



Rødøy kommune
kystfolket under Polarsirkelen

Siste behandling i Plan- og miljøutvalget dato:

Vedtatt av Rødøy kommunestyre i

møte dato:

Under K. Sak nummer:

.....
formannskapssekretær

Endring av detaljreguleringsplan for Klubban, del av gnr. 42 bnr. 2

Reguleringsbestemmelser

PlanID 03-07-15.20

1. Planens hensikt

1.1 Formål

Utvidelse av eksisterende detaljreguleringsplan. Etablering av produksjonsanlegg for smolt.

1.2 Planavgrensning

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 03.07.15.20, datert 06.11.2024.

2. Planområdets arealformål og hensynssoner

Planområdet er vist på plankart datert 06.11.2024 i målestokk 1:2000 (A3).

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål, hensynssoner og områdebestemmelser.

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

- Industri - IND

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

- Kjøreveg – KV
- Annen veggrunn – grønnstruktur – AVG
- Kai-KAI

Landbruk-, natur og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5 nr. 5)

- Landbruk-, natur og friluftsmål samt reindrift - LNFR

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

- Havneområde i sjø – HOS

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringssone – friskt – H140
- Andre sikringssoner - H190
- Faresoner – Ras- og skredfare – H310

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Terreng og Vegetasjon

a) Terrenget skal arronderes på en slik måte at inngrepet i størst mulig grad harmoniserer med tilstøtende terreng og landskapet for øvrig. Det skal settes opp midlertidig anleggsgjerde for å beskytte eksisterende vegetasjon i byggefasen.

b) Det skal utarbeides en plan for beskyttelse av tilliggende bebyggelse mot støy og andre ulemper i anleggsfasen. Planen skal redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, støyreducerende tiltak og driftstider.

- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
 - Universell utforming
 - Estetisk utforming
 - Terrengbehandling
 - Overvannshåndtering
- Verneverdier naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)
- Miljøkvalitet knyttet til støy og forurensning (§ 12-7 nr. 3)
- Samfunnssikkerhet knyttet til skred/ras (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)
- Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

3.2 Støy

Støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012), tabell 3, i T-1442/2012-kap.3, eller senere vedtatte endringer av regelverket.

3.3 Kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Dette gjelder også forhold på sjøbunnen.

Dette pålegg skal formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

3.4 Estetikk

Bebyggelse skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Tilbygg, o.l. skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen med hensyn på de nevnte faktorer.

3.5 Uteområder

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming. Opparbeidede områder skal holdes ryddet.

3.6 Universell utforming

Det skal sikres at området er universelt utformet jf. TEK 17.

4. Krav om detaljregulering

Ikke aktuelt.

5. Bestemmelser til arealformål

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

Industri, IND

- a) Det tillates utsprenging av masser for etablering av næringsareal.
- b) Området kan planeres ned til kote +4.
- c) Innenfor området avsatt til industri tillates oppført bygg med gesimshøyde inntil kote + 24.
- d) Utnyttelsesgrad BYA: maksimalt 80% av netto tomteareal.
- e) Det skal etableres tilfredsstillende parkering for ansatte og besøkende innenfor næringsarealet.
- g) Det faste utvalget for plansaker gis rett til å avvise bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper som støy, lukt eller annen forurensing. Avgjørelser i slike saker skal følge det faste utvalget for plansaker sitt skjønn. Alle søknadspliktige tiltak skal dokumentere utslippstillatelser for støy, lukt og annen forurensing før byggetillatelse gis.
- h) Det tillates etablering av kai innenfor området.
- i) Byggegrense skal være 20 meter fra senterlinje til Fv. 17.
- j) Nye bygg og installasjoner skal etableres på minimum kote +4,0.
- k) Det tillates kontor og innlosjeringsarealer i forbindelse i tilknytning til driftsanlegget.

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

5.2.1 Kjøreveg KV3-4

For KV4 skal utforming følge Statens vegvesens håndbok N100.

KV3 skal utarbeides som i plankart og være felles adkomst til området. Adkomsten skal dimensjoneres for vogntog.

5.2.2 Annen veggrunn AVG3-6

Skjæringer og fyllinger tilpasses eksisterende terreng og tilsåes med stedtilpasset vegetasjon.

5.2.3 Kai KAI

Innen området kan det bygges kai.

- Kai skal bygges med minimum høyde 3,5 m over normalnull (NN 2000). Det tillates ikke oppført bygninger på kai.
- Føeringsflåte kan ligge permanent til kai.
- Kaien er privat og ikke offentlig tilgjengelig.

5.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5) LNFR

- Det er tillatt med bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse hvis bebyggelsen ikke kommer i konflikt med landbruks-, vannforsynings-, natur-, friluft- og kulturverninteresser.
- Bygging i 100-meters belte er ikke tillatt
- Naust kan oppføres nærmere sjøen enn 100 m
- Det skal tas landskapshensyn, og på odder, nes, mindre øyer og holmer med svak vegetasjon og åpne terrengforhold er bebyggelse ikke tillatt

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

5.6.1 Havneområde i sjø HOS

Området kan tilrettelegges med anlegg og installasjoner i sjø knyttet til driften av næringsområdet. Dette inkluderer konstruksjoner for fortøying/forankring, ledningsanlegg, kai, flytebryggeanlegg, flytende akvakulturanlegg etc.

Alle inngrep i sjø skal gjennomgå særskilt behandling etter Havne- og farvannsloven.

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

6.1 Sikringssone – frisikt (H140)

I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre synshindre med en høyde på over 0,5 meter eller tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær, stolper eller lignende kan tillates.

6.2 Andre sikringssoner (H190)

Havne/trafikkområde i sjø skal være åpent for skipstrafikk til og fra næringsområdet.

6.3 Faresone - Ras- og skredfare (H310)

Innenfor dette området kan det ikke etableres bebyggelse i sikkerhetsklasse 3. jf. TEK17 § 7.3. Sikkerhet mot skred. Sikkerhetsklasse 3 omfatter for eksempel byggverk der det normalt oppholder seg mer enn 25 personer.

7. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Ikke aktuelt

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Godkjent utomhusplan, jfr. Bestemmelsene.
- Dokumentasjon på at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak.

- Skisseplan for nødvendige offentlig infrastruktur skal være godkjent.
- Godkjent plan for håndtering av overvann, jfr. § 2.8.
- Plan for avfallshåndtering, som skal være godkjent av renovasjonsmyndighet og Rødøy kommune.
- VAO-rammeplan skal være godkjent av Rødøy kommune.

8.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse gis skal følgende foreligge:

- Detaljert utomhusplan som viser hvordan uteoppholdsarealet skal opparbeides og brukes skal være godkjent av Rødøy Kommune.
- Detaljplan for offentlige trafikkområder og kommunaltekniske anlegg som inngår i planen skal være skriftlig godkjent av Rødøy kommune.
- Offentlig infrastruktur skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Dokumentasjon ift. eventuell forurensning, jf. 2.13.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig slukkevann.
- Ved uttak av masser på mer enn 150 m³, skal massebudsjett og –regnskap utarbeides. Masseregnskapet skal dokumentere disponeringen av massene.
- Bygningers plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet dokumenteres.
- Sikring/ledegjerde etableres mot hele skjæringen på eiendommen som hindrer at reinsdyr kan falle utenfor.

8.3 Før brukstillatelse

Før brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse kan gis, skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet i h.h.t. rammetillatelsene:

- Veier, parkering og adkomst skal være ferdig opparbeidet.
- Vann- og avløpsanlegg og tilknytning til anlegget være ferdig opparbeidet.
- Dokumentasjon på at krav til uteoppholdsareal og parkering er oppfylt.
- Uteoppholdsområdene skal være ferdig opparbeidet.
- Dokumentasjon på eventuelle avbøtende tiltak i forhold til støy, jfr. § 2.16.

Det kan gis ferdigattest for deler av anlegget så fremt det har en naturlig avgrensning og er ferdigstilt i henhold til godkjent situasjonsplan og gitte tillatelser.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.

Ikke aktuelt