

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN

” Mørsvik smoltanlegg”, Sørfold kommune.

Plan ID: 1845-2021001

Dato: 10.06.2022

Dato for siste revisjon:

Dato for kommunestyrets vedtak:

Dato for godkjenning av mindre endring av reguleringsplan:

Planens hovedmål er å tilrettelegge for videre utvikling av nærings-virksomhet i Mørsvik med vannet fra Sildhopvassdraget og sjøen som basisressurser. Dessuten inngår plan for arealbruk og utnyttelse av de tilstøtende områder, som ikke tidligere er regulert.

I

I medhold til plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrensen.

II

I medhold til plan- og bygningslovens § 12-5 er planområdet regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse BB1-BB3
- Fritidsbebyggelse BF1
- Industriområde BI1-BI3
- Småbåtanlegg BSB1

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørevei o_SKV1, f_SKV2
- Annen veggrunn – grøntareal SVG1-SVG4
- Avkjørsler AV1-AV7

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- LNF1-LNF4

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

- Drikkevann VD1
- Havneområde i sjø VHS1
- Småbåthavn SH1

III

I medhold til plan- og bygningslovens § 12-6 avsettes følgende hensynssoner:

6. HENSYNSSONER

- Sikringssoner rørtrase H190
- Faresone høyspenningsanlegg H370

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Industriområde BI1

Området er regulert til bygninger med tilhørende anlegg og installasjoner for produksjon innen akvakultur med hovedvekt på settefisk samt sideordnede aktiviteter.

På området er det tidligere anlagt bygninger, bassenger, kai og andre driftsinstallasjoner innen samme fagområde, samt boligbygg for personalet.

Maksimal tillatt byggehøyde kote +25. NN2000

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad BYA=90%

Nedre gulv for ny bebyggelse er min. kote +3,5. NN2000.

Det skal opparbeides minst 1,0 parkeringsplass pr. ansatt.

Bebyggelsen skal ha en god arkitektonisk utforming tilpasset det bruksområde som gjelder for hver bygning. Materialene og fargene i fasadene bør velges slik at man unngår unødvendig visuell kontrast med omgivelsene rundt. Blanke fasadematerialer tillates ikke.

Avkjørsler til området skal stenges med bom.

Høye skjæringer skal sikres med forskriftsmessig sikkerhetsgjerde.

Formålsgrensen viser begrensning for topp fylling. Utvidelse av byggegrunn i sjø skal tilpasses omgivelsene og avsluttes med steinmur, kaifront eller plastring.

Utfylling i sjø tillates kun med rene masser.

Sjete skal gjennomføres utenom torskens gyteperiode januar - april.

Utfyllingen skal gjennomføres i henhold til utfyllingstillatelsen.

Industriområde BI2.

Areal avsatt til mulighet for fremtidig utvidelse av BI1.

Maksimal tillatt byggehøyde kote +25,0 NN2000

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad BYA=70%

Nedre gulv for ny bebyggelse er min. kote +3,5. NN2000.

Industriområde BI3.

Området avsatt til innendørs og utendørs materiallagring og til parkering.

Området kan benyttes til rigg- og drift.

Maksimal tillatt byggehøyde kote +14,0. NN2000

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad BRA=400m²

Nedre gulv for ny bebyggelse er min. kote +4,0. NN2000.

Fritidsbebyggelse BFR1.

Fradelte fritidseiendommer.

Størrelse på bebyggelse. Maks tillatt utnyttelsesgrad % BYA = 20 %. Samlet bygningsmasse skal maks bestå av 3 bygg.

Bebyggelsen tillates oppført med maks mønehøyde 5,5 m og maks gesimshøyde 3,0 m. Møne og gesimshøyde måles i meter over gjennomsnittlig nivå på tilsluttende terreng rundt bygningene.

Det skal opparbeides minst 2,0 parkeringsplasser pr. fritidsbolig.

Ubebygde areal skal gis en tiltalende behandling.

Boligbebyggelse BB1-BB3.

Bebyggelse plasseres innenfor byggegrenser. Der hvor byggegrensene ikke er inntegnet tillates bebyggelse inntil formålsgrensen.

BB1. Konsentrert boligbebyggelse med tilhørende uteareal.

Bebyggelsen tillates oppført i 2 etg. med maks byggehøyde 9,0m målt over gjennomsnittlig nivå på tilsluttende terreng rundt bygningen.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad % BYA = 25%, og totalt bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 300 m².

Minste uteareal pr boenheter er 30 m².

Krav til 1 parkeringsplass per leilighet/hybel

BB2 – BB3. Eksisterende boligbebyggelse med tilhørende uteareal.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad % BYA= 25%, og totalt bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 300 m².

Bebyggelsen tillates oppført i 2 etg. med maks byggehøyde 9,0m målt over gjennomsnittlig nivå på tilsluttende terreng rundt bygningen.

Krav til 2,0 parkeringsplasser per boenhet.

Småbåthavn BSB1

Eksisterende privat småbåthavn med flytebrygger for inntil 26 båtplasser med molo som bølgedempende konstruksjon.

I området tillates oppført servicebygg for småbåteieren. Bygget skal inneholde sosialt fellesrom, dusj og toalettrom samt lagerrom for utstyr. Bygget tillates oppført i 1 etasje, og skal ha saltak.

Maksimalt tillatt høyde kote +9,0 NN2000

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad BRA=60m²

Nedre gulv for ny bebyggelse er min kote +3,5 NN2000

Det tillates etablert parkeringsplass for inntil 15 biler.

Området kan benyttes til parkering av båter for båt puss. Det skal anlegges fast dekke (asfalt/betong) og sedimenteringskummer der det skal spyles båter, eller hvor båter skal pusses/skrapes.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjørevei.

o_SKV1 - Eksisterende kommunal vei

f_SKV2 - Eksisterende privat vei felles for eiendommer gnr./bnr. 86/2 og 86/45 og småbåtanlegg BSB1

Atkomst AV er vist på plankart med retningspil

AV1 - eksisterende privat avkjørsler til 86/10

AV2 – eksisterende privat avkjørsel til 86/34

AV3 – fremtidig privat avkjørsel til 86/32, 86/35

AV4 – eksisterende privat avkjørsel til 86/44

AV5 – eksisterende privat avkjørsel til 86/45

AV6 – eksisterende traktorvei til naust

AV7 – eksisterende avkjørsel til småbåthavn BSB1

Mindre tilpasning av avkjørsel plassering er tillatt.

Utforming av avkjørsler iht. vegnormal N100 «Veg- og gateutforming»

Annen veggrunn SVG1-SVG4

I området for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, støttemur og stabiliserende tiltak.

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL

LNf1-LNf4

Det kan ikke plasseres bebyggelse i området.

Det kan tillates vedlikehold av eksisterende og legges nye ledninger og kabler innenfor området forutsatt at terrenget blir tilbakeført til opprinnelig tilstand etter gjennomførte tiltak.

Det tillates opparbeidelse av adkomstvei AV3 til fritidsbebyggelse BFR1.

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

Drikkevann VD1

Drikkevannskilde Sildhopvatnet. Vanninntak til Mørsvik smoltanlegg tillatt i henhold til gyldig konsesjon.

Havneområde i sjø VHS1

Området er satt av for å sikre grunnlaget for virksomheten på industriområdet som består i inntak av sjøvann og plassering utslippsledninger. Omlegging av ledninger er tillatt.

Området er regulert til å sikre tilkomst til kai, samt rommer området for fyllingsfot.

Det er ikke tillatt med ankring av båter i området

Innenfor området er det tillatt etablering av kai.

Småbåthavn VS1

Området avsatt til flytebrygger med kapasitet inntil 26 båtplasser med molo som bølgedempende konstruksjon.

5. HENSYNSONER

H190_1 -H190_2 Annen sikring

Vannforsyningsanlegg under bakken.

Det kan tillates vedlikehold av eksisterende og legges nye ledninger og kabler innenfor området forutsatt at terrenget blir tilbakeført til opprinnelig tilstand etter gjennomførte tiltak.

Grunneier skal varsles før det kan gjøres tiltak.

Reindriftsnæring skal varsles før det kan gis tillatelse til tiltak.

H370_1 Faresone

Område omfatter eksisterende høyspentlinje.

Minste horisontale avstand fra nærmeste ytterfase til (byggeforbudslinja) formåls grensen skal være minst 10 meter.

Dersom arbeide skal foregå nærmere enn 30m innenfor en horisontal avstand fra luftledning til anleggsmaskin skal ledningseier varsles.

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

Dokumentasjonskrav.

Situasjonsplan og utomhusplan.

I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan med bygningsplassering. Byggesøknaden skal dokumentere gesimshøyde, mønehøyde, utforming av bygg og anlegg i grunn.

I forbindelse med byggesøknad skal det i tillegg utarbeides utomhusplan i målestokk 1:500, som skal vise utforming av utomhusarealer med terrengbehandling, beplantning, belysning, kjørearealer og parkeringsområdet. Det skal leveres snitt/profiler som viser byggenes plassering i terrenget, nødvendige skjæringer/fyllinger og støttemurer.

Alle tiltak i sjø (fylling, kai, ledninger, fortøyninger, m.m.) må i tillegg til plan og bygningsloven, behandles etter havne- og farvannsloven og miljømyndighet.

Terrengbehandling.

Terrenginngrep skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Stedlige vekstmasser skal benyttes ved reetablering av vegetasjon.

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning terrenget.

Terrengbehandlingen skal gjøres ferdig samtidig med resten av anlegget.

Forurensning i grunnen.

Ved mistanke om forurenset grunn skal nødvendige undersøkelser utføres før gravearbeider kan starte. Det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser i henhold til forurensningsforskriften kap 2.

Funksjons og kvalitetskrav.

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av administrasjonsbygg.

Aktsomhet 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 Sametinget og fylkeskommunen omgående, jmf lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Andre fellesbestemmelser.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven (samt tilhørende Teknisk forskrift) og kommunens vedtekter til denne.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Avvik.

Mindre avvik i skråningsutslag innenfor området vil kunne skje som følge av uforutsette forhold, som f.eks. grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget.

Ved større avvik fra formåls grensene som framgår av planen, vil det være behov for å søke om dispensasjon, eller gjennomføre mindre endring av reguleringsplanen etter PBL § 12-14 andre ledd. Om avvik fra reguleringsplanen er så betydelig at det utløser krav om dispensasjon eller mindre endring av planen, avgjøres av kommunen.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

Før rammetillatelse:

- Plan for avfallshenting skal være utarbeidet og godkjent av renovasjons-selskapet.

Før igangsettingstillatelse:

- Utfyllingstillatelse i sjø skal være godkjent av Statsforvalteren.
- Alle tiltak i sjø (fylling, kai, ledninger, fortøyninger, m.m.) må være godkjent etter havne- og farvannsloven i tillegg til plan og bygningsloven.
- For tiltak i bakken skal grunnforhold være avklart.
- Plan for vann- og avløpshåndtering og løsning for avfallshåndtering skal være godkjent.

Før midlertidig brukstillatelse:

- Det skal ligge skriftlig godkjenning fra Iris at avfallsløsning er etablert etter gjeldene utenomhusplan/situasjonsplan som er godkjent av Iris før rammetillatelse.

Før brukstillatelse:

- skal sikringstiltak (mot bl.a. fall fra skjæringskant) være etablert for BI1 og BI2.