



Vågan kommune

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering for Osan Syd

Plan-ID.305

Dato for kommunestyrets vedtak:

28.20.2024

1. Planens formål

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av et større industri og næringsområde i Osan Syd, men arealformål havneområde, industri, kontor, lager og forretning.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

a) Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for omsøkt byggetrinn. Situasjonsplanen skal vise plassering av planlagt bebyggelse, herunder evt. teknisk anlegg (trafo), molo, eksisterende og nye terrengkoter, terrengbearbeidelse (evt. støttemurer, skjæringer og fyllinger), atkomst, bil- og sykkelparkering, vegetasjonsskjerm/beplantning og evt. andre skjermingstiltak, avfallshåndtering samt øvrig bruk av ubebygde arealer.

b) Estetikk og landskapsutforming

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Det skal legges vekt på estetisk utforming gjennom bevisst farge- og materialvalg på bebyggelse i samsvar med dens funksjon.

Utearealer skal tilrettelegges og brukes med vekt på ryddighet og oversiktighet.

Ved beplantning skal stedegen vegetasjon benyttes. Det skal etterstrebes å bruke vegetasjon som bidrar til naturmangfold.

Fyllinger og skjæringer samt evt. støttemurer skal gis god utforming, og skal sikres med gjerde.

Høye skjæringer over 10 m tillates ikke, terrenget skal trappes ned i ulike nivåer, med palletopp som legger til rette for revegetering. Der helningen tillater det skal skjæringer tilsås. Fyllingskråning skal ikke være brattere enn 1:2 og skal tilsås.

Forløp av fylling i sjø skal gis en form som forankres i tilliggende strandlinje. Plastring av fylling skal gis et tiltalende uttrykk.

c) Parkering

<i>Formål</i>	<i>Per enhet</i>	<i>Bil</i>	<i>Sykkel</i>
<i>Kontor</i>	<i>Pr. 100 m2 BRA</i>	<i>1,5</i>	<i>1,5</i>
<i>Forretning</i>	<i>Pr. 100 m2 BRA</i>	<i>1,5</i>	<i>2,0</i>
<i>Industri</i>	<i>Pr. 100 m2 BRA</i>	<i>1,0</i>	<i>1,0</i>

Parkering skal løses innenfor det enkelte feltet.

Minst 10% av parkeringsplassene til ansatte og besøkende skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede. For næringsbebyggelse, kontor, forretning og kjøpesenter skal minimum 5 % av alle parkeringsplasser være tilrettelagt med ladeplasser.

d) Støy

Det skal utarbeides støyanalyser i forbindelse med etablering av ny støyende virksomhet. Dette kan være etablering av bygg og utvidelse av kai. Eventuelle avbøtende tiltak skal innarbeides prosjektene slik at støynivå i boligområder ligger under grenseverdier.

Tabell 2 fra støyretningslinjen T-1442 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: Lden ≤ 55 dB Med impulslyd: Lden ≤ 50 dB	Lnight ≤ 45 dB LAFmaks ≤ 60 dB			
Øvrig industri	Uten impulslyd: Lden ≤ 55 dB og Levering ≤ 50 dB Med impulslyd: Lden ≤ 50 dB og Levering ≤ 45 dB.	Lnight ≤ 45 dB LAFmaks ≤ 60 dB		Uten impulslyd Lden ≤ 50 dB Med impulslyd Lden ≤ 45 dB	Uten impulslyd Lden ≤ 45 dB Med impulslyd Lden ≤ 40 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: Lden ≤ 55 dB Med impulslyd: Lden ≤ 50 dB	Lnight ≤ 45 dB LAFmaks ≤ 60 dB			

e) Universell utforming

Krav fastsatt i gjeldende Byggteknisk forskrift skal gjelde for planområdet.

f) Ulempehåndtering i anleggs- og byggeperioden

Det skal leveres en plan for hvordan ulemper ovenfor beboere og næringsaktører skal håndteres i bygge- og anleggsperioden. Planen skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for hvem som er ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsfaser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiftplaner, massetransport, transport til og fra området, riggområde, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping.

Det skal utarbeides massebudsjett og -regnskap ifm. søknad om tiltak. Massebudsjettet skal dokumentere disponering av massene.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med punkt d).

g) Kulturminner

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 kulturmyndigheter (herunder Nordland fylkeskommune og Sametinget) omgående, jf. kulturminnelovens § 8 annet ledd. Pålegget skal formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

h) Forurensning

Det skal gjennomføres miljøtekniske undersøkelser for det kan gis rammetillatelse for tiltak.

Der det er påvist forurensning skal det utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av Vågan kommune før igangsetting av tiltak.

For tiltak i sjø og tiltak innenfor felt BN1, o_SK og BN3 som medfører utfylling i sjø og/eller mudring skal de forurensede sedimentene fjernes. Det skal søkes om tillatelse etter forurensningsloven til Statsforvalteren før peling eller andre tiltak i sjø finner sted. Tillatelse skal foreligge før tiltak kan igangsettes. Undersøkelsene skal også vurdere konsekvenser for vannmiljø som følge av tiltak.

Utfylling skal gjøres med rene masser. Tiltak i sjø gjennomføres kun høst eller tidlig vinter.

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

i) Havnivå og bølgepågang

Ny bebyggelse skal ha minste gulvhøyde på kote + 3,60 (NN2000), nye vegger og annen samferdselsanlegg skal ikke etableres lavere enn 4.1 meter over havet (NN2000). Bygningsdeler som ligger lavere enn dette må være konstruert for overflomming

j) Fremmede arter

Forekomst av fremmede arter fjernes. Jord- og steinmasser kan inneholde fremmede organismer som ikke skal spres, enten i form av planter og jordlevende organismer, eller som rester av røtter, frø.

k) Geotekniske forhold

Samtlige tiltak i planområde må prosjekteres. For vurderinger av tillatt grunntrykk, setninger, løsmasseskråninger og lokalstabilitet må geoteknisk vurdering foreligge. Det skal ikke mellomlagres masser i området uten at dette er avklart med geotekniker. Vilkårleg lagring av masser kan utilsiktet forverre stabiliteten.

Utearealer skal dimensjoneres for aktuelle kjørelaster.

For utførelse fjellskjæring og sikringstiltak må ingeniørgeologisk fagkyndig vurdering foreligge. Det tillates ikke ytterlig utfylling i sjø. Ved andre tiltak i sjø skal grunnundersøkelser i sjø gjennomføres og sjøbunn kartlegges (batymetri) for å ha tilstrekkelig grunnlag for å vurdere stabiliteten.

3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)

a) Fellesbestemmelser for alle bygg og anleggsformål

Der byggegrenser ikke fremgår av plankartet, er den sammenfallende med formålsgrenser. Innenfor utbyggingsformål skal det etableres tekniske anlegg som pumpestasjon og renseanlegg for avløpsvann og forurenset overvann.

b) Energianlegg o_BE

Område benevnt o_BE er offentlig og utgjør tomt tilhørende offentlig transformatorstasjon.

c) Renovasjonsanlegg o_BRA

I område benevnt o_BRE er offentlig. Det kan det etableres og drives offentlig renovasjonsanlegg, herunder anlegg for mottak, bearbeiding samt lagring av avfall.

Maks tillatt utnyttingsgrad skal være %-BYA = 60%.

Maks tillatt gesimshøyde skal ikke overskride 16 m over gjennomsnittlig planert terreng. Tekniske takoppbygg slik som teknisk rom og heishus tillates oppført inntil 3 m over angitte byggehøyde. Enkeltstående elementer med begrenset grunnflate slik som piper, tanker og siloer kan ha større byggehøyde.

Aktiviteter i området skal skje i samsvar med gitte tillatelser og konsesjoner.

d) Næringsbebyggelse BN1 til BN5

I områder benevnt BN1 – BN5 kan det etableres industri, kontor og lager med tilhørende teknisk infrastruktur, herunder trafo, internveier samt manøvrerings- og parkeringsareal.

Virksomhet som på grunn av støy, støv, lukt, røyk eller annen forurensning vil være til vesentlig sjenanse for omkringliggende områder, herunder Storøya, Vorsetøya og Tjeldbergvika tillates ikke i området.

Maks tillatt utnyttingsgrad skal være %-BYA = 60%.

Maks gjennomsnittlig kotehøyder for ferdig terreng samt tillatt gesimshøyde fremgår av tabellen under. Tekniske takoppbygg slik som teknisk rom og heishus tillates oppført inntil 2,5 m over angitte byggehøyde. Enkeltstående elementer med begrenset grunnflate slik som piper, tanker og siloer kan ha større byggehøyde.

Det tillates ikke tiltak innenfor felt BN4 og BN5 før det foreligger vurdering om gassdannelse fra deponiet. Det tillates ikke tiltak dersom det er gassdannelse i deponiet eller i randsonen av deponiet. Dersom det søkes om å bygge på eller i randsonen til nedlagte deponier, må det kunne dokumenteres at dette er helse- og miljømessig forsvarlig.

<i>Felt</i>	<i>Maks gjennomsnittlig kotehøyder for ferdig terreng</i>	<i>Maks gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng</i>
<i>BN1</i>	-	20 m
<i>BN2</i>	-	20 m
<i>BN3</i>	Kote + 7,0	20 m
<i>BN4</i>	Kote + 24	16 m
<i>BN5</i>	-	16 m

e) Kombinert bebyggelse og anleggsformål BKB 1 til BKB3

I område benevnt BKB1 – BKB3 kan det etableres forretning med plasskrevende varer, industri, kontor, lager med tilhørende teknisk infrastruktur, herunder trafo, internveier samt manøvrerings- og parkeringsareal.

Det tillates kun handel med plasskrevende varer. Plasskrevende varer er definert som følgende: hagesenter, gartneri, motorkjøretøy, trelast, byggevarer, fargevarer, hvite- og brunevarer, møbler.

BRA for forretning må ikke overstige 15 000 m².

Virksomhet som på grunn av støy, støv, lukt, røyk eller annen forurensning vil være til vesentlig sjenanse for omkringliggende områder, herunder Storøya, Vorsetøya og Tjeldbergvika tillates ikke i området.

Maks tillatt utnyttingsgrad skal være %-BYA = 60%.

Maks gjennomsnittlig kotehøyder for ferdig terreng samt tillatt gesimshøyde fremgår av tabellen under. Tekniske takoppbygg slik som teknisk rom og heishus tillates oppført inntil 2,5 m over angitte kotehøyde. Enkeltstående elementer med begrenset grunnflate slik som piper, tanker og siloer kan ha større byggehøyde.

<i>Felt</i>	<i>Maks gjennomsnittlig kotehøyder for ferdig terreng</i>	<i>Maks gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng</i>
BKB1	-	16 m
BKB2	Kote + 15	16 m
BKB3	Kote + 24	16 m

4. Samferdsel og teknisk infrastruktur (§12-5, nr.2)

a) Fellesbestemmelser

Mindre justeringer av formålsgrenser, avkjørselspiler og andre juridiske linjer i tilknytning til samferdselsareal tillates etter godkjenning fra Vågan kommune.

b) Kjøreveg, SKV

Område benevnt o_SKV1 er offentlig og utgjør deler av E10/Svolværveien og skal utformes iht. plankartet. Kjøreveien skal prosjekteres etter dimensjoneringsklasse H1 i vegnormalen N100. Følgende geometriske parametere tillates ved utforming av krysset på E10:

- Minimum horisontalkurve, R = 320 m o Minimum vertikalkurve i lavbrekk, R = 1600 m
- Minimum vertikalkurve i høybrekk, R = 2100 m (gjelder for den del av høybrekkskurven som kommer inn i krysset)
- Maksimum stigning: 6%

Området SKV2 er privat veg og skal brukes som hovedatkomstvei til feltene i planområdet. Ved prosjektering av veien skal det tas utgangspunkt i atkomst til næringsområder i vegnormalen N100, dimensjonerende kjøretøy er vogntog. Asfaltert del av kjøreveien skal minimum være 7,0 m. Veien skal utformes iht. kommunalteknisk norm for Vågan kommune.

Område benevnt f_SKV3 skal brukes som felles atkomst til områder benevnt o_BRE og o_BE. Ved prosjektering av veien skal det tas utgangspunkt i atkomst til næringsområder i vegnormalen N100. Asfaltert del av kjøreveien skal minimum være 7,0 m. Veien skal utformes iht. vegnormalen N100.

5. Grønnstruktur

a) Naturområde o_GN1 og o_GN2

Det tillates ikke tiltak innenfor området. Innenfor o_GN1 befinner seg et avfallsdeponi. Det tillates ikke terrenginngrep i randsonen.

Innenfor GN5 tillates det Kystverkets installasjoner.

b) Vegetasjonsskjerm GV1 til GV4

Områder benevnt GV1 – GV4 skal være et visuelt grønt skille mellom feltene og mellom utbyggingsområdene og E10 med gang- og sykkelvei.

Områdene skal opparbeides med stedefegen vegetasjon, herunder busker og trær, og skal fungere som åpen lokal overvannshåndtering og åpne vannveier.

Det tillates ikke terrenginngrep i den sørlige delen av GV4, som er randsonen til avfallsdeponiet.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§125 nr. 6)

a) Havneområde i sjø

Område benevnt VHS skal brukes til ferdsel i sjø, herunder båt- og skipstrafikk. Tiltak som svekker sikkerheten eller hindrer fremkommeligheten i farvannet, og som kommer i konflikt med farleden til Svolvevæst vestre havn er ikke tillatt.

7. Hensynssoner (§§ 12-6 og 12-7)

a) Sikringssone – Frisikt H140

Innenfor områder benevnt H140_1 – H140_8 tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over veibanen.

b) Faresoner H320, H370 og H390

I område benevnt H370 tillates det etablert kabeltraseer for EI-kabler i tilknytning til transformatorstasjonen som ligger vest for denne sonen (utenfor planområdet). Kabeltraseene skal være tilgjengelig for vedlikehold og eventuelle reparasjoner.

I område benevnt H_320 tillates det ikke ført opp byggverk med mindre det er etablert voll langs sør og sørøstsiden av sjø- eller fyllingsfronten. Voll skal utformes i henhold til fagkyndig rapport.

Område benevnt H390_1 omfatter nedlagt avfallsdeponi. Det må gjennomføres opprydding av søppel og skrot slik at området ikke bærer preg av å ha vært et gammelt avfallsdeponi. Statusrapport om gjennomføring av avslutningsarbeid samt resultater fra sivevannsovervåking skal oversendes Statsforvalter. Det tillates ikke terrenginngrep i området, med unntak av evt. avbøtende tiltak i tilknytning til deponiet.

Område benevnt H390_2 omfatter området nedenfor deponiet. I området skal det etableres et effektivt oppsamlingssystem for sigevannet fra avfallsdeponiet. Det tillates ikke terrenginngrep i området, med unntak av evt. avbøtende tiltak i tilknytning til deponiet.

8. Bestemmelsesområde

I område benevnt #5, omfatter areal i og rundt interne kryss, skal det etableres stikkrenner. Ved inn- og utløp av stikkrenne skal det etableres forsenkning. Forsenkningene skal fungere som fordrøyningsdammer ved store nedbørsmengder.

9. Rekkefølgebestemmelser

a) Rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge før omsøkt byggetrinn eller tiltak:

- Situasjonsplan , jf. § 2.a)
- Illustrasjoner som viser planlagt tiltak
- Overordnet ulempeplan som er godkjent av Vågan kommune, jf. § 2.f)
- VAO rammeplan skal foreligge før rammetillatelse kan gis. Kommunal veileder til VAOrammeplan følger planen som retningslinje. Plangodkjenning fra Vågan kommune for overordnet tekniske planer :
 - o plan for veianlegg SKV2 med fortau og sideanlegg
 - o vann og avløp,
 - o herunder vann til brannslukking/sprinkelanlegg
 - samt o plan for overvannshåndtering
- Gjennomføringsavtale med Statens vegvesen for utforming av kryss med E10
- Innenfor BN4 og BN5 skal det undersøke gassdannelse fra deponiet og dokumenteres at dette er helse- og miljømessig forsvarlig

b) Igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge før omsøkt byggetrinn eller tiltak:

- Plangodkjenning fra Vågan kommune for detaljert tekniske planer (plan for veianlegg SKV2 med fortau og sideanlegg , vann og avløp, herunder vann til brannslukking/evt. sprinkelanlegg samt overvannshåndtering)
- Dokumentasjon på at parkeringskravene er oppfylt, jf. § 2.c)
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene er oppfylt, § 2.d)
- Detaljert ulempeplan som er godkjent av Vågan kommune, § 2.f)
- Dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet, jf. § 2.k)
- Massebudsjett og -regnskap som beskriver hvordan overskuddsmasser er planlagt håndtert og deponert
- Tillatelse iht. havne- og farvannsloven
- Tillatelse fra forurensningsmyndighet ved pæling og andre tiltak i sjø, jf. § 2.h)
- Forurensete masser fjernes ved mudring og utfylling sjø, jf. 2 h)

- Molo, jf. § 8.1
- Miljøtekniske undersøkelser og evt. godkjent tiltaksplan, jf. § 2 k)

c) Brukstillatelse

Før ferdigattest kan gis skal følgende foreligge for omsøkt byggetrinn eller tiltak:

- Kryss med E 10 må være ferdig bygget i henhold til fraviksvedtak fra Vegdirektoratet, før det gis midlertidig brukstillatelse til bygg innenfor planområdet.
- Teknisk infrastruktur herunder, vei-, fortausanlegg SKV2 med fortau og sideanlegg) samt VA- og overvanns- anlegg , samt parkering er opparbeidet
- SKV2 og f_SKV3 skal være ferdig opparbeidet
- Dokumentasjon på at grenseverdier og krav som er satt i gjeldende forskrifter er overholdt, evt. grenseverdier i utslippstillatelse jf. §§ 2 d) og 2 h)
- Områdestabilitet ved skjæringer og utfylling er dokumentert og eventuelle sikringstiltak er gjennomført, jf.2.b), 2 k)
- Massebudsjett og -regnskap som viser hvordan overskuddsmasser er håndtert og deponert, § 2.f)

d) Annet

Eksisterende atkomst til område benevnt o_BRE fra E10 skal stenges når nytt kryss er tatt i bruk

Statusrapport om gjennomføring av avslutningsarbeid samt resultater fra sigevannsovervåking skal ha vært sendt til Statsforvalter senest før nye tiltak tillates i område benevnt BRE, herunder etablering av f_SKV3.

Vedlegg følger planen som retningslinjer:

- VAO-rammeplan
- Fagkyndig vurdering bølgepågang
- Veg – lengdesnitt