagring, deponering, og bearbeiding av masser. Evt. utfylling i sjø forutsettes avklart i forhold til enhver tid gjeldende teknisk forskrift (TEK). Anleggsområder skal til enhver tid være inngjerdet.
- b) I forbindelse med prosjektering av framtidig bebyggelse skal farge-, lys- og materialbruk ivaretas, med sikte på å finne avdempede og tilpassede løsninger.
- c) Parkering og varelevering skal løses i tilknytning til de enkelte virksomhetene. Minste antall parkeringsplasser skal være 1 pr 100 m² gulvflate.
- d) Nødvendige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor byggeområdene.
- e) Skjæringer og fyllinger skal utformes og evt. vegeteres på en tiltalende måte.
- f) Trafoer tillates etablert innenfor byggeområdene.
- g) De enkelte tomtene tillates inngjerdet.
- h) Innenfor planområdet som helhet tillates i alt 90.000 m² (BRA), hvorav inntil 3.000 m² (BRA) handel. Parkeringsarealer ikke medregnet. Dersom det blir behov for å øke byggearealet utover dette, må det som grunnlag for beslutning gjøres en vurdering av trafikale virkninger og støyforhold.
- i) Følgende bestemmelser gjelder i forhold til Stokmarknes lufthavn:
 - 1) Jf. restriksjonsplan for Stokmarknes lufthavn.
Det må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg eller konstruksjoner i strid med høyderestriksjonsflatene (den horisontale flaten) i restriksjonsplanen (tegning ENSK-P-10) for lufthavnen, dvs. ikke høyere enn kote 48 meter over havet. Dette gjelder også for kraner, skip, rigger og akvakulturanlegg som befinner seg i havne- og sjøområdene. Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 48 meter over havet, må tiltakshaver utarbeide risikoanalyse etter anerkjent standard for å fastslå om det er akseptabelt med hensyn til fysikkerheten. Risikoanalysen skal sendes Avinor som grunnlag til en eventuell dispensasjonssøknad til Luftfartstilsynet. Kommunen kan ikke gi rammetillatelse for bebyggelse/anlegg eller bruk av kraner, skip eller rigger over kote 48 meter over havet før det foreligger godkjenning fra Avinor. Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder: http://www.luftfartstilsynet.no/flysikkerhet/Oppstilling_og_bruk_av_kraner
 - 2) Krav til radioteknisk vurdering av bebyggelse:
Ved alle nye bygg, tilbygg og endring på eksisterende bygg, med maksimal byggehøyde over kote 36 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. Dette gjelder også for kraner, skip, rigger og akvakulturanlegg som befinner seg i havne- og sjøområdene. Kommunen kan ikke gi rammetillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/tilbyggene/fasadeendringene.
 - 3) Krav til radioteknisk vurdering av kraner:
Bruk av mobilkraner til oppføring av bygg og infrastruktur tillates uten separat radioteknisk vurdering. Ved all bruk av tårnkraner til oppføring av bygg og infrastruktur der bommen overstiger kote 36 meter over havet, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranene. Dette gjelder også for kraner, skip, rigger og akvakulturanlegg som befinner seg i havne- og sjøområdene. Kommunen kan ikke gi rammetillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av tårnkraner.
- j) Forbud mot etablering av kjøpesenter:
Det vises til regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter i fylkesplanens kap. 7.1. Det er ikke lov å legge til rette for handel over 3000 m² BRA i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og fremstår som en enhet. Dette inkluderer også

salg av plasskrevende varer. Arealbegrensningen omfatter fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal, jf. rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.

1.2 Industri (BI2, BI4, BI5 og BI6)

- a) Områdene er avsatt til industribebyggelse med tilhørende anlegg, herunder lager.
- b) Innenfor områdene vil det kunne etableres energianlegg/varmesentral. Ny bebyggelse skal tilrettelegges for tilknytning til evt. fremtidig fjernvarmenett.
- c) Laveste tillatte terrengnivå er c+3,5.
- d) Gesimshøyde skal ikke overstige c+45
- e) Før det gis byggetillatelse for bebyggelse skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan i henhold til PBL § 12-3, som bl.a. skal dokumentere:
 - i. Bygninger formål, plassering og høyder.
 - ii. Avklaring av forholdet til eksisterende hovedvannledninger.
 - iii. Trafikkløsninger.
 - iv. Tomteutnyttelse.
 - v. At utfylling i sjø tilfredsstillende krav i gjeldende teknisk forskrift (TEK)

1.3 Industri BI1 og BI3

- a) Området detaljreguleres til industribebyggelse med tilhørende anlegg, herunder lager.
- b) Laveste tillatte terrengnivå er c+3,5.
- c) Gesimshøyde skal ikke overstige c+45.
- d) Piper, siloer og andre tekniske anlegg tillates å stikke høyere.
- e) %-BYA = 40 %.

1.4 Forretning/Industri (BF/BI1 – BF/BI6)

- a) Områdene detaljreguleres til forretnings- og industribebyggelse med tilhørende anlegg, herunder lager.
- b) Innenfor BF/BI5 tillates bensinstasjon.
- c) Innenfor BF/BI4 tillates avfallsbehandlingsanlegg.
- d) Gesimshøyde over gjennomsnittlig terreng skal ikke overstige 15 meter.
- e) %-BYA = 40 %.

1.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT1)

- a) Område BKT1 skal benyttes til strømtrafo

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Offentlige samferdselsanlegg (SKV1-SKV4, SGS1-SGS2, SF1-SF2 og SKH1)

- a) Samferdselsanleggene skal opparbeides med den inndeling i offentlige kjøreveger, gang- og sykkelveger, fortau, holdeplasser og annen veggrunn som vist på plankartet, med tilfredsstillende teknisk standard og i samsvar med opparbeidelsesavtale samt tekniske planer godkjent av Statens vegvesen for fylkesveganlegg og Hadsel kommune for kommunale anlegg. Statens vegvesens vegnormaler legges til grunn for veg- og gateutformingen.
- b) Omdisponering mellom underformål som følge av nærmere prosjektering vil kunne tillates.
- c) Mindre justering av formålsgrenser mellom "Annen veggrunn, grønnstruktur" og tilstøtende arealformål vil kunne tillates om nærmere detaljplanlegging viser slikt behov.
- d) Samferdselsanleggene skal kunne utbygges etappevis. Det skal til enhver tid være mulig å snu kjøretøy, eksempelvis ved etablering av midlertidig snuhammer.
- e) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.
- f) Nødvendig teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor områdene.

3. GRØNNSTRUKTUR (GN1-GN2)

- a) Områdene skal til enhver tid framstå som grønne og vegetasjonskledde, for å ivareta ønskede effekter i forhold til visuell og klimamessig skjerming.
- b) Dette skal gjøres gjennom bevaring av eksisterende vegetasjon og evt. supplering av denne gjennom tilplanting med stedegne arter.
- c) Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates.

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

4.1 Havneområde i sjø (VHS1-VHS2)

- a) Områdene er regulert til havneområde i sjø.
- b) Innenfor områdene tillates etablert kaier.

4.2 Akvakulturanlegg i sjø (VAV1)

- a) Akvakultur skal kun benyttes til tildelt konsesjon som er slaktemerd/ventemerd
- b) Krav til radioteknisk vurdering av akvakulturanlegg og kraner:
Ved alle nye akvakulturanlegg og endring av eksisterende akvakulturanlegg, med maksimal byggehøyde over kote 26 meter over havet, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge detaljerte tegninger, samt informasjon om materialvalg og plassering. Dette gjelder også for tårnkraner, skip/rigger og lektere som befinner seg i sjøområdene rundt akvakulturanleggene. For skip regnes BRA-krav å omfatte skrog og overbygg eksklusiv master, kraner og skorstein. Bruk av mobilkraner til oppføring av anlegg og infrastruktur tillates uten separat radioteknisk vurdering. Kommunen kan ikke gi rammetillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for anleggene, skip/rigger, lektere eller bruk av tårnkran.

V

I medhold av plan- og bygningsloven 2008 jf. § 12-7 nr. 4 gis følgende funksjons- og kvalitetskrav:

- a) **Brannsikkerhet:** Krav til brannsikkerhet skal ivaretas i den etterfølgende detaljplanleggingen i henhold til gjeldende retningslinjer.
- b) **Sikring:** Brattkanter sikres med tanke på ferdsel og fare for is- og snøras.
- ⇒ **Støy:** Behovet for fasadetiltak og lokal støyskjerming av uteplass for berørt bolig (64/309) skal vurderes og evt. tiltak iverksettes. Støy i anleggsfasen håndteres i henhold til anbefalinger i enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplaner.

VI

I medhold av plan- og bygningsloven 2008 jf. § 12-7 nr. 6 gis følgende bestemmelser vedr verneverdier:

- a) **Kulturminner og aktsomhetsansvaret.** Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Det samme gjelder kulturminner i sjø der Tromsø museum skal varsles. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

VII

I medhold av plan- og bygningsloven 2008 jf. § 12-7 nr. 10 gis følgende bestemmelser vedr vilkår og rekkefølge:

- a) Følgende tiltak skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i områdene BI4-BI6:
 - i. Etablering av kanalisert T-kryss mellom FV82 og Industriveien, med tilhørende etablering av bussholdeplass og omlegging av gang- og sykkelveg langs FV82 fra bussholdeplass til Industriveien.
 - ii. Etablering av fortau langs Industriveien.
- b) Utbygging innenfor planområdet skal foregå i følgende rekkefølge:
Utbygging av område BI4-BI6 skal foregå fra vest mot øst.

VIII

I medhold av plan- og bygningsloven 2008 jf. § 12-7 nr. 12 gis følgende bestemmelser om dokumentasjon:

- a) **Estetikk:** Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at rimelige skjønnhetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunne de valgte løsninger.
- b) **Grunnforhold:** Ved søknad om rammetillatelse for anleggstekniske arbeider skal det legges ved dokumentasjon på at grunnforholdene er tilfredsstillende og at nødvendige tiltak vil bli gjennomført.
- c) **Grunnforurensning:** Før igangsettingstillatelse gis for grunnarbeider innenfor eiendommene 64/83, 64/256, 64/263 og 64/297, og for utfylling i sjø utenfor eiendommene 64/83, 64/263 og 64/297, skal det foretas miljøundersøkelser som grunnlag for risikovurderinger og vurdering av påkrevde tiltak i tråd med gjeldende regelverk.
- d) **Teknisk infrastruktur:** Ved søknad om rammetillatelse skal plan for teknisk infrastruktur vedlegges.
- e) **Renovasjon:** Ved søknad om rammetillatelse skal plan for avfallshåndtering vedlegges.
- f) **Situasjonsplan:** Ved søknad om rammetillatelse skal situasjonsplan i målestokk 1:500 vedlegges. Planen skal i tillegg til planlagt bebyggelse angi interne trafikkløsninger, terrengbehandling og snøopplag.