

Siste behandling i Plan- og
ressursutvalget dato:

.....

Vedtatt av Sørfold

kommunestyre i møte dato:

.....

Under Sak nummer:

.....

.....
formannskapssekretær

Detaljregulering for Trollbukta industriområde

Reguleringsbestemmelser

Kommunenummer: 1845

PlanID 2020002

Saksnummer 2020/1546

Planområdet er vist på plankart datert 29.02.2024 i målestokk 1:1000.

1. Planens hensikt

Hensikt med planarbeidet er å sammenslå gjeldende reguleringsplaner til et planområde, det vil si at Naustvollen og Trollbukta Industriområde slås sammen til Trollbukta Industriområde, og gis likelydende/samordnede reguleringsbestemmelser, samt utvidelse mot Straumenbukta. Sistnevnte i forhold til tilrettelegging for videre utfylling i sjø.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk. Situasjonsplan skal vise alle planlagte tiltak, herunder plassering og utforming av ny bebyggelse, eksisterende og fremtidig terreng, atkomst med frisktlinjer, nødvendig manøvreringsareal, parkering, avfallshåndtering, VA- og kabelanlegg, nettstasjoner og eventuelle gjerder og skjermingstiltak.

2.2 Avkjørsler

Nye avkjørsler fra regulert offentlig vei er vist med pil på plankartet. Plassering av disse tillates justert ved søknad om tiltak. Nye avkjørsler skal etableres i henhold til gjeldende krav i Statens vegvesens håndbok N100.

2.3 Arkitektur og estetikk

Bebyggelsen innenfor planområdet skal sees i sammenheng og tilpasses hverandre med hensyn til form og uttrykk. Utearealer skal tilrettelegges og brukes med vekt på ryddighet og oversiktighet.

2.4 Universell utforming

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

2.5 Avfall

Løsning for avfall og plassering av dette skal avklares i samråd med renovatør og fremgå av situasjonsplanen.

2.6 Kommunaltekniske anlegg og energi/kabelanlegg/ledningsnett

Det skal tas hensyn til kommunaltekniske anlegg og energi/kabelanlegg/ledningsnett i grunn. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med kabel-/ledningseier. Plassering av tekniske anlegg som nettstasjon, kabelanlegg mv. skal avklares med energileverandør og fremgå av situasjonsplan. Nettstasjoner tillates oppført innenfor planområdet.

2.7 Kulturminner

Arbeidene skal stanses dersom det under bygge- og anleggsarbeid kommer fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området. Tiltakshaver har ansvaret for at pålegget blir videreformidlet uten opphold, og arbeidene i marka stoppes umiddelbart.

Melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd, dersom det kommer frem gjenstander som krever nærmere undersøkelser.

2.8 Støy

Støynivåer skal ikke overstige grenseverdier i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T1442.

2.9 Klima

Nye bygg og anlegg må plasseres minimum kote +3,0m (NN 2000), eller etter siste anbefalte nivå. Bygningsdeler som ligger under +300 cm over middelvannstand skal kunne tåle sjøvann og bølgepåvirkning.

2.10 Geotekniske undersøkelser

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkt tiltak. Før igangsettelsestillatelse kan gis for utfylling i sjø, skal det utføres geotekniske undersøkelser/vurderinger for gjennomføring av de planlagte tiltakene. Nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet skal gjennomføres i tråd med geoteknisk vurdering og ferdigstilles senest ved søknad om ferdigattest.

2.11 Forurensning i grunn

Ved mistanke om forurenset grunn, skal nødvendige undersøkelser utføres før gravearbeider kan starte. Forurensende masser skal håndteres i tråd med forurensningslovens forskrifter og eventuell tiltaksplan for forurensete masser. Ved utfylling i sjø skal det benyttes rene masser, med mindre annet fremgår av godkjent tiltaksplan.

Det stilles krav om en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser i henhold til forurensningsforskriftens kap.2.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål- industri/lager/kontor (Felt I/L/K)

Innenfor felt (IKL) kan det etableres industri (herunder landbasert akvakulturanlegg)-, håndverks og lagervirksomhet, kontor og teknisk infrastruktur (herunder internt vei-, manøvrerings- og parkeringsareal, o.l).

Eksisterende bygninger i området kan opprettholdes og vedlikeholdes i sin nåværende størrelse og utforming.

Maks byggehøyde får ikke overskride 22 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad % BYA = 100 %. Utnyttelsen skal beregnes som %-BYA etter TEK17 Grad av utnyttning.

Der byggegrensener ikke er vist på plankart er de sammenfallende med formålsgrensener. Eierformen er annen/privat.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Mindre justeringer av formålsgrensener mellom de ulike samferdselsformål tillates.

3.2.2 Kjøreveg (felt o_SKV)

Felt o_SKV utgjør deler av fylkesvei (Valljordveien/FV7502) som opparbeides iht. bredder i plankart og krav i Statens vegvesens vegnormaler.

Det er regulert inn adkomster fra disse og plasseringene tillates justert ved søknad om byggetillatelse.

3.2.2 Annen veggrunn- grøntareal (felt o_SVG1 – o_SVG9)

Felt o_SVG reguleres til annen veggrunn – grøntareal.

3.2.3 Avkjørsler (felt f_SKV1 – f_SKV8)

Felt f_SKV reguleres til avkjørsler til offentlig vei og plasseringene tillates justert ved søknad om byggetillatelse, og som opparbeides iht. bredder i plankart og krav i Statens vegvesens vegnormaler.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Sikrings- og faresoner (PBL § 12-6) (sone H140)

Hensynssoner H140 utgjør frisiktsoner for frisikt. Innenfor disse sonene tillates det ikke vegetasjon og andre objekter som er høyere enn 0,5 meter over vegbanens nivå.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Byggetillatelse

Før byggetillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven kan gis skal følgende foreligge:

- Dokumentasjon av grunnen ift. tilstrekkelig stabilitet og eventuell forurensning, jf. 2.10 og 2.11.
- Før byggetillatelse for støyende virksomheter kan gis, skal det foreligge støyfaglig dokumentasjon som sikrer at støygrensene i tabell 3 i T-1442/2016 overholdes. I oppdaterte støyberegninger skal støy fra eksisterende virksomheter baseres på faktiske støymålinger. Behov for eventuelle avbøtende tiltak skal utredes for berørt eksisterende bebyggelse og for planlagt boligfelt, BO20, i Kommuneplanens arealdel for sjø og land, 2009-2021.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig brannsikring.
- Situasjonsplan, jf. 2.1.
- Tekniske planer godkjent av Nordland Fylkeskommune for avkjøring fra Valljordveien.
- Godkjenning fra Statsforvalteren før utfylling i sjø.
- Godkjenning fra havnemyndighetene ved tiltak som faller inn under havne- og farvannsloven.
- Godkjenning fra eier av høyspentlinje ved tiltak som berører disse.
- Godkjenning fra lednings-/kabeleier før igangsettingstillatelse for tiltak/terrenginngrep nærmere enn 5 meter fra tekniske anlegg i grunnen, jf. 2.6.
- Det skal utarbeides en VA-plan som inkluderer håndtering/oppsamling av overvann i samsvar med teknisk plan for vann- og avløp.

5.2 Før ferdigattest

Før ferdigattest kan gis skal:

- Tiltaket med tilhørende uteområder og trafikkarealer være opparbeidet i henhold til situasjonsplan.
- Gjennomføring av nødvendige tiltak i forbindelse med grunnforhold og eventuelle forurensede masser.
- Avkjørsler fra offentlig vei være opparbeidet i henhold til tekniske planer godkjent av Nordland fylkeskommune.
- Avbøtende tiltak mot støy være gjennomført.
- Nye støymålinger med tiltaket i ordinær drift være gjennomført, ved ny støyende virksomhet.

5.3 Annet rekkefølgetema

Anleggstiltak i sjø skal skje i perioden 15. september til 31. desember, når det marine livet ligger mest i ro.

Revidert 14.03.2024