

Detaljregulering for Klubben næringspark BN6 – BN8

Reguleringsbestemmelser

Plan ID:	1931 2019 07
Saksnummer:	2020/2117
Datert:	11.06.2020
Sist rev.:	
Kommunestyre planvedtak:	

1. Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å detaljregulere en mindre del av den eksisterende områdereguleringen for klubben næringspark. Detaljreguleringen skal utarbeides i samsvar med intensjonen til områdereguleringsplan ID 1931201702 og de prinsippene som er nedfelt i bestemmelsen og beskrivelsen.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

Legg inn arealtabell når den er klar!!

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Bestemmelser som gjelder for BN6, BN7 og BN8 planområdet (§ 12-7):

2.1 Estetikk:

- a) Bebyggelsen innenfor planområdet skal gis en tidsriktig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart.
- b) Ny bebyggelse og tiltak skal når det gjelder volumen, material og farge, utformes på en slik måte at området fremstår som helhet med variasjon i materialbruk, sprang i lange fasader og reflekterende fasadematerialer skal unngås.
- c) Det skal legges vekt på god terrengtilpassing rundt bebyggelsen og ved utforming av adkomst.
- d) Estetisk redegjørelse skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Det skal gjøres estetiske vurderinger av bygget i seg selv og i forhold til omgivelsen.
- e) Ubebygde arealer som ikke opparbeides med fast dekke skal framstå grønne.

2.2 Universell utforming/tilgjengelighet:

- a) Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for utforming av byggverk og uteanlegg.
- b) Arealene skal utformes slik at det kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig og det skal tilrettelegges for en oversiktlig, trafikksikker og lett orienterbar framkommelighet for gående.

2.3 Overvann:

- a) Prinsippene om lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for utbygging og tiltak i planområdet. Det skal gjennomføres nødvendige fordrøyingstiltak for å sikre dette innenfor det enkelte feltet.
- b) Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet eller ved smelting om våren.

2.4 Avløp/renovasjon:

- a) Tekniske installasjoner for vann- og avløpshåndtering kan etableres innenfor byggeområdene. Plassering skal godkjennes av kommunen ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak eller detaljregulering.
- b) Ved utbygging av nye avløpsspumpestasjoner som skal overdras til kommunalt drift og vedlikehold, skal overløpsterskelen ikke plasseres lavere enn kote + 3,5
- c) Innenfor feltene skal det avsettes tilstrekkelig plass til avfallshåndtering og renovasjonsutstyr. Løsningene kan være felles for flere næringsaktører, og plassen må lokaliseres slik at oppbevaring og henting ivaretas på en tilfredsstillende måte og i tråd med gjeldende forskrift og renovatørens behov..

2.5 Nettstasjon:

- a) Det er tillatt å sette opp ny nettstasjon innenfor byggeområdene.
- b) Behov for ny nettstasjon (innendørs og utendørs) og plassering skal vurderes ved detaljregulering eller byggesøknad i samråd med leverandøren.

2.6 Byggegrense:

Der byggegrensen ikke er angitt på plankartet er byggegrense lik formålsgrensen.

2.7 Avkjørsel:

- a) Plassering av avkjøringer innenfor næringsområdene er veiledende, - ikke juridisk bindende. Plassering av nye avkjøringer skal tas stilling til ved detaljregulering eller byggesøknad.
- b) Plassering av avkjøring til / fra fylkesvei 861 er juridisk bindende.

2.8 Havnivåstigning:

- a) Alle nye bygninger og anlegg innenfor planområdet må utføres robust for endret havnivå. Ferdig gulvnivå i alle bygninger og anlegg må være min. 3,5 m over middelvannstand (NN 1954).
- b) Unntak gjelder for bebyggelse og anlegg som krever gjennom dens funksjon nær/lav beliggenhet mot sjøen.

2.9 Riggplan:

Ved søknad om tillatelse til tiltak (for hvert byggetrinn) skal det foreligge samlet rigg-, transport- og skiltplan som viser midlertidig anleggsområde, sikringstiltak, årene for anleggstransport, anleggsskiltning og annen relevant dokumentasjon ift. samspill mellom anleggsområdet og bruken innenfor tilgrensende areal i anleggsfasen.

2.10 Miljø:

En skal legge vekt på å bruke de til en enhver tid mest miljøvennlige løsningene for utforming og materialbruk. I dette ligger alt fra å bruke mest miljøvennlige produkter/materialer, videre til å bruke varige produkter og løsninger som er energibesparende og krever lavest mulig frekvens på ettersyn og vedlikehold.

2.11 Kulturminneloven:

Skulle det under arbeid i marka komme fram gjenstander eller andre type spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeide stanses omgående og melding sendes Troms fylkeskommune og Sametinget. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet; jf. Kulturminneloven §8. (§ 12-7 nr. 6)

2.12 Havne- og farvannsloven:

Alle tiltak og byggearbeider i sjø samt avsatte arealer til kaiformål må, i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven, behandles etter havne- og farvannsloven.

2.13 Forurensningsloven:

- a) Før søknad om utfylling/mudring i sjøen kan behandles etter pbl skal det foreligge tillatelse fra Fylkesmannen i Troms etter forurensningsloven / -forskrift.
- b) Før det kan gis igangsettingstillatelse etter pbl, må eventuell nødvendig tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må det ovenfor forurensningsmyndigheten dokumenteres at grunnen ikke er forurenset.

2.14 Eierform:

Vei SV 1-3 og kai SK 1 skal være offentlig. Grønnstruktur GN 1 og GN 2 skal være offentlig. Havneområde i sjø VHS 1 og naturområde i sjø VNS 1 skal være offentlig.

3. Krav til dokumentasjon

3.1 Krav til dokumentasjon ved søknad om tillatelse til tillatelse

a) Situasjons- / utenomhusplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en situasjons-/utenomhusplan for tiltaksområde som skal vise følgende:

- 📍 Bebyggelsens plassering (koordinater på hjørner) og relevante høyder, samt ytre mål
- 📏 Avstand til tilgrensende bebyggelse, senterlinje vei og eiendomsgrenser
- 🚗 Adkomst, trafikk- og parkeringsareal for kjøretøyer og sykkel, interne gangveier
- 🌳 Grøntarealer
- 🏠 Skråninger, skjæringer, forstøtningsmurer, o.l.
- 📶 Høydesatte koder for eksisterende og nytt terreng
- 🚰 Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé og avrenning (overvannshåndtering)
- 🔧 Renovasjonsløsninger
- 🛡️ Evt. Skjermings- og sikringstiltak
- 📝 Annet (avklares i forhåndskonferanse)

b) Illustrasjoner

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en illustrasjonsplan som viser hvordan hele feltet skal utformes på en god og hensiktsmessig måte med bebyggelse, grønnstruktur, teknisk og veianlegg.

4. Bestemmelser til arealformål

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

Felles bestemmelser for næringsbebyggelse; felt BN6, BN7, BN8

a) Utnytting:

- a) Innenfor næringsområdene BN 6 – BN 8 kan det etableres bygninger, konstruksjon og anlegg for «blå/grøn» næringsvirksomhet samt tilhørende leverandør- og råstoffforedlingsnæring og tilhørende teknisk infrastruktur - herunder anlegg i sjø i tråd med planens formål og intensjon. Handel tillates ikke innenfor områdene.
- b) Innenfor felt BN 6 kan det anlegges kai.
- c) Tillatt utnyttelsesgrad for BN 6, BN 7, BN 8 er % BYA=80 %. Utendørs parkeringsanlegg regnes med i % BYA.

b) Byggehøyde:

- a) Maksimal tillatt byggehøyde for næringsbebyggelse innenfor felt BN 6 og BN 7 er 12m målt fra laveste til høyeste bygningspunkt. Spesielle installasjoner og innretninger som tanker, tårn og lignende kan være høyere.
- b) Maksimal tillatt byggehøyde for næringsbebyggelse innenfor felt BN 8 er 10m målt fra laveste til høyeste bygningspunkt. Spesielle installasjoner og innretninger som tanker, tårn og lignende kan være høyere

c) Utforming av utendørsplan:

Sammen med behandling av byggesøknad for det enkelte næringsområdet skal det utarbeides en situasjonsplan i M 1:500. Utendørsplanen skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal utnyttes. Planen skal i tillegg til bygningsplassering angi planlagt terrengbehandling på tomten, adkomst/interne trafikkårer/parkering, sporingsanalyse, ledningsgrøfter, eventuelle støttemurer/skråninger og sikringstiltak. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

d) Teknisk infrastruktur:

Før det gis brukstillatelse for bygg og anlegg skal det være etablert tilfredsstillende vann-, overvann- og avløpsløsning. Det skal også være etablert parkering og adkomst fra fylkesvei samt internveier i tråd med detaljreguleringen.

e) Parkering:

- a) Det skal etableres minst 1 biloppstillingsplasser pr. 100 m² BRA næringsvirksomhet, og minst 0,5 biloppstillingsplasser pr. 100 m² BRA lager.
- b) Det skal etableres minst 1 overbygd sykkelparkering for hver 3. ansatte.

f) Undersøkelse i grunn:

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak som medfører behov for utfylling i sjøen må det foretas geotekniske stabilitets- undersøkelser av grunnen. Kravet gjelder dersom nødvendig grunndata ikke er tilstrekkelig dokumentert og vurdert i rapportene med juridisk virkning, pkt. 8 i bestemmelsene.

g) Terrengebearbeiding/planering/midlertidig lagring av masser/utfylling i sjø:

- a) Det er tillatt å ta ut masser for å planere de forskjellige næringstomter. Gjennomsnittlig bunnivå på område BN 6 og BN 7 skal være min. kote + 3,5 og maks. kote + 5.
- b) Gjennomsnittlig bunnivå på område BN 8 skal være min. kote + 13 og maks. kote + 18.
- c) Næringsrelatert masseuttak – uten at det foreligger et konkret utbyggingsprosjekt som skal gjennomføres - tillates ikke innenfor planområdet med unntak av masseuttak innenfor felt BN 7.
- d) For å unngå store vertikale fall i terrenget skal skjæringene utformes slik at de gradvis trapper seg ned mot områdenes bunnivå.
- e) Fyllinger/skråninger/terrengebearbeiding skal ha en naturlig form med god avslutning mot eksisterende terreng.
- f) Med hensyn til det marine livet skal utfylling i sjø primært skje på høsten og tidlig vinter. Det tillates ikke forurensete utfyllingsmasser. Før utfylling i sjø kan skje skal det foreligge godkjenning fra aktuell forurensningsmyndighet.

h) Støy:

Innenfor planområdet gjelder grensene for støy i henhold til gjeldende statlige støyretningslinjer T-1442. Virksomheter som medfører støy over følgende grenseverdiene, tillates ikke:

Støykilde	Industri/næring med helkontinuerlig drift	Øvrige industri/næring
Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB, $L_{evening}$ 50 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB, $L_{evening}$ 45 dB
Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07	L_{night} 45 dB, L_{AFmax} 60 dB	L_{night} 45 dB, L_{AFmax} 60 dB
Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsomt bruksformål på lørdager		Uten impulslyd: L_{den} 50 dB Med impulslyd: L_{den} 45 dB
Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsomt bruksformål på søn-/helligdager		Uten impulslyd: L_{den} 45 dB Med impulslyd: L_{den} 40 dB

i) Anleggsarbeid:

- a) Før start av bygge- og anleggsarbeidet skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å redusere ulempene med støy fra anleggsarbeidet. Støygrenser og varslingsplikt som er fastsatt i sentral retningslinjene T-1442 gjøres gjeldende.
- b) Ved sprengningsarbeid skal det gjennomføres bygningsbesiktelse i en radius på 150m før sprengningsarbeid.

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

a) Generelt:

a) Bestemmelser gitt fra gjeldende områderegulering:

- Det sammenhengende, offentlige samferdselsanlegg som er fastlagt ved områdereguleringsplan (SV 1 – SV 3) skal videreføres ved all detaljregulering av de ulike feltene. Høydeangivelser/stigningsforhold, areal til støttemurer, skjæringer/skråninger samt plassering av avkjørsler skal fastsettes i detaljregulering og byggesøknad.
- SV 2 og SV 3 avviker noe fra områdereguleringens planlagte veiføring for at det skal være mulig å tilfredsstille kravet om maks. stigning.

- b) Opparbeiding av offentlig samferdselsanlegg med teknisk infrastruktur skal skje med bakgrunn i detaljerte tekniske planer som godkjennes av relevant offentligveimyndighet.
- c) Statens vegvesen skal godkjenne byggeplaner for tiltak som berører fv. 861.

b) Mindre justeringer:

Mindre justeringer innenfor areal avsatt til «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur», både i vertikal- og horisontalnivå, kan tillates ved prosjektering og gjennomføring av anlegget. Det forutsettes at gangveier, transportfunksjoner og trafiksikkerhet ivaretas. Justeringer kan også omfatte juridiske linjer. Justeringer skal dokumenteres.

c) Opparbeidelse samferdselsanlegg:

- a) Innenfor planområde skal samferdselsanlegg prosjekteres og opparbeides i tråd med områderegulering og detaljerte/tekniske byggeplaner. Ved samlokalisering av VAO-anlegg og offentlig vei skal teknisk infrastruktur samt veilysanlegg og andre tekniske anlegg framkomme av detaljerte/tekniske byggeplaner.
- b) Det tillates oppsatt lysmaster innenfor areal avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- c) I gjennomføringsfasen tillates arealet benyttet til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veianlegget, herunder midlertidige bygninger og anlegg, midl. masselagring, mm.

d) Vei 1 (SV 1, SV 2, SV 3):

Vei SV 1, SV 2 og SV 3 skal opparbeides i tilknytning til gjeldende detaljregulering, og brukes som offentlig kjørevei. Vei SV 1, SV 2 og SV 3 skal ha maks. stigning $\leq 8\%$.

e) Annen veigrunn (SVG 1 – SVG 4):

- a) Annen veigrunn SVG 1 – SVG 6 er avsatt som arealressurs for evt. nødvendige areal arronderinger knyttet til samferdselsanlegg.

- b) Detaljert utforming av evt. ny/endret samferdselsanlegg innenfor SVG 1 – SVG 4 skal avklares i detaljert/tekniske byggeplaner og detaljregulering. Byggeplaner skal godkjennes av veimyndighet før arbeidet kan settes i gang.

f) Kai i tilknytning BN 6

- a) Innenfor området kan det etableres tiltak knyttet til kaia og havnens bruk og drift.
- b) Tiltak skal godkjennes av havnemyndigheten før behandling etter pbl.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

a) Naturområde GN 1 og GN 2:

- a) Område GN 1 og GN 2 skal bevares i sin naturlige utforming, men vanlig skjøtsel er tillatt.
- b) Feltet har som formål å bevare naturlandskapet i området.
- c) Dersom naturlandskapet skades, kan det gis pålegg om istandsetting/rehabilitering.

b) Vegetasjonsskjerm GV 1:

- a) Det er tillatt med skjøtsel innenfor vegetasjonsskjerm GV 1
- b) Frisikt mot samferdselsanlegg og plass til snølagring langs samferdselsanlegg skal ivaretas.

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

a) Havneområde i sjø (felt VHS 1)

- a) Følger samme bestemmelser gitt av områderegulering for Klubben næringspark

b) Naturområde i sjø med tilhørende strandsone (felt VNS 1)

- a) Følger samme bestemmelser gitt av områderegulering for Klubben næringspark.

5. Bestemmelser til hensynssoner

5.1 Frisiktsone i kryss

- a) Innenfor frisiktsonen tillates ikke sikthindrende etableringer høyere enn 50 cm over tilstøtende veinivå.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Teknisk infrastruktur

1. Før opparbeiding av veg og infrastruktur igangsettes, skal det foreligge godkjente planer og avtaler for etablering, drift og vedlikehold av anleggene for hele planområdet.
2. Før utbygging innenfor regulerte næringsområder kan tas i bruk skal nødvendig vei, vann- og avløpsanlegg, både offentlige og private, være opparbeidet og godkjent fram til og langs den delen av tomte/eiendom har sin adkomst.
3. Tiltakshaver skal ta kontakt med kraftselskap for avklaring om behov og utforming før igangsetting av tiltak.
4. Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i planområdet skal følgende formålsområder være opparbeidet: Kryss SV 1 mot Fylkesvei, SV2 skal være opparbeidet før den 1. nye næringsetablering innenfor BN 6 og BN 7 i planområdet kan tas i bruk. SV 3 skal være opparbeidet før den 1. nye næringsetableringen innenfor BN 8 i planområdet tas i bruk.

7. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Plankart, 11.06.2020
2. Planbestemmelser, 10.06.2020
3. Planbeskrivelse, 11.06.2020