

# Detaljreguleringsplan for Ånderkleiva Næringsområde BN12 – Plan ID 2017001

## Reguleringsbestemmelser

Planen er godkjent av kommunestyret i lbestad den dd.mm.2017 i sak xx/2017 med hjemmel i «Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven), plandelen av 27. juni 2008 nr. 71 §12-12» og gjelder for detaljreguleringsplan for

Ånderkleiva Næringsområde BN12 – Plan ID: 2017001 Andørja, lbestad kommune

Planen er datert: 2016-06-25

Planen er sist revidert: 2017-05-26

Følgende bestemmelser ihht PBL §12-7 gjøres gjeldende

### §0. Generelt – Fellesbestemmelser

#### Områdets begrensning

Bestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet; tegning BN12-B.

#### Reguleringsformål.

Følgende reguleringsformål inngår

§12-5, Nr 1 – Bebyggelse og anlegg

- Industri/Lager (I/L 1 + I/L 2)

§12-5, Nr 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (o\_VEG),
- Kjøreveg (Internveger/Adkomstveg til området)
- Annen veggrunn – grøntareal (flere delarealer)
- Kai / Molo

§12-5, Nr 3 – Grønnstruktur

- Vegetasjonsskjerming

§12-6, Hensynssoner:

- Sikringsone, Frisikt H\_140

#### Eiendomsgrenser

Eiendomsgrenser i området skal i hovedsak opprettholdes med unntak av eiendomsgrenser i arealet mellom offentlig og privat veg. Nye målebrev utarbeides i hht reguleringsplanens formålsgrenser og delelinjer / evt. tomtegrenser.

#### Utforming

Prinsippene om universell utforming skal ivaretas ved utforming av utearealer og det enkelte byggetiltak.

Bak byggearealene skal det etableres murer for å stabilisere løsmassene i graveskråningene.

Grave- og fyllingsskråninger skal utformes i hht prosjekteringsnotat utarbeidet av Multiconsult AS som supplement til den Geotekniske undersøkelsen; dokument "713706-RIG-NOT-001.pdf" med vedlegg "713706-Vedlegg 1.pdf"

#### Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

På grunn av større løsmassetykkelse enn tidligere antatt, vil det bli større graveskråninger i anleggsfasen enn om det var berg.

Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved grave-, sprengnings- og utfyllingsarbeider, fremføring av vann- og avløpsledninger o.l. skal tilsåes og beplantes.

Inngrep skal godkjennes av kommunen. Spesielt gjelder at der granskogen må fjernes i området "Vegetasjonsskjerming" skal det plantes ny skjermingsvegetasjon.

## **§1. Bebyggelse og anlegg, PBL 12 -5 Nr 1**

### Generelt

- Bygninger skal utformes slik at de fremstår som helhetlig, og med felles trekk i volum og eksteriør mht. bygningers bruk, plassering, utforming, høyder og materialbruk.
- Dokumentasjon på at rimelige skjønnetshensyn er tatt, skal vedlegges søknad om rammetillatelse. Dokumentasjon skal vise bygningers tilpasning til omkringliggende landskap m/perspektivtegninger eller andre typer visualiseringer.

### Bestemmelser for arealene under denne paragrafen

#### a. Signaturene I/L1 og I/L2 (Industri og Lager)

På arealet skal det bygges bygg som skal brukes til kontor / administrasjon / lager / lagerhall / produksjon innen fiske-/fiskerirelaterte virksomheter.

#### b. Områdene kan utfylles som vist på plantegningen. Også fyllingens skråning mot fjæra / sjøbunn skal være innenfor formåls grensen som vist.

Det må plastres mot sjøen slik at fyllingen tåler påkjenning av de bølger som vil opptre.

Plastring utføres med stor og egnet stein som maskinlegges med ordnet, stabil fyllingsfront som motstår bølgepåkjenning.

Fyllingshøyde skal være minst til kote 3,1 ihht NN1954

#### c. Byggehøyde

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 15 meter. Mindre enkeltelement med arkitektonisk eller teknisk begrunnelse kan overskride byggehøyden.

Maksimal byggehøyde er kote +20

#### d. Bygg med saltak og møne skal så langt som mulig ha slik møneretning at gavlvegg vender mot sjøen. Området er langt og smalt, og kan være vanskelig / uhensiktsmessig å bebygge med møneretning mot sjøen, spesielt for større lagerbygg. Kravet om møneretning og saltak må derfor vurderes for hvert enkelt bygg.

Lange lagerbygg kan avvike fra kravet om møneretning og gavlvegg mot sjøen slik at møneretning kan være langs fjæra. Lange vegger mot sjøen skal brytes opp med vindu og porter

Kravet om saltak er ufravikelig.

#### e. Tillatt utnyttelse

Utnyttelsesgrad er angitt på plankartet

Bebygd areal (%BYA) tillates inntil 80 % av regulert tomt

#### f. Radon

Ved oppføring av bygg for varig opphold skal det utføres radonsperre i hht bestemmelsene i Teknisk forskrift (TEK-10)

#### g. Biloppstilling Det skal etableres nødvendig areal for parkeringsplasser på eget areal.

Disse utformes i henhold til vegnormalene.

Utforming generelt: Prinsippene om universell utforming skal ivaretas ved utforming av utearealer og det enkelte byggetiltak.

## §2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL 12-5 Nr 2

- Generelt om Utforming  
Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres i forbindelse med søknad om tillatelse. Hvilken dokumentasjon som skal vedlegges søknaden vil variere avhengig av type sak og skal avklares med kommunen.
- Veibygging skal skje mest mulig skånsomt. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. På grunn av høydeforskjellen fra Fv132 og ned til sjøen, kan stigningen på adkomsvegen tillates noe større enn 1:10. Det skal dokumenteres i byggesaken at stigning, fyllinger m.m. er akseptable.
- Avkjørsel fra Fv132 skal dimensjoneres for typekjøretøy LL (Liten lastebil) i hht. Statens vegvesens «Håndbok N100» og «Håndbok 263». Før området kan utbygges skal avkjørsel med tilhørende sikt være kontrollert og godkjent av lbestad kommune.

Bestemmelser for arealene under denne paragrafen

- a. Signaturen o\_Kjøreveg: Offentlig kjøreveg (Fv132), reguleres med en bredde på 6 meter (ekskl. grøfter og vegskråninger).
- b. Signaturen Veg: Adkomstveg fra Fv132 til Industri-/Lagerområdet. Reguleres med 13m total bredde inkl. vegskråninger
- c. Annen veggrunn grøntareal, o\_AVG1, o\_AVG2, o\_AVG3  
Dette er offentlig trafikkareal som grenser opp mot Fv132 på begge sider, avgrenset av gjeldende eiendomsgrenser

## §3. Grønnstruktur, PBL 12-5 Nr 3

### Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Skogen må fjernes i nødvendig grad og området evt. beplantes hensiktsmessig etter at grave- og fyllingsarbeidet er utført..

På grunn av større løsmassetykkelse enn tidligere antatt, vil det bli større graveskråninger i anleggsfasen enn om det var berg.

Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved grave-, sprengnings- og utfyllingsarbeider, fremføring av vann- og avløpsledninger o.l. skal tilsåes og beplantes.

Inngrep skal godkjennes av kommunen. Spesielt gjelder at der granskogen må fjernes i området "Vegetasjonsskjerming" skal det plantes ny skjermingsvegetasjon.

### Gjerde

I deler av området vil enkelte skråningene bli høye og bratte.

Tiltakshaver plikter å sette opp permanent gjerde ved avslutning av anleggsarbeidet. Dette gjelder skrenter som kan være til fare for alminnelig ferdsel, spesielt mot området "Vegetasjonsskjerm".

Generelt gjelder at skjæring med høyde > 2m og skråning brattere enn 1:1,5 skal sikres med gjerde.

## **§ 5. Hensynssoner, PBL 12-6**

### **Sikringssoner / Frisikt: Signatur H\_140**

Området som er regulert til frisiktsone i krysset mellom Fv132 og Adkomstvegen skal være fri for vegetasjon og sikthindrende gjenstander i en høyde av 0,5 meter over planet.

### **Båndlegging etter lov om kulturminner (H\_570)**

Kulturminner generelt

Innenfor området er det ikke registrert automatisk fredete kulturminner.

Generelt gjelder likevel at dersom det under arbeidet i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes

Sametinget/Troms fylkeskommune, Kulturetaten, jfr. lov av 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8, 2. ledd.

## **§6. Øvrige bestemmelser**

### **6.1. Bestemmelser for støv og støy**

a) All virksomhet i området skal tilfredsstille kravene i Forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften). Forskriften gir også krav til maksimal støy til ulike tidspunkt av døgnet.

b) Arbeidstidsbestemmelser: vanlige arbeidstidsbestemmelser skal gjelde for all aktivitet i området, både under anlegg og seinere i situasjonen med bruk/drift

### **6.2 Bestemmelser i forhold til sjørettede anlegg**

Alle tiltak/byggearbeider langs land og ut i sjøen (bygninger, kaier, molo, kabler, ledninger, fortøyninger, oppdrettsanlegg m.m.) må i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven behandles etter havne- og farvannsloven av 17. april 2009 nr. 19.

### **6.3 Sikkerhet**

Området skal forsynes med lys som er tilstrekkelig for å oppnå god sikkerhet både for landarealene og sjøarealene.

Kaiområdet skal ha nødvendige ledere for å komme seg opp hvis man faller i sjøen.

Det skal være livredningsutstyr i hht gjeldende krav til slikt utstyr i gjeldende regelverk.

### **6.4 Fellesbestemmelser Situasjonsplan. Rekkefølgebestemmelser**

Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser

- tiltakets plassering
- parkering, gang- og kjøremønster
- forming av terrenget (høydeangivelser) og eventuelle forstøtningsmurer
- isådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus
- areal for uteopphold/lek

Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen.

Før søknad om igansettingstillatelse kan godkjennes, skal det utarbeides plan- og snitt tegninger som viser tiltakets tilpassing til omkringliggende landskap og bygninger, samt hensyn til vær- og klimaforhold.