

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN
FOR «BULISTRANDA INDUSTRIOMRÅDE», BØ KOMMUNE.
PLAN ID: 201801**

Dato:21.08.2019

Dato for siste revisjon:

Dato for kommunestyrets vedtak:

I

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

II

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

Hovedformål og underformål i hht. MDs veileder

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)**
 - B11-B14 Industri (1340)
 - BAB1 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)
- 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)**
 - SKV1-SKV2 Kjøreeg (2011)
 - Annen veggrunn (2019)
- 3. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)**
 - GT1 Turveg (3031)
- 4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 12-5, nr 5)**
 - LNF1-LNF2 Landbruk-, natur og friluftsområde (5100)
- 5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, nr 6)**
 - V1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (6001)
 - VHS1 Havneområde i sjø (6220)
- 6. HENSYNSSONER**
 - H190_1-H190_2 Sikringssone
 - H410_1-H410_4 Infrastruktursone

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

FELLESBESTEMMELSER:

- a) **Detaljreguleringsplan**

Det er krav om detaljreguleringsplan innen gjennomføring av tiltak for områder BAB1, BI2, BI4. Før søknad om byggetillatelse kan behandles, skal det foreligge godkjent detaljregulering iht. Plan- og bygningslovens § 12-3.

Ved detaljregulering avklares nøyaktig plassering av utfylling i sjø, kai plasseringer, avkjørsler, intern trafikkløsning, tomteinndeling, utnyttelsesgrad og bygningshøyder.

Alle nye utbyggingsprosjekter må avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning med nettselskapet

b) Parkering

Det skal tilrettelegges for parkering innenfor egen eiendom.

Parkeringsarealer skal løses i tilknytning til de enkelte virksomhetene og plasseres slik at de ikke hindrer en effektiv logistikk knyttet til næringsvirksomheten i planområdet.

Det skal i tillegg til bilparkering etableres areal for sykkelplasser for ansatte. Antall avklares i detaljregulering.

c) 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 Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov av 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.

d) Estetisk utforming

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene. Det tillates ikke reflekterende materialer på vegger og tak.

Det stilles krav til opparbeidelse av buffersoner i form av grønne områder ved etablering av enkelte bedrifter.

e) Industristøy

Ved etablering av industri skal utbygger dokumentere at grenseverdier for utendørs støy tilfredsstilles iht. tabell 1 i retningslinje T-1442/2016 for bygninger til støyfølsom bruk.

f) Forurensning i grunnen

Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven § 7.

g) Universell utforming

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

h) Anleggsarbeid.

Anleggsarbeid med avdekning av steinmasser i området BI4 kan utføres på grunnlag av godkjent områderegulering, dersom søknad er godkjent av kommunen.

Før tillatelse for uttak av steinmasser skal det foreligge godkjent uttaksplan inkludert plan for istandsetting.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det dokumenteres tilfredsstillende grunnforhold.

For alle søknadspliktige tiltak skal ansvarlig søker sørge for at det foreligger en geoteknisk vurdering av tiltaket ved søknad om igangsettingstillatelse.

Tiltak må i tillegg til plan og bygningsloven, behandles etter havne- og farvannsloven. Bygg- og anleggsvirksomhet må ikke gi støy som overskrider grensene til slik virksomhet gitt i T-1442 og luftkvalitet gitt i T-1520.

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Industri (BI1-BI4)

- a) Områder BI1-BI4 avmerket i plankart viser fyllingstopp.
- b) Innenfor områdene tillates etablert industribebyggelse med tilhørende kontorer og lagerbygninger. Det legges vekt på at virksomheten har behov for sjø- eller havnetilknytning.
- c) Nødvendig teknisk infrastruktur og trafoer tillates etablert innenfor byggeområdene.
- d) Innenfor området tillates ikke etablert bedrifter som mht støy og andre forurensninger ved produksjon og trafikk vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omliggende boligområder.
- e) Maksimum utnyttelsesgrad
BI1= BYA=75%.
BI2= BYA=50%.
BI3= BYA=20%
BI4= BYA=50%.
- f) Veiledende maksimal tillatt byggehøyde er 25meter målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget. Tanker og siloer kan tillattes å bygges høyere.
Byggehøyder avklares nærmere ved detaljregulering av de enkelte områdene.
- g) Minimum gulvhøyde er kote +3,25 moh
- h) Innenfor BI1 er utvidelse av allerede etablert drift tillat uten krav til detaljregulering. I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides en situasjonsplan med bygningsplassering. Det er ikke tillatt å etablere ny adkomstvei fra Fv. 7656. Eksisterende adkomstvei skal benyttes.
- i) Bygg skal plasseres innenfor byggegrensener vist på plankartet.

Andre typer bebyggelse og anlegg (BAB1)

- a) Innenfor området tillates bebyggelse som boligrigg, kontor o.l., for drift av Kobbvågen masseuttak og industri i områder BI1-BI4.
- b) Det tillates ikke næring eller industri.
- c) Det kreves detaljreguleringsplan for tiltak i området.
- d) Maksimum utnyttelse innenfor området er BYA=25%.
- e) Maksimum tillatt høyde innenfor området er 12,0 meter målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygget.
- f) Før tillatelse for uttak av masser skal det foreligge godkjent uttaksplan inkludert plan for istandsetting.

SAMFERDSELSEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

Kjørevei (SKV1-SKV2)

Eksisterende kjørevei.

Fremtidige avkjørsler skal opparbeides i form av forkjørsregulert T-kryss, og utformes slik at vogntog kan benytte kjøremåte A. Avkjørsler med fylkesvegen skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av Statens vegvesen.

Annen veggrunn - grøntareal

Eksisterende veiskråninger langs fylkesveien.

GRØNNSTRUKTUR

Turveg GT1

Eksisterende tursti mellom fv.7656 og Sinahula. Ved uttak av masser i området BI4 skal turstier opprettholdes og varig sikres for trygg ferdsel.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

Natur og friluftsområde (LNF1-2)

I området knyttet til Kobbvågvatnet er det tillatt med enkel tilrettelegging for friluftsliv; benker, bord o.l.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Bruk og vern av sjø og vassdrag (V1)

Kantsoner mot vassdrag skal ivaretas.

Det er ikke tillatt å bygge veien nærmere enn 50m fra Kobbvågvatnet.

Lukking av bekken, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i vannet er forbudt.

Havneområde i sjø (VHS1)

Området skal være åpent for fri ferdsel.

Innenfor området kan det oppføres kaianlegg.

BESTEMMELSER FOR HENSYNSSONER (§§12-6, 12-7 OG 11-8)

Sikringssoner.

H190_1-H190_2

I områder regulert til sikringssoner er det tillatt palleteking og varig sikring av skråninger.

Områder skal igangsettes iht. utarbeidet uttaksplan.

Terrenginngrep skal tilbakeføres til naturlig terreng og terrenget skal revegeteres med stedeagne masser.

Infrastrukturssoner.

Krav vedrørende infrastruktur

H410_1-H410_3.

Soner viser mulig trasé for omlegging av fylkesveien 7656.

Det skal utarbeides detaljplan. Planen skal omfatte geoteknisk prosjektering og skal vise detaljert utforming av veg, herunder høyder, vegetasjonsbruk og overvannshåndtering. Veggen skal anlegges i terrengtilpasset trasé ved detaljregulering, hensynsonen kan dermed fravikes noe ved detaljplanlegging.

Ny veitrasé planlegges med rasteplass/parkeringsareal i tilknytning til «Sinahula».

Tiltak som kan vanskeliggjøre gjennomføring av ny veg tillates ikke.

Mulig forekomst av elvemusling i utløpet av Kobbvågvatnet må ikke ødelegges ved endringer i elveløpet når foreslått ny trase for FV 7656 skal knyttes til eksisterende trase.

H410_2

Innenfor sonen tillates opparbeidelse av anleggsvei for transport av masser mellom BAB1 og Kobbvågen steinbrudd.

H410_4.

Området avsatt for etablering av turveg til «Sinahula».

IV

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Uttak av masser innenfor området BAB1 skal være ferdig før omlegging av fylkesveien.
- b) Før etablering av kai skal forslag til ny merkeplan fra 2012 for innseiling revideres.
- c) Krav til utnyttelse av fulldyrket jord – fulldyrket jord skal være tatt vare på og flyttet til område med aktiv jordbruk før det gis tillatelse til tiltak innenfor planen.

DOKUMENTASJONSKRAV

Innen det gis igangsettingstillatelse innen området skal følgende forhold være dokumentert:

- a) Grunnundersøkelse og dokumentasjon av grunnforhold skal foreligge ved søknad om utfylling i sjø.
- b) Bygg og anleggsfase.
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støy i anleggsperiodene.
Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser følge Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016.
Det skal leveres riggplan som viser maskiner og annet utstyr, områder for lagerbrakker, plassering av eventuell brakkerigg, samt oversikt over ferdselsveier, transportveier og områder for lasting og lossing.
I forbindelse med opparbeidelse av BI2 og BI4 tillates det til enhver tid kun 1 kryssing av fylkesveien.
- c) Det skal foreligge en geoteknisk vurdering av tiltaket ved søknad om igangsettingstillatelse.
- d) Alle tiltak / byggearbeider langs land og ut i sjøen (kaier, ledninger, fortøyninger, m.m. må i tillegg til plan og bygningsloven, behandles etter havne- og farvannsloven.