

Områdereguleringsplan for Klubben næringspark

Reguleringsbestemmelser

Plan ID:	1931-2017-02
Saksnummer:	17/893
Datert:	30.11.17
Sist rev.:	29.01.18

1. Planens hensikt

Næringsparken skal primært forbeholdes arealkrevende og sjørettet næringsvirksomhet med behov for kai og sjøadgang samt «blå/grønn» næringsvirksomhet og dens leverandørnæring.

Blå næring er knyttet til fiskeri og havbruk, grønn næring er tilknyttet landbruk og miljøvennlig utnyttelse av bioråstoff fra fiskeriindustri, havbruk og landbruk.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

Det kreves utarbeidet detaljregulering for felt BN 5, BN 6; BN 7 og BN 8

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Bestemmelser som gjelder for hele planområdet (§ 12-7):

2.1 Estetikk:

- Bebyggelsen innenfor planområdet skal gis en tidsriktig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart.
- Ny bebyggelse og tiltak skal når det gjelder volumen, material og farge, utformes på en slik måte at området fremstår som helhet med variasjon i materialbruk, sprang i lange fasader og reflekterende fasadematerialer skal unngås.
- Det skal legges vekt på god terrengtilpasning rundt bebyggelsen og ved utforming av adkomst.
- Estetisk redegjørelse skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Det skal gjøres estetiske vurderinger av bygget i seg selv og i forhold til omgivelsen.
- Ubebygde arealer som ikkje opparbeides med fast dekke skal framstå grønne.

2.2 Universell utforming/tilgjengelighet:

- Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for utforming av byggverk og uteanlegg.
- Arealene skal utformes slik at det kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig og det skal tilrettelegges for en oversiktlig, trafiksikker og lett orienterbar framkommelighet for gående.
- Eventuelle avvik fra hovedregelen skal entydig bestemmes i detaljregulering eller byggesøknad. Det skal beskrives hvilke forhold som ønskes unntatt regelen. I redegjørelsen skal det komme fram avviket og detaljert begrunnelse for unntaksløsningen samt evt. alternative løsninger.

2.3 Overvann:

- *Prinsippene om lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for utbygging og tiltak i planområdet. Det skal gjennomføres nødvendige fordrøyningstiltak for å sikre dette innenfor det enkelte feltet.*
- *Bortledning av overvann og drenevann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet eller ved smelting om våren.*

2.4 Avløp/renovasjon:

- *Tekniske installasjoner for vann- og avløpshåndtering kan etableres innenfor byggeområdene. Plassering skal godkjennes av kommunen ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak eller detaljregulering.*
- *Ved utbygging av nye avløpsspumpestasjoner som skal overdras til kommunalt drift og vedlikehold, skal overløpstorskelen ikke plasseres lavere enn kote + 3,5*
- *Innenfor feltene skal det avsettes tilstrekkelig plass til avfallshåndtering og renovasjonsutstyr. Løsningene kan være felles for flere næringsaktører, og plassen må lokaliseres slik at oppbevaring og henting ivaretas på en tilfredsstillende måte og i tråd med gjeldende forskrift og renovatørens behov..*

2.5 Nettstasjon:

- *Det er tillatt å sette opp ny nettstasjon innenfor byggeområdene.*
- *Behov for ny nettstasjon (innendørs og utendørs) og plassering skal vurderes ved detaljregulering eller byggesøknad i samråd med leverandøren.*

2.6 Byggegrense:

- *Der byggegrensen ikke er angitt på plankartet er byggegrense lik formålsgrense.*

2.7 Avkjørsel:

- *Plassering av avkjøringer innenfor næringsområdene er veiledende, - ikke juridisk bindende. Plassering av nye avkjøringer skal tas stilling til ved detaljregulering eller byggesøknad.*
- *Plassering av avkjøring til/frå fylkesvei 861 er juridisk bindende.*

2.8 Havnivåstigning:

- *Alle nye bygninger og anlegg innenfor planområdet må utføres robust for endret havnivå. Ferdig gulvnivå i alle bygninger og anlegg må være min. 3,5 m over middelvannstand (NN 1954).*
- *Unntak gjelder for bebyggelse og anlegg som krever gjennom dens funksjon nær/lav beliggenhet mot sjøen.*

2.9 Riggplan:

- *Ved søknad om tillatelse til tiltak (for hvert byggetrinn) skal det foreligge samlet rigg- og transportplan som viser midlertidig anleggsområde, sikringstiltak, årene for anleggstransport, anleggsskiltning og annen relevant dokumentasjon ift. samspill mellom anleggsområdet og bruken innenfor tilgrensende areal i anleggsfasen.*

2.10 Miljø:

- En skal legge vekt på å bruke de til en enhver tid mest miljøvennlige løsningene for utforming og materialbruk. I dette ligger alt fra å bruke mest miljøvennlige produkter/materialer, videre til å bruke varige produkter og løsninger som er energibesparende og krever lavest mulig frekvens på ettersyn og vedlikehold.

2.11 Kulturminneloven:

- Skulle det under arbeid i marka komme fram gjenstander eller andre type spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeide stanses omgående og melding sendes Troms fylkeskommune og Sametinget. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet; jf. Kulturminneloven §8. (§ 12-7 nr. 6)

2.12 Havne- og farvannsloven:

- Alle tiltak og byggearbeider i sjø samt avsatte arealer til kaiformål må, i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven, behandles etter havne- og farvannsloven.

2.13 Forurensningsloven:

- Før søknad om utfylling/mudring i sjøen kan behandles etter pbl skal det foreligge tillatelse fra Fylkesmannen i Troms etter forurensningsloven / -forskrift.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse etter pbl, må eventuell nødvendig tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må det ovenfor forurensningsmyndigheten dokumenteres at grunnen ikke er forurenset.

2.14 Eierform:

- Vei 1-3, kai SK 1 skal være offentlig. Grønnstruktur GN 1 og GN 2 skal være offentlig. Havneområde i sjø VHS 1 og VHS 2, og naturområdene i sjø VNS 1 og VNS 2 skal være offentlig.

3 Krav om detaljregulering

3.1 Krav om detaljregulering (felt BN 5, BN 6; BN 7 og BN 8)

- For felt BN 5, BN 6; BN 7 og BN 8 skal det foreligge godkjent detaljregulering ihht. Pbl § 12-3 før arbeider eller tiltak ihht. Pbl § 20-1 kan godkjennes. Detaljreguleringsplanen skal som hovedregel omfatte hele feltet.
- Detaljreguleringer innenfor planområde Klubben næringspark skal utarbeides i samsvar med intensjonen til områdereguleringsplan ID 1931201702 og de prinsippene som er nedfelt i bestemmelsene og beskrivelsen.

Ved utarbeidelsen av detaljreguleringsplanen skal følgende utredes/redegjøres for:

- Høyder på samferdselsanlegg, lokalisering av avkjørslar/kryss
- Plassering og hovedtrekk i utforming av bebyggelsen og utanlegg inkl. parkering, evt. Sikringstiltak, utemøblering/lys og interne trafikkårene samt sporingsanalyse
- Områdets funksjonsinndeling, teknisk infrastruktur (VVAO-rammeplan), kaibehov og annet tiltak i sjø
- Utnyttelsesgrad og byggehøyder

- *Byggegrense mot sjø og samferdselsanlegg*
 - *Terrenngrep, massehåndtering, planeringsnivå, skjæringer og fyllinger*
 - *Energiløsning (varme og energibehov, areal for varmesentral, rørgate, pumpestasjon, nettstasjon, renovasjon og liknande.)*
 - *Geotekniske grunnundersøkelser for områder som skal ligge på utfyllinger.*
 - *Rapportene skal dokumentere grunnstabilitet i tråd med gjeldende forskrift samt omfanget av eventuelle grunnforurensninger*
 - *Støyutredninger der både omsøkt og omktringliggende virksomhet inngår. Beregningen skal vise støybildet både med og utan støybegerensende tiltak.*
 - *Redegjørelse rundt estetikk og universell utforming/tilgjengelighet*
- *Avgrensning, omfang og dokumentasjonskrav av detaljregulering bestemmes nærmere i oppstartsmøte med planmyndigheten.*
 - *Felt BN 6 defineres som transformasjonsområde. Plankravet gjelder ikke for drift av masseuttaket innenfor felt BN 7 i tråd med godkjent/innvilget. Avslutning av masseuttaket defineres i konsesjonen. Ny næringsvirksomhet/-aktivitet innenfor BN 7 kan ikke settes i gang før det foreligger godkjent detaljregulering.*
 - *Detaljregulering felt BN 7 og BN 8 skal sees i sammenheng.*
 - *Det kreves ikke detaljregulering for felt BN 1, BN 2, BN 3 og BN 9 dersom det bygges i henhold til områdereguleringsplanen og tilhørende bestemmelser og beskrivelsen.*

4. Krav til dokumentasjon

4.1 Krav til dokumentasjon ved søknad om tillatelse til tiltak

4.1.1 *Situasjons- / utenomhusplan*

- *Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en situasjons-/utenomhusplan for eiendommen som skal vise følgende:*
 - *Bebyggelsens plassering (koordinater på hjørner) og relevante høyder, samt ytre mål*
 - *Avstand til tilgrensende bebyggelse, senterlinje vei og grenser*
 - *Adkomst og trafikk- og parkeringsareal for kjøretøyer og sykkel*
 - *Grøntarealer*
 - *Skråninger, skjæringer, forstøtningsmurer, o.l.*
 - *Høydesatte koder for eksisterende og nytt terreng*
 - *Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé og avrenning*
 - *Renovasjonsløsninger*
 - *Evt. Skjermings- og sikringstiltak*

4.1.2 *Illustrasjoner*

- *Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en illustrasjonsplan som viser hvordan hele feltet kan utformes på en god og hensiktsmessig måte med bebyggelse, grønstruktur, teknisk og veianlegg.*

5. Bestemmelser til arealformål

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

Felles bestemmelser for næringsbebyggelse; felt BN1, BN2, BN3, BN 9

5.1.1 **Utnytting:**

- *Næringsområdene kan brukes til «blå/grøn» næringvirksomhet med tilhørende infrastruktur, herunder anlegg i sjø, tilknyttet leveranedørnæring samt virksomhet for foredling i tråd med planens formål og intensjon. Handel tillates ikke innenfor områdene.*
- *Innenfor felt BN1 kan det anlegges kai.*
- *Tillatt utnyttelsesgrad for BN1, BN2, BN3, BN9 er % BYA=80 %. Utendørs parkeringsanlegg regnes med i % BYA.*

5.1.2 **Byggehøyde:**

- *Maksimal tillatt byggehøyde for næringsbebyggelse innenfor felt BN 1 er 15m målt fra laveste til høyeste bygningspunkt. Spesielle installasjoner og innretninger som tanker, tårn og lignende kan være høyere.*
- *Maksimal tillatt byggehøyde for næringsbebyggelse innenfor felt BN 2, BN 3, BN 9 er 10m målt fra laveste til høyeste bygningspunkt. Spesielle installasjoner og innretninger som tanker, tårn og lignende kan være høyere*

5.1.3 **Utforming av utendørsplan:**

- *Sammen med behandling av byggesøknad for det enkelte næringsområdet skal det utarbeides en situasjonsplan i M 1:500. Utendørsplanen skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal utnyttes. Planen skal i tillegg til bygningsplassering angi planlagt terrengbehandling på tomten, adkomst/interne trafikkårer/parkering, sporingsanalyse, ledningsgrøfter, eventuelle støttemurer/skråninger og sikringstiltak. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.*

5.1.4 **Teknisk infrastruktur:**

- *Før det gis brukstillatelse for bygg og anlegg skal det være etablert tilfredsstillende vann-, overvann- og avløpsløsning. Det skal også være etablert parkering og adkomst i tråd med områderegeringsplan.*

5.1.5 **Parkering:**

- *Det skal etableres minst 1 biloppstillingsplasser pr. 100 m² BRA næringsvirksomhet, og minst 0,5 biloppstillingsplasser pr. 100 m² BRA lager.*
- *Det skal etableres minst 1 sykkelparkering for hver 3. ansatte.*

5.1.6 **Undersøkelse i grunn:**

- *Sammen med søknad om tillatelse til tiltak som medfører behov for utfylling i sjøen må det foretas en geotekniske stabilitets- undersøkelser av grunnen. Her henvises også til dokumenter som gis juridisk virkning, pkt. 8 i bestemmelsene.*

5.1.7 **Terrengbearbeiding/planering/lagring av masser:**

- *Det er tillatt å ta ut masser for å planere de forskjellige næringsstomter. Gjennomsnittlig bunnnivå på område BN 1 skal være min. kote + 3,5 og maks. kote + 5. I områder BN 2, BN 3 og BN 9 min. kote + 19. Det tillates midlertidig lagring av masser innenfor felt BN 3 og BN 1.*

- Fyllinger/skråninger skal ha en naturlig form med god avslutning mot eksisterende terreng.

5.1.8 Støy:

- Innenfor planområdet gjelder grensene for støy i henhold til gjeldende statlige støyretningslinjer T-1442. Virksomheter som medfører støy over følgende grenseverdiene, tillates ikke:

Støykilde	Industri/næring med helkontinuerlig drift	Øvrige industri/næring
Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB, $L_{evening}$ 50 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB, $L_{evening}$ 45 dB
Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07	L_{night} 45 dB, L_{AFmax} 60 dB	L_{night} 45 dB, L_{AFmax} 60 dB
Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsomt bruksformål på lørdager		Uten impulslyd: L_{den} 50 dB Med impulslyd: L_{den} 45 dB
Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsomt bruksformål på søn-/helligdager		Uten impulslyd: L_{den} 45 dB Med impulslyd: L_{den} 40 dB

5.1.9 Annleggsarbeid:

- Før start av bygge- og anleggsarbeidet skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å redusere ulempene med støy fra anleggsarbeidet. Støygrenser og varslingsplikt som fastsatt i T-1442 gjøres gjeldende.
- Ved sprengningsarbeid skal det gjennomføres bygningsbesiktelse i en radius på 100m før sprengningsarbeid.

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

5.2.1 Generelt:

- Det sammenhengende, offentlige samferdselsanlegg som er fastlagt ved områdereguleringsplan skal videreføres ved all detaljregulering av de ulike feltene. Høydeangivelser/stigningsforhold, areal til støttemurer, skjæringer/skråninger samt plassering av avkjørsler skal fastsettes i detaljregulering og byggesøknad.
- Opparbeiding av offentlig samferdselsanlegg med teknisk infrastruktur skal skje med bakgrunn i detaljerte tekniske planer som godkjennes av relevant offentlig veimyndighet.
- Statens vegvesen skal godkjenne byggeplaner for tiltak som berører fv. 861.

5.2.2 Mindre justeringer:

- Mindre justeringer innenfor areal avsatt til «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur», både i vertikal- og horisontalnivå, kan tillates ved prosjektering og gjennomføring av

anlegget. Det forutsettes at gangveier, transportfunksjoner og trafiksikkerhet ivaretas. Justeringer kan også omfatte juridiske linjer. Justeringer skal dokumenteres.

5.2.3 Opparbeidelse samferdselsanlegg:

- Innenfor planområde skal samferdselsanlegg prosjekteres og opparbeides i tråd med plankartet.
- Det tillates oppsatt lysmaster innenfor areal avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- I gjennomføringsfasen tillates arealet benyttet til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veianlegget, herunder midlertidige bygninger og anlegg, lagring, mm.

5.2.4 Vei 1 (SV 1, SV 2, SV 3):

- Vei 1, 2 og 3 skal brukes som offentlig kjørevei, og omfatter veibane med skulder og kryssområde mot fylkesvei.

5.2.5 gangvei (GV 1, GV 2):

- Gangvei 2 skal opparbeides som vist på plankartet, og det tillates justeringer av traseen i tilgrensende næringsareal og kollektivholdeplass ved fylkesvei.
- Ved detaljregulering av felt BN 5 skal gangvei SV 1 sin funksjonalitet ivaretas.

5.2.7 Kollektivholdeplass (SKH 1 og SKH 2):

- Områdene skal brukes som offentlig kollektivholdeplass.

5.2.9 Avkjørsler til fv:

- Enkelavkjørsler til fv er angitt med pil. Eksisterende avkjørsler gjelder bare for eksisterende bebyggelse. Det er ikke tillatt med andre avkjørsler til fv enn de som er vist på plankartet.

5.2.10 Kai (felt SK):

- Området skal være offentlig.
- Innenfor området kan det etableres tiltak knyttet til kais bruk og drift. Tiltak skal godkjennes av havnmyndighet før behandling etter pbl.

5.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.3.1 Naturområder GN 1 og GN 2:

- Område GN 1 og GN 2 skal bevares i sin naturlig utforming, men vanlig skjøtsel er tillatt.
- Feltene har som formål å bevare naturlandskapet i området.
- Det er ikke tillatt med terrenginngrep, utfyllinger eller tiltak innenfor felt VNS 1 og 2.
- Dersom naturlandskapet skades, kan det gis pålegg om istandsetting/rehabilitering.

5.3.2 Vegetasjonsskjerm GV 1, GV 2, GV 3:

- Det er tillatt med skjøtsel innenfor vegetasjonsskjerm GV 1, GV 2, GV 3.
- Frisikt mot samferdselsanlegg og til plass til snølagring skal ivaretas.

5.4 LNFR områder (§ 12-5 nr. 5)

5.4.1 LNFR landbruk, felt LL

- Området skal benyttes til landbruk.

5.4.2 LNFR område med spredt boligbebyggelse (felt LSB 1 og LSB 2)

- Innenfor felt LSB 1 og LSB 2 kan det for eksisterende boligbygg tillates fasadeendring, innvendige arbeider, tilbygg, påbygg inkl. frittstående garasjer, uthus samt riving.
- Samlet bebyggelse innenfor hver enkelt felt kan tillates inntil 300 m² bruksareal.
- Tiltaket må ikke føre til etablering av nye boenheter.
- Der byggegrensen ikke er vist på plankartet faller byggegrensen sammen med formålsgrensen.
- Erstatningsbygninger kan oppføres innenfor arealet under forutsetning at gjenoppføring skjer innen 3 år etter at rivingstillatelse er gitt.

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

5.5.1 Havneområde i sjø (felt VHS 1, VHS 2)

- Innenfor VHS 1 og VHS 2 kan det etableres tiltak som fremmer området bruk som havn. Tiltaket skal godkjennes av havnmyndighet før behandling etter pbl.
- Innenfor felt VHS 2 kan det etableres ventemerder i tilknyttet produksjon på land (slakteri) innenfor planområde. Ventemerdene samt fortøyninger skal ligge innenfor felt VAV 1.
- Fortøyninger må ikke hindre fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land. Fortøyninger festet i land skal festes under laveste lavvann.

5.5.2 Naturområde i sjø med tilhørende strandsone (felt VNS 1 og 2)

- Område VNS 1 og VNS 2 skal bevares i sin naturlig utforming.
- Feltene har som formål å bevare naturlandskapet i området.
- Det er ikke tillatt med terrenginngrep og/eller tiltak innenfor felt VNS 1 og 2.
- Dersom naturlandskapet skades, kan det gis pålegg om istandsetting/rehabilitering.

6. Bestemmelser til hensynssoner

6.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H 570)

- Kulturmiljø innenfor hensynssone skal bevares i sin opprinnelige form. Det tillates skjøtsel / pleie av eksisterende vegetasjon.
- Det er ikke tillatt med inngrep eller etablering av tiltak i området.

6.2 Frisiktsone i kryss (H 140)

- Innenfor frisiktsonen tillates ikke sikthindrende etableringer høyere enn 50 cm over tilstøtendes vei nivå.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Teknisk infrastruktur

Før utbygging innenfor regulerte næringsområder kan tas i bruk skal nødvendig vei, vann- og avløpsanlegg, både offentlige og private, er opparbeidet og godkjent fram til og langs den delen av tomta/eiendom har sin adkomst.

Det tillates etappevis utbygging av de offentlige veiene SV 1, SV 2 og SV 3.

Kryss mot fylkesvei skal være opparbeidet etter godkjente fra SVV før den 1. nye næringsetablering i området kan tas i bruk.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Miljøgeologiske undersøkelser av sjøbunnen, 10200307-RIGm-RAP-001, dat. 15.11.17
2. Orienterende geoteknisk vurdering utfylling i sjø 10200307-RIG-NOT-001, 1.12.17
3. Grunnundersøkelse i sjø og land 10200307-RIG-RAP-001, dat. 30.11.17
4. Miljøtekniske grunnundersøkelser, M-rap-001-6130261, dat. 14.8.13