



VÅGAN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering for Osan Syd

Plan-ID 305

Saksnummer:

Det regulerte området er vist på plankart datert 31.05.22, i skala 1:200 (A1), gjelder vertikalnivå 1 og i skala 1:2000 (A1), gjelder vertikalnivå 2.

Planen utfyller og opphever deler av områderegeringsplan for Osan-Kabelvåg, plan-id 236, vedtatt 14.12.15.

Siste behandling hovedutvalg for miljø, plan og næring

Dato:

Vedtatt i kommunestyret:

Dato:

Under K. Sak nummer:

Underskrift formannskapssekretær

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er først og fremst å innfri kravet om utarbeiding av detaljreguleringsplan i gjeldende områdereguleringsplan. Gjeldende arealformål, herunder industri, kontor, lager og forretning, videreføres.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. 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.

2.2. 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.

Fyllinger og skjæringer samt evt. støttemurer skal gis god utforming.

Høye skjæringer over 10 m skal trappes i ulike nivåer, med palletopp som legger til rette for revegetering. Der helningen tillater det skal skjæringer tilsås. Fyllingsskråning 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.

2.3. Parkering

All parkering, herunder sykkelparkering, skal løses i tråd med Vågan kommunes til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser.

2.4. Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Dette gjelder både støy fra bygge- og anleggsvirksomhet og grenseverdier for støy fra næringsvirksomhet ved nærmeste støyømfintlig bebyggelse.

Innendørs støynivå skal tilfredsstille kravene i TEK17/NS8175 klasse C.

2.5. Universell utforming

Krav fastsatt i gjeldende Byggteknisk forskrift skal gjelde for planområdet.

2.6. Ulempehåndtering i anleggs- og byggeperioden

Det skal utarbeides en plan for hvordan ulemper ovenfor beboere og næringsaktører skal håndteres i bygge- og anleggsperioden. Innhold i en slik plan skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan for Svolvær.

2.7. 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.

2.8. Forurensning

All forurensning fra virksomheter innenfor planområdet, herunder utslipp til luft, vann og grunn, skal holdes innenfor fastsatte utslippsgrenser i de til enhver tid gjeldende retningslinjer, med mindre gitte utslippstillatelse sier noe annet.

2.9. Geoteknisk forhold

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet ift. planlagt tiltak. Dette gjelder både tiltak på land og sjøbunn.

2.10. Kabelanlegg

Det skal tas hensyn til eksisterende kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med kabeleier.

2.11. Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved prosjektering av feltene med tilhørende teknisk infrastruktur og overvannet skal primært håndteres i åpne grøfter og vannveier.

Det skal gjennom område benevnt BN3 legges opp til åpen grøft/vannvei fra bestemmelsesområde benevnt #5 til område benevnt o_VHS (sjøen).

Løsning for overvannshåndtering skal fremgå av godkjent overordnet og detaljert VA-plan som skal godkjennes av Vågan kommune.

2.12. Håndtering av overskuddsmasser

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

2.13. Tiltak i sjø

Ved tiltak i sjø, herunder mudring og utfylling, skal det innhentes tillatelse fra forurensningsmyndighet etter forurensningsloven. Behov for miljøtekniske undersøkelser og utarbeiding av tiltaksplan skal avklares ifm. innhenting av tillatelsen.

Det skal gjøres en vurdering av om det vil være behov for avbøtende tiltak for å begrense partikkelspredning i sjø samt for å hindre at evt. plastavfall sprer seg i vannmassene ifm. evt. utfyllingsarbeid.

Tiltak i sjø krever tillatelse iht. havne- og farvannsloven før iverksetting kan skje.

2.14. Sikringstiltak

Høye skjæringer og skråninger skal sikres med gjerde og for evt. steinsprang.

2.15. Energi og klima

Bebyggelsen skal plasseres slik at energiressursene utnyttes effektivt.

Det skal legges vekt på bruk av miljøvennlige materialer ved utforming av bygg og trafikkareal.

2.16. Varelevering

Det skal legges til rette for trafiksikker og effektiv varelevering på egen grunn.

2.17. Beplantning

Ved beplantning skal stedefgen vegetasjon benyttes. Det skal etterstrebtes å bruke vegetasjon som bidrar til naturmangfold.

2.18. Forholdet til masseuttaket

Eksisterende masseuttak skal istandsettes og avsluttes i henhold til vedtatt arealbruk.

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

3.1. Fellesbestemmelser

Der byggegrenser ikke fremgår av plankartet, er den sammenfallende med formålsgrenser.

Evt. støttemurer, flaggstenger, skjermings- og sikringstiltak, samt parkeringsplasser tillates plassert utenfor byggegrensen.

Ny bebyggelse skal ha minste gulvhøyde på kote + 3,60. Bygningsdeler som ligger lavere enn dette må være konstruert for overflomming.

3.2. Energianlegg

Område benevnt o_BE utgjør tomt tilhørende offentlig transformatorstasjon.

3.3. Renovasjonsanlegg

I område benevnt o_BRE kan det etableres og drives 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.

3.4. Næringsbebyggelse

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.

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

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.

3.5. Kombinert bebyggelse og anleggsformål

I område benevnt BKB1 – BKB3 kan det etableres handel med plasskrevende varegrupper, industri, kontor, 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%.

Handel med plasskrevende varegrupper skal samlet sett ha et BRA i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for kommunedelplan for Svolvær.

Maks gjennomsnittlig kotehøyder for ferdig terreng samt tillatt gesimshøyde fremgår av tabellen under.

<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

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.

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

4.1. Fellesbestemmelser

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

4.2. Kjøreveg

Område benevnt o_SKV1 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
- 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: 7% (gjelder for søndre del av krysset)

Område benevnt o_SKV2 skal brukes som offentlig hovedatkomstvei til feltene i planområdet. 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. kommunalteknisk norm for Vågan kommune.

Område benevnt f_SKV3 skal brukes som felles atkomst til områder benevnt BRE og 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.

4.3. Fortau

Områder benevnt o_SFT1 – o_SFT3 skal brukes til offentlig fortau. Asfaltert del av fortauet skal minimum være 2,5 m og skal utformes iht. kommunalteknisk norm for Vågan kommune.

4.4. Gang-/sykkelveg

Områder benevnt o_SGS1 og o_SGS2 skal brukes til offentlig gang- og sykkelvei. Asfaltert del av gang- og sykkelveien skal minimum være 3,0 m. Gang- og sykkelveien skal utformes iht. kommunalteknisk norm for Vågan kommune.

4.5. Annen veggrunn – tekniske anlegg

Områder benevnt o_SVT1 _o_SVT8 skal benyttes til, skjæringer, fyllinger, grøfter, snøopplag, evt. støttemurer, gjerder og områder for plassering av lysmaster, skilt o.l. i tilknytning til tilstøtende offentlige veier.

Områder benevnt f_SVT7 og f_SVT8 skal benyttes til fyllinger, skjæringer, grøfter, snøopplag evt. støttemurer, gjerder og områder for plassering av lysmaster, skilt o.l. i tilknytning til tilstøtende felles vei.

4.6. Annen veggrunn – grøntareal

Områder benevnt o_SVG1 – o_SVG3 skal benyttes til trafikkøyer.

Områder benevnt o_SVG4 og o_SVG7 skal benyttes til skråninger, skjæringer grøfter, snøopplag, evt. støttemurer, gjerder og områder for plassering av lysmaster, skilt o.l. i tilknytning til tilstøtende offentlige veier.

Områdene skal tilså og fungere som åpen lokal overvannshåndtering og åpne vannveier.

4.7. Kai

Område benevnt o_SK skal benyttes til offentlig kai og skal sikres atkomst gjennom BN3.

Det tillates ført opp byggverk i sikkerhetsklasse F1 i området.

Kaien skal stå på pæler.

5. Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

5.1. Naturområde

Område benevnt o_GN skal opprettholdes som et grønt område der eksisterende vegetasjon skal ivaretas. De deler av området uten vegetasjonsdekket tillates tilsådd og beplantet med stedegen vegetasjon.

5.2. Friområde

Områder benevnt o_GF skal brukes til friområde og skal sees i sammenheng med tilstøtende friområder.

5.3. Vegetasjonsskjerm

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 stedegen vegetasjon, herunder busker og trær, og skal fungere som åpen lokal overvannshåndtering og åpne vannveier.

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

6.1. Havneområde i sjø

Område benevnt VHS skal bukes til ferdsel i sjø, herunder båt- og skipstrafikk i tilknytning til virksomheter i planområdet.

Tiltak som svekker sikkerheten eller hindrer fremkommeligheten i farvannet, og som kommer i konflikt med farleden til Svolvær vestre havn er ikke tillatt.

Skråningsutslag for molo tillates etablert i området, jf. § 8.1.

7. Hensynssoner (§§ 12-6 og 12-7)

7.1. Sikringsone – Frisikt

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

7.2. Faresoner

7.2.1. Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentanlegg)

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.

7.2.2. Annen fare

a) H390_1

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 sigevannsovervåking skal oversendes Statsforvalter.

Det tillates ikke terrenginngrep i området, med unntak av evt. avbøtende tiltak i tilknytning til deponiet.

b) H390_2

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. Bestemmelsesområder

8.1. Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

I område benevnt #1 tillates det ikke ført opp byggverk med mindre det er etablert molo langs sør og sørøstsiden av sjø- eller fyllingsfronten.

8.2. Krav om nærmere undersøkelser, overvåking og klargjøring av virkninger

I områder benevnt #2 - #4 skal det gjøres miljøtekniske undersøkelser før utbyggingstiltak kan settes i gang, med unntak av områder uten løsmasser og som kun består av berg.

Der det er et tynt lag med løsmasser vil det være tilstrekkelig med prøvetaking av topmassene.

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

8.3. Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

I område benevnt #5 skal det etableres stikkrenner. Ved inn- og utløp av stikkrenne skal det etableres forsenking. Forsenkningene skal fungere som fordrøyningsdammer ved store nedbørmengder.

9. Rekkefølgebestemmelser

9.1. Rammetillatelse

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

- Situasjonsplan, jf. § 2.1
- Illustrasjoner som viser planlagt tiltak
- Overordnet ulempeplan som er godkjent av Vågan kommune, jf. § 2.6
- Plangodkjenning fra Vågan kommune for overordnet tekniske planer (plan for veianlegg, vann og avløp, herunder vann til brannslukking/sprinkelanlegg samt overvannshåndtering)

9.2. Igangsettingstillatelse

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

- Plangodkjenning fra Vågan kommune for detaljert tekniske planer (plan for veianlegg, vann og avløp, herunder vann til brannslukking/evt. sprinkelanlegg samt overvannshåndtering)
- Dokumentasjon på at parkeringskravene er oppfylt, jf. § 2.3
- Dokumentasjon som godtgjør at støykravene er oppfylt, § 2.4
- Detaljert ulempeplan som er godkjent av Vågan kommune, § 2.6
- Dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet, jf. § 2.9
- Massebudsjett og -regnskap som beskriver hvordan overskuddsmasser er planlagt håndtert og deponert, jf. § 2.12
- Tillatelse iht. havne- og farvannsloven, jf. § 2.13
- Tillatelse fra forurensningsmyndighet, jf. § 2.13
- Vurdering av om det vil være behov for avbøtende tiltak for å begrense partikkespredning i sjø, jf. § 2.13
- Vurdering av tiltak for å hindre at evt. plastavfall sprer seg i vannmassene, jf. § 2.13
- Molo, jf. § 8.1
- Miljøtekniske undersøkelser og evt. godkjent tiltaksplan, jf. § 8.2

9.3. Ferdigattest

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

- Teknisk infrastruktur herunder, vei- og VA-anlegg og parkering
- Dokumentasjon på at grenseverdier og krav som er satt i gjeldende forskrifter er overholdt, evt. grenseverdier i utslippstillatelse jf. § 2.8
- Massebudsjett og -regnskap som viser hvordan overskuddsmasser er håndtert og deponert, § 2.12
- Sikringstiltak, jf. 2.14
- Utbedring av E10, herunder etablering av venstresvingefelt- gjelder fra første byggetrinn i områder benevnt BN2 – BN5, og BKB1 – BKB3

9.4. Annet rekkefølgetema

- Eksisterende atkomst til område benevnt BRE fra E10 skal stenges når nytt kryss slik det er regulert inn i reguleringsplan for Tjeldbergvika boligområde med planID 292 er tatt i bruk, og muliggjør etablering av søndre del av o_SKV2 samt f_SKV3.
- 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.