

Siste behandling i Plan- og ressursutvalget dato:	08.06.2021
Vedtatt av Sørfold kommunestyre i møte dato:	16.06.2021
Under Sak nummer:	PS 43/21

Lisbeth Bernhardsen
formannskapssekretær

Detaljregulering for Valljord industriområde

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2019001

Saksnummer

Planområdet er vist på plankart datert 31.08.20 i målestokk 1:2000 (A1).

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å regulere eksisterende industriområde hvor Elkem ASA Salten Verk er lokalisert, utvide næringsområdet i tråd med gjeldende arealdel av kommuneplan, samt utvidelse mot nordøst. Sistnevnte i forhold til tilrettelegging for bygging av kai med tilhørende arealer.

Reguleringsplan for Sisoflor veksthusområde med planID 1993003 vedtatt 10.12.93 oppheves ved vedtak av denne plan.

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 frisiktlinjer, nødvendig manøvreringsareal, parkering, avfallshåndtering, VA- og kabelanlegg, nettstasjoner og eventuelle gjerder og skjermingstiltak.

2.2 Avkjørsler fra offentlig vei

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

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

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 Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. 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

2.8 Støy

Støyutbredelse til omgivelsene får ikke overstige grenseverdiene i de enhver tid gjeldende utslippstillatelser for de virksomheter som har det.

For annen virksomhet gjelder klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 i forhold til gjennomføring av planforslaget. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 4 i T-1442.

2.9 Klima

Nye bygg og anlegg må plasseres minimum kote +3,0 m (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)

3.1.1 Industri (Felt BI1-2)

I område BI industri kan det oppføres bygg tilpasset formålet med maks mønehøyde 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. U-grad =0,5. Eierformen er annen/privat.

3.1.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål- industri/lager/kontor (Felt BKB1-2)

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

Maks gesimshøyde får ikke overskride 20 m over gjennomsnittlig planert terreng. Teknisk rom, trappetårn og lignende tillates 3,5 m over tillatt gesimshøyde. Enkeltanlegg kan ha byggehøyde inntil 50 m over gjennomsnittlig planert terreng. Plassering av slike enkeltanlegg må fremgå av situasjonsplan.

Utnyttingsgrad er % BYA=100%. Maksimalt bebygd areal for anlegg med byggehøyde inntil 50 m settes til 7.000 m².

Der byggegrensene ikke er vist på plankart er de sammenfallende med formålsgrensene. 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 formålgrenser mellom de ulike samferdselsformål tillates.

3.2.2 Kjøreveg (felt SKV)

Felt o_SKV1 utgjør deler av fylkeskommunal vei (Djupvikveien/FV7502) som opparbeides iht. bredder i plankart og krav i Statens vegvesens vegnormaler.

Felt SKV2 utgjør felles privat veg for eiendommene som grenser til denne og opparbeides iht. bredder i plankartet.

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

3.2.2 Annen veggrunn- tekniske anlegg (felt SVT)

Felt o_SVT1 –3 utgjør arealer til veg og tekniske anlegg, herunder grøfter, skjæringer, fyllinger, støttemurer, samt nødvendige arealer til drift og vedlikehold. I o_SVT tillates etablert kobling mot offentlig vei i krysset o_SKV1 og SKV2. Eierformen er offentlig.

3.3 Angitte samferdselsanlegg og /eller teknisk infrastrukturtraseer med andre oppgitte hovedformål -Industri/Lager/Kai (felt SAA)

Felt SAA utgjør områder for industri/lager/kai. Det kan det etableres bebyggelse i henhold til § 3.1.2.

3.4 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3) -Vegetasjonsskjerm (felt GV)

Felt GV er regulert til vegetasjonsskjerm og utgjør kantsone for Lakselva. Ingen varige eller midlertidige tiltak tillates innenfor området, med unntak av Sørfold kommune og netteiers behov for utbedring/vedlikehold av eksisterende vannledning og høyspentlinje.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)- Friluftsområder i sjø og vassdrag (felt VFV)

Felt VFV utgjør friluftsområde i sjø. I dette området tillates fyllingsfot til landareal, støttefyllinger, fortøyning, farled/båttrafikk etc. tilknyttet områder regulert til industri/lager/kai (SAA).

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 12-6) (sone H140 og H370)

Sonene benevnt H140_1 og H140_2 utgjør frisisiktsoner for friskt. Innenfor disse sonene tillates det ikke vegetasjon og andre objekter som er høyere enn 0,5 meter over vegbanens nivå.

Hensynssone H370 er regulert til faresone for eksisterende høyspenningsanlegg. Alle tiltak som berører sone H370 må godkjennes av netteier.

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 brannvannsforsyning.
- Situasjonsplan, jf. § 2.1.
- Tekniske planer godkjent av Nordland Fylkeskommune for avkjøring fra fylkesveien (kryss o_SKV1 X SKV2).
- Godkjenning fra Statsforvalteren før utfylling i sjø.
- Gjennomføringsavtale mellom Elkem og Nordland fylkeskommune for tilknytning til fylkesvei. Denne skal være basert på tekniske planer (byggeplaner) for tiltaket.
- Godkjenning fra havnemyndighetene ved tiltak som faller inn under havne- og farvannsloven.
- Godkjenning fra eier av høyspentlinje ved tiltak som berører sone H370, jf. 4.1.
- Godkjenning fra lednings-/kabeleier før igangsettingstillatelse for tiltak/terrenginngrep nærmere enn 5 meter fra tekniske anlegg i grunnen, jf. 2.6.

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 forurensete 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.

Når energigjenvinningsanlegget som er under bygging er i ordinær drift, skal det gjennomføres støymålinger og beregninger som grunnlag for iverksetting av eventuelle støyreducerende tiltak for berørt bebyggelse.

Revidert 19.05.21