



## VÅGAN KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØRNVIKA INDUSTRIOMRÅDE

#### PLAN NR. 312

Dato:	11.09.2023
Dato for siste revisjon:	05.03.2024
Dato for siste revisjon Vågan kommune	10.04.2024
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:	13.05.2024
Mindre endring:	

#### I

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelser for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsgrense.*

#### II

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:*

Hovedformål og underformål i hht. MDs veileder

#### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1. Energianlegg (nettstasjon), EA, sosi kode 1510
- 1.2. Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Industri/lager/kontor, KBA. sosi kode 1800

#### 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1. Veg, V, sosi kode 2010
- 2.2. Fortau, FO, sosi kode 2012
- 2.3. Gang- og sykkelveg, GS, sosi kode 2015
- 2.4. Annen veggrunn – teknisk anlegg, AVT, sosi kode 2018
- 2.5. Annen veggrunn – grøntareal, AVG, sosi kode 2019
- 2.6. Kai, KAI, sosi kode 2041

#### 3. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 3.1. Havneområde i sjø, HOS, sosi kode 6220

### III

*I medhold av plan- og bygningslovens 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:*

#### **HENSYNSSONER**

- a) Frisiktsone, H140, sosi kode 1226
- b) Faresone høyspenningsanlegg, H370, sosi kode 1223
- c) Båndlegging etter lov om kulturminner, H730, sosi kode 1221

### IV

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:*

#### **FELLESBESTEMMELSER**

##### **a) Automatisk freda kulturminner**

Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner arbeidet stanses og Sametinget og Nordland fylkeskommune underrettes umiddelbart, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

##### **b) Situasjonsplan**

Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal oppfylle krav i gjeldende lover og forskrifter.

##### **c) Byggegrenser**

Byggegrenser er vist i plankartet. Der disse ikke vises er disse sammenfallende med formålsgrenser, faresonegrense og sikringsonegrense.

##### **d) Havnivå**

For området som er utsatt for stormflo tillates ikke etablering av ny bebyggelse med gulvflate lavere enn kote 4,0 (NN 2000). Dette gjelder ikke for etablering av bygningsmasse som skal benyttes til reparasjon av båter. Installasjoner som ikke tåler vann, skal løftes til minimum kote 4.

Det skal gjøres en konkret vurdering på eksisterende veier med tanke på å løfte disse til min kote 4. Dette skal gjøres som en del av byggesøknaden til det nye krysset fra E10.

##### **e) Utfylling i sjø / utvidelse av kai**

I forbindelse med søknad om utfylling og/eller mudring skal det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser. Det skal utarbeides plan for utfyllingsarbeidet med beskrivelse av avbøtende tiltak med sikte på å unngå spredning av bl.a. sedimenter, mineralske partikler og eventuell sprengingsplast i utfyllingsmassene. Søknad om utfylling og eventuell mudring mv. skal sendes Statsforvalteren. Tillatelse må foreligge før tiltaket kan igangsettes. Undersøkelsene skal også vurdere konsekvenser for vannmiljø som følge av en eventuell utfylling. Utfylling skal gjøres med rene masser. Tiltak i sjø gjennomføres kun høst eller tidlig vinter.

## f) Støy

Det skal utarbeides støyanalyser i forbindelse med etablering av ny støyende virksomhet / byggesøknader innenfor planområdet. Dette kan være etablering av bygg og utvidelse av kai. Eventuelle avbøtende tiltak skal innarbeides i prosjektene slik at bakenforliggende boliger får et støynivå fra støykilder innenfor området som ligger under grenseverdiene for boligområder.

Tabell 2 fra støyretningslinjen T-144 som vises under skal legges til grunn ved beregningene. Utdrag av tabellen vises under. Følgende grenseverdier må ikke overskrides:

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal da og kveld, kl 07 – 23	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal lørdager	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal søn-/helligdag
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmaks} \leq 60$ dB			
Øvrig industri	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB og Levering $\leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB og Levering $\leq 45$ dB.	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmaks} \leq 60$ dB		Uten impulslyd $L_{den} \leq 50$ dB Med impulslyd $L_{den} \leq 45$ dB	Uten impulslyd $L_{den} \leq 45$ dB Med impulslyd $L_{den} \leq 40$ dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmaks} \leq 60$ dB			

## g) Vannmiljø

Det tillates ikke avrenning fra planområdet til sjø som kan påvirke vannmiljøet i vannforekomsten Leirosen (0364050600- C) negativt. Avløp og forurenset overvann fra planområdet skal ledes til kommunalt renseanlegg eller tilsvarende.

## 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 1.1. Energianlegg, trafo, EA

a) **Utnyttingsgrad**

BYA= 10 m<sup>2</sup>

b) **Høyde**

Maksimal byggehøyde begrenses til 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

### 1.2. Kombinert bebyggelse og anleggsformål, (Industri, lager, kontor), KBA1 - 6

Innenfor formålene kan det etableres industri, lager og kontorer.

Innenfor formålene tillates det også etablert tekniske anlegg som pumpestasjon og renseanlegg for avløpsvann og forurenset overvann.

Innenfor KBA1 kan det også legges til rette for etablering av brakkerigg (midlertidig overnatting) for arbeidere i tillegg til industri, lager og kontor.

Innenfor KBA6 kan det etableres industri, lager, kontor og energianlegg (nettstasjon).

Avslutning av KBA1 mot sjø, formålet havneområde i sjø, HOS, kan utformes som en kaifront og brukes som dette. Ved utfylling skal det brukes dokumentert rene masser. Utfylling eller etablering av kai på annen måte skal ikke medføre spredning av forurensete masser.

I forbindelse med byggesaker skal det utarbeides illustrasjoner som viser ny bebyggelse.

Samlet ny BRA innenfor planområdet skal ikke overstige 15 000 m<sup>2</sup> BRA.

Formål	%BYA	BRA (ny)	Byggehøyde, maksimal byggehøyde. Oppgitt i kote med høydereferanse NN2000
KBA1	80 %	8600 m <sup>2</sup>	Kote 44 / Kote 24 / Kote 16,5
KBA2	60 %	3000 m <sup>2</sup>	Kote 16,5
KBA3	60 %	750 m <sup>2</sup>	Kote 17
KBA4	80 %	2400 m <sup>2</sup>	Kote 16,5
KBA5	40 %	200 m <sup>2</sup>	Kote 11

KBA6	80 %	50 m <sup>2</sup>	Kote 8
------	------	-------------------	--------

I forbindelse med beregning av BRA medregnes ikke tenkte plan (ved stor romhøyde i bebyggelsen). Utvendige parkeringsplasser inngår ikke i beregning av BRA.

#### a) Parkering

Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel
Kontor	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	0,8	1,5
Lager	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	0,2	0,2
Industri	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	0,2	0,5

Parkering skal løses innenfor det enkelte formålet.

Minst 10% av parkeringsplassene til ansatte og besøkende skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. For ansatte skal 10 % av alle parkeringsplassene være mulig å tilrettelegge for lading.

#### b) Oppfylling av terreng

I forbindelse med etablering av nye bygg m terrenget heves til kote 4,0 (NN 2000).

## 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 2.1. Kjøreveg, o\_V1.

Offentlig kjørevei innenfor planområdet, deler av E10.

### 2.2 Kjøreveg, o\_V2.

Offentlig kjørevei innenfor planområdet, kommunal vei.

### 2.3 Kjørevei (adkomst), f\_V

Felles adkomst til KBA3 og EA. Det er eiere av KBA3 som har drift og vedlikeholdsansvaret for adkomsten.

### 2.3 Fortau, o\_FO

Fortau innenfor planområdet. I forbindelse med kryssing av E10 (o\_V1) skal det etableres en ventesone for myke trafikanter. Det samme gjelder for kryssing av (o\_V2)

### 2.4 Gang- og sykkelvei, o\_GS

Gang og sykkelvei innenfor planområdet langs E10 (o\_V1). Det skal etableres ventesone for myke trafikanter i forbindelse med tilrettelagt kryssing av o\_V1.

### 2.5 Annen veggrunn – teknisk anlegg, o\_AVT

Veiareal langs o\_V1 og o\_V2. Arealene kan brukes til grøfter, fyllinger og skjæringer.

## 2.6 **Annen veigrunn – grøntareal o\_AVG**

Veiareal langs o\_V1 og o\_GS. Arealene kan bruke til grøfter, fyllinger og skjæringer. Arealene skal framstå som grønne arealer.

## 2.7 **Kai, o\_KAI**

Offentlig kai. I forbindelse med bygging av ny kai innenfor formålet skal det utarbeides en geoteknisk vurdering. Ved utfylling skal det brukes dokumentert rene masser. Utfylling eller etablering av kai på annen måte skal ikke medføre spredning av forurensede masser.

Innenfor formålet tillates det også etablert kommunaltekniske anlegg som pumpestasjon for avløpsvann.

## 3. **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

### 3.1. **Havneområde i sjø, HOS**

Det tillates etablert flytebrygge innenfor formålet. Denne skal lokaliseres nord i planen. Fortøyning skal ikke være til hinder for annen båttrafikk i område.

## 4. **HENSYNSSONER**

### 4.1. Faresone (Høyspenningsanlegg, H370)

Innenfor sonen tillates det ikke etablert bygg for varig opphold.

### 4.2. Sikringsone (frisikt, H140)

Innenfor sonene tillates det ikke etablert sikthindrende objekter eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter. Det er heller ikke lov å etablere parkeringsplasser innenfor denne sonen.

### 4.3. Båndlegging etter lov om kulturminner, H730

H730 er et automatisk fredet kulturminne båndlagt etter kulturminneloven. Lokaliteten består av skipsvraket «Hamburg». Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje.

## 5. **REKKEFØLGEKRAV**

### 5.1. Ny adkomst til næringsområdet, nytt kryss, skal være opparbeidet før det gis brukstillatelser for nye tiltak innenfor området.

Ved søknad om rammetillatelse for nytt kryss skal det inngås en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen. Adkomsten skal være opparbeidet i henhold til gjennomføringsavtalen.

### 5.2. Fortausløsning inne i planområdet skal være etablert samt krysningspunkt over E10 før det gis brukstillatelser for nye tiltak innenfor området.

- 5.3 I forbindelse med utarbeidelse av rammesøknader skal utbygget kontakte Elmea for å avklare om det er behov for å gjøre tiltak på eksisterende anlegg eller etablering av nye. Dokumentasjon av denne kontakten skal legges ved rammesøknader.
- 5.4 VAO-rammeplan skal foreligge før rammetillatelse kan gis. Kommunal veileder til VAO-rammeplan følger planen som retningslinje.

Vedlegg:

VAO-rammeplan