

Områdereguleringsplan BØ37 Hadsel handelspark

PLANBESTEMMELSER

Plan-ID: 1866/BØ37
Saksnummer: 19/00272
Dato for vedtak: Kommunestyrets vedtak 12.12.2019 i sak 47/19
Dato for revisjon: Kommunestyrets vedtak 21.06.2023 i sak 43/23

1 Planens hensikt

Områderegulering for Hadsel handelspark har til hensikt å regulere til næringsformål og friluftsmål i område som er formålsavsatt til slikt i kommuneplanens arealdel 2014-2026. I medhold av plan- og bygningsloven 2008 jf. § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

2 Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg, § 12-5 nr. 1.

Kombinert bebyggelsesformål (BKB1)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5 nr. 2:

Offentlig kjørevei (o_SK1-2)

Gang- og sykkelvei (o_SGS1-2)

Annen veggrunn, teknisk anlegg (o_SVT1)

Annen veggrunn – grønt areal (o_SVG1-3)

Landbruks, natur- og friluftslivsmål - § 12-5 nr. 5:

Friluftsmål (LF1)

Hensynssone - § 12-6

Sikringssone frisikt (H140_1-2)

Sikringssone (H190_1)

Hensynssone – bevaring naturmiljø (H560_1)

3 Fellesbestemmelser for planområdet

3.1 Verneverdier kulturmiljø og naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

3.1.1 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 befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

3.1.2 Friluftsliv og naturmangfold

- Friluftslivets interesser skal sikres i formålsavsatt område LF1. Bare tiltak som fremmer formålet, og som tjener allmennheten kan tillates. Slike tiltak skal i størst mulig grad skåne naturen og naturmangfoldet. Tillatelse til slike tiltak behandles av kommunen etter konkret søknad.
- I hensynssone for naturmiljø tillates kun tiltak som fremmer fuglelivet.
- Landskap og vegetasjon skal ikke berøres mer enn høyst nødvendig.

4 Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg, BKB1 (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)

Utnyttingsgraden (BYA) for hele BKB1 er 100%

4.1.2 Bruksareal (§ 12-7 nr. 1)

Totalt bruksareal (BRA) er 12 500 kvm.

4.1.3 Byggegrense (§ 12-7 nr. 1)

Byggegrenser er 30 meter fra fylkesvei 82 og minst 12 meter fra senterlinjen kommunal veg SKV1.

4.1.4 Byggehøyde (§ 12-7 nr. 1)

Maksimal gesims/mønehøyde er 12 meter over gjennomsnittshøyden for ferdig planert terreng rundt bygget.

4.1.5 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg:

- a) Støykrav, jf. § 12-7 nr. 3:
 - i. Næringsvirksomheter som etableres i området må ikke produsere støy over grenseverdiene i nasjonal støyretningslinje i forhold til boligbebyggelsen sørøst for planområdet.
 - ii. Behovet for fasadetiltak og lokal støyskjerming skal vurderes av fagkyndige og evt. tiltak iverksettes.
 - iii. Støy i anleggsfasen håndteres i henhold til anbefalinger i enhver tid gjeldende nasjonal retningslinje for behandling av støy i arealplaner.

- b) Tillatte formål, jf. § 12-5 nr. 1:

Følgende kombinerte formål tillates: Forretninger herunder plasskrevende varehandel, kontor, lager, tjenesteyting og industri.

- c) Restriksjonskrav Stokmarknes lufthavn, Skagen jf. luftfartslovens §§7-13
 - i. Restriksjonskrav:

Følgende bestemmelser gjelder i forhold til Stokmarknes lufthavn (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 flysikkerheten. 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
 - ii. 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.
 - iii. 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.

- d) Terrengbehandling, jf. § 12-7 nr. 4

- i. Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og tilbakefyllinger eller murer skal utføres på en estetisk tilfredsstillende måte.
 - ii. Brattkanter sikres med tanke på ferdsel og fare for stein, is- og snøras.
- e) Overvannshåndtering, jf. § 12-7 nr. 4
 - i. Godkjent rammeplan eller ett-trinns søknad skal ligge til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Overvannshåndteringen skal tilrettelegges i henhold til plan- og bygningsloven herunder gjeldende teknisk forskrift (TEK).
 - ii. Påslipp av overvann til det kommunale avløpsnett er ikke tillatt.
 - iii. Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet og ledes mot resipient i åpne vannveier.
 - iv. Naturlige vannveger i terrenget skal identifiseres og så langt de lar seg gjøre videreføres.
 - v. Nye vannveger skal opparbeides som åpne kanaler/bekker/dammer.
 - vi. Det skal utarbeides plan for overvannshåndtering og redegjøres for:
 - a. Eksisterende og nye vannveier.
 - b. Behov for og eventuell plassering av infiltrasjonsflater (vegetasjonssoner/plen/regnbed/grus/grønt tak, etc.).
 - c. Behov for og eventuell plassering av sedimenterings- og fordrøyninganlegg.
 - d. Behov for og eventuell plassering av flomveier
 - e. Virkninger av nærføring mellom vannveier og bygg- og anleggstiltak.
 - vii. Før det gis igangsettingstillatelse for bygg- og anleggstiltak skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering og flomplan.
 - viii. Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal anlegg for overvannshåndtering være opparbeidet i henhold til godkjent plan.
- f) Universell utforming, jf. § 12-7 nr. 4
 - i. Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i utbyggingsområder.
 - ii. Uteareal- og publikumsareal skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne.
 - iii. Det skal avsettes merkede parkeringsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Disse skal vises i situasjonsplan ved byggesøknad.
- g) Estetisk utforming, jf. § 12-7 nr. 4:
Alle bygg- og tiltak skal gis en god materialbruk og en god utforming tilpasset omkringliggende omgivelser. Det skal vurderes grønne tak på bygninger innenfor planområdet og vurderingen må fremkomme i byggesøknad.
- h) Beplantning, jf. § 12-7 nr. 4:
Ved beplantning innenfor planområdet skal det fortrinnsvis benyttes stedbunden vegetasjon. Det er ikke tillatt å plante i avsatt friluftsområde.
- i) Midlertidig bruk av arealer, jf. § 12-7 nr. 1
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. Det er også tillatt å etablere midlertidig anleggsvei fra Hegreveien til SKV1 er ferdig etablert.
- j) Parkering, jf. § 12-7 nr. 7
 - i. Parkering og varelevering skal løses i tilknytning til de enkelte virksomhetene. Minste antall parkeringsplasser skal være 1 pr 100 m² gulvflate.
 - ii. Parkering (bil): Parkering skal ikke være til hinder for gående og syklende.
 - iii. Parkering (sykkel): Parkering skal være under tak og skal ha plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst til målpunktet.
 - iv. På den enkelte tomt skal det være plass for parkering og manøvreringsarealer. Det tillates at flere tomter samarbeider om opparbeidelse av parkeringsplasser.
- k) Kjeller, jf. § 12-7 nr.1
Det tillates etablert 1 underetasje til lager for det enkelte bygg
- l) VAO, jf. § 12-7 nr.10
 - i. Utbygging av et område ikke kan finne sted før nødvendig VAO er tilstrekkelig etablert
 - ii. Samferdselsanleggene skal kunne utbygges etappevis. Det skal til enhver tid være mulig å snu kjøretøy, eksempelvis ved etablering av midlertidig snuhammer.
 - iii. Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av VAO anlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte. Skjæringer og fyllinger skal utformes, sikres og evt. vegeteres på en tiltalende måte.

- m) Energi, nettstasjon og bredbånd, jf. § 12-7 nr. 10
- i. Utbygging av et område ikke kan finne sted før energi, nettstasjon og bredbånd er tilstrekkelig etablert
 - ii. Energianlegg/ varmesentral:
Innenfor området kan det etableres energianlegg/varmesentral. Ny bebyggelse bør tilrettelegges for tilknytning til evt. fremtidig fjernvarmenett.
 - iii. Nettstasjon:
Det tillates etablert nettstasjoner innenfor formålsområde BKB1. Nettstasjon skal plasseres minimum 5 meter fra bygning med brennbare overflater og minimum 3 meter fra veikant. Videre må nettstasjonen plasseres sentralt, og det må settes av plass til denne tilsvarende 3 x 4 meter.
 - iv. Området må forsynes med strøm fra eksisterende infrastruktur på nordsiden av fylkesvei. Dette innebærer kryssing av fylkesvei. Kabelføring langs vei er foretrukket.
 - v. Bredbånd:
Området må forsynes med fiber fra eksisterende infrastruktur på nordsiden av fylkesvei. Dette innebærer kryssing av fylkesvei. Etablering av røranlegg for fiber langs vei er foretrukket.
 - vi. Fellesføring:
Arealet utvikles samlet og gir dermed gode vilkår for koordinert utbygging av infrastruktur. Fellesføring av VA, strøm og bredbånd er foretrukket, koordinert sammen med vei, fortau og utendørsbelysning.
- n) Renovasjon, jf. § 12-7 nr. 4
Renovasjon skal løses på den enkelte tomt eller fellesanlegg for flere tomter. Utendørs lagring av avfallsprodukter/ skrap tillates ikke.
- o) Krav om detaljreguleringplan:
Det stilles krav om detaljreguleringplan for tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. I detaljeringsplan skal også svares for tiltakets forhold til gående, syklende og motorisert ferdsel og evt. avbøtende tiltak som tiltakshaver må iverksette for å forebygge ulemper.

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

4.2.1 Kjøreveg (SV1)

- a) SV1 er avsatt til offentlig adkomstveg med snuplass til BKB1.
- b) Kjøreveg skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av kommunen.
- c) Adkomstkryss fra FV82 til BKB1 skal utformes som forkjørregulert T-kryss med venstresvingefelt i FV82. Den skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av Statens vegvesen.

4.2.2 Gang-/ sykkelveg (SGS1-2)

- a) SGS1-2 er avsatt til offentlig gang-/ sykkelveg, med 3 meters bredde.
- b) Gang-/ sykkelveg skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av kommunen. Det skal gjøres vurderinger av hvordan trafiksikkerhet ivaretas der avkjørsler til bygninger krysser SGS2. Det skal sikres sammenheng med SGS1 og gang-/ sykkelvegen til BKB1.

4.2.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT1)

4.2.4 Annen veggrunn - grønt areal (SVG1-3)

- a) Områdene skal opparbeides og tilplantes med tanke på enkelt vedlikehold. Veiskråninger skal tilsåes.

4.3 Friluftsmål (§ 12-5 nr.5)

- a) Det tillates tiltak i område LF1 som fremmer friluftslivsformålet, og som er tilgjengelig for allmennheten. Eksempelvis gapahuk, brannsikret bålplate, klopplugging av stier o.l. tiltak som hindrer stispredning, og skilting. Slike tiltak er søknadspålagt.
- b) Det tillates ikke beplantning av fremmede arter i LF1. Eksisterende vegetasjon skal bevares.

4.4 Hensyns- og sikringssoner (§ 12-6)

4.4.1 Hensynssone H560_1 Bevaring naturmiljø

- a) Innenfor område vist som hensynssone naturmiljø H560_1, skal det ikke utføres tiltak som gjør skade på naturmangfoldet. Fjerning av fremmede arter tillates.
- b) Det tillates tiltak som fremmer fuglelivet
- c) Kommunen kan vedta ferdselsforbud i hekketiden

4.4.2 Sikringszone H190_1

- a) Skjæringen utformes slik at den tåler mulige påkjenninger som følge av vær- og klimaforhold, inkludert forventede klimaendringer, herunder bl.a. at den sikres mot utglidning.
- b) Skjæringer/ fyllinger brattere enn $L/H = 1/3$, skal sikres med gjerde med min $h = 1,5$ m, dersom den loddrette høyden overstiger 2,0 m.

4.4.3 Sikringszone sikt H140_1-2

I området regulert il frisksone tillates det ikke sikthindringer høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående skilt eller høystammede trær tillates.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr.10)

- a) Følgende tiltak skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for bebyggelse i område BKB1:
 - i. Etablering av T-kryss mellom FV82 og BKB1.
 - ii. Etablering av trafikksikker adkomst til BKB1 for myke trafikanter fra sørvest i tilknytning til tilliggende reguleringsplan BØ29.
 - iii. Etablering av sikringstiltak i H190_1, jf. nr. 4.4.2.
 - iv. Etablering av kommunal vei, vann, avløp, energitilførsel samt bredbånd langs tomtegrensene, slik at påkobling lett kan skje.
 - v. Etablering av tiltak for overflatevannhåndtering
- b) Utbyggingsrekkefølge for næringsbygg:
Det skal bygges ut fra vest mot øst, og det tillates midlertidig anleggsvei fra Hegreveien, jf. nr. 4.1.5 bokstav j.

6 Dokumentasjon

6.1 Dokumentasjon (§ 12-7 nr.12 & § 28-7)

- a) **Estetikk:** Ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns søknad 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 eller ett-trinns søknad for anleggstekniske arbeider skal det legges ved dokumentasjon på at grunnforholdene er tilfredsstillende og at nødvendige tiltak vil bli gjennomført.
- c) **Teknisk infrastruktur:** Ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns søknad skal plan for teknisk infrastruktur vedlegges, jf. bl.a. nr. 4.1.5 bokstav e, h og k.
- d) **Renovasjon:** Ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns søknad skal plan for avfallshåndtering vedlegges.
- e) **Situasjonsplan:** Ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns søknad skal situasjonsplan i målestokk 1:250 vedlegges. Planen skal i tillegg til planlagt bebyggelse angi interne trafikkløsninger, terrengbehandling og snøopplag.
- f) **Utenomhusplan:** Ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns søknad skal det vedlegges en utenomhusplan som skal vise det helhetlige samspillet mellom bygg og tilhørende uteområder med mål å oppnå gode, funksjonelle og estetiske løsninger med hovedvekt på universell utforming og trafikksikkerhet.
- g) **Brannsikkerhet:** Ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns søknad skal det dokumenteres at brannsikkerheten er ivaretatt i henhold til gjeldende regelverk. Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende adkomst til alle bygg.