

PLANBESTEMMELSER
For detaljregulering av
Toft næringsområde, Brønnøy kommune

PlanID: 1813_2018002

Planen er datert: 11.01.2021

Siste revisjon av planen: xx.xx.2021

Siste revisjon av bestemmelsene: xx.xx.2021

VEDTATT AV BRØNNØY KOMMUNESTYRE I SAK:

§1 AVGRENSNING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 1813_2018002, datert 11.01.2021.

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§2 REGULERINGSFORMÅL

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

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

- Næringsbebyggelse - BN

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

- Kjøreveg - o_SKV
- Gang-/sykkelveg - o_SGS
- Annen veggrunn - grønnstruktur - o_SVG
- Havn - o_SHA

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)

- Turveg - GT
- Vegetasjonsskjerm - GV

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

- Landbruk-, natur og friluftformål samt reindrift - L
- Naturformål - LNA

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

- Havneområde i sjø - VHS
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - VFS

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringsone - frisikt - H140

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Midlertidig bygge- og anleggsområde #1

§3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Terreng og Vegetasjon

- a) Terrenget skal arronderes på en slik måte at inngrepet i størst mulig grad harmoniserer med tilstøtende terreng og landskap. Det skal settes opp midlertidig anleggsgjerde for å beskytte eventuell eksisterende vegetasjon i byggefasen.
- a) 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, trafikkikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, støyreducerende tiltak og driftstider. Denne planen skal vedlegges byggesøknad og godkjennes av Brønnøy kommune. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.

§ 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

Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner over eller under vann iht. kml. §4 eller kml. §14, skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten.

§ 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

Alle tiltak som gjennomføres innenfor planområdet for transport eller bruk skal være universelt utformet jf. TEK 17.

§ 3.7 Tiltrekking av fugl

For å unngå at virksomheten tiltrekker seg fugl stilles følgende vilkår:

- All håndtering av alle næringsmidler og avfall utendørs ved anlegget skal gjennomføres i omgivelser som er skjermet/lukket.
- Alle utendørs arealer og utstyr for utendørs lagring skal være rengjort og eventuelle rester av næringsmidler eller avfall som kan tiltrekke seg fugl være fjernet
- Tak og bygningskonstruksjoner på nye bygg utføres slik at det er lite attraktivt for fugler å hvile og hekke.
- Kar på anlegget som inneholder blant annet organismer bør overbygges for å forhindre at fugl tiltrekkes.

§ 3.8 Fjellskjæringer

- Fjellskjæring/skråning innenfor planområdet skal sikres med sikringsgjerde.
- Byggegrense fra bunnen av skjæring skal være minimum 5 meter
- Dersom høydeforskjellen er over 15 meter fra byggegrop til terrengtopp så skal byggegrensen økes med ytterligere 5 meter.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Næringsbebyggelse (BN1-BN3)

Formålet er sjøbaserte næringer og næringer som tilbyr støttefunksjoner for de sjøbaserte næringene.

- a) Det tillates utspredning av masser, fylling i sjø og planering for etablering av næringsareal.
- b) Ferdig terreng skal være på minimum kote +3,2 meter, byggverk i sikkerhetsklasse F1 kan bygges på en lavere kote.
- c) Innenfor området avsatt til næring tillates oppført bygg med gesimshøyde inntil kote + 24.
- d) Innenfor 10% av området avsatt til næring tillates det oppført bygg med gesimshøyde inntil kote + 44.
- e) Utnyttelsesgrad BYA: maksimum utnyttelse 80%
- f) Det tillates etablering av kaianlegg innenfor den del av området BN-2 som grenser mot sjø.
- g) Byggegrense skal være 15 meter fra senterlinje til o_SKV1.

§ 5 SAMFERDELSANLEGG OG ANNEN TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg (o_SKV)

For o_SKV skal utforming av veier og sideareal følge Statens vegvesens håndbok N100. o_SKV kan fravike trasé i plankart. o_SKV skal være adkomst til området for BN1-BN3 og o_SHA. Kjørevegen skal dimensjoneres for semitrailer.

§ 5.2 Gang-/sykkelveg (o_SGS)

Området avsettes til felles gang og sykkelveg, denne skal ha en bredde på 3,5 m inkludert skulder.

§ 5.3 Annen veggrunn - Grønnstruktur (o_SVG)

Annen veggrunn - grøntareal skal arronderes, tilsås og beplantes. Det tillates etablert lysstolper innenfor området.

§ 5.4 Havn (o_SHA)

Innenfor dette området tillates det havneaktivitet. Det kan etableres funksjoner som tar vare på trafikken på kai. Det tillates ulike formål som knytter seg til havnevirksomhet. Byggverk og installasjoner skal ikke være til hinder for kjøreatkomsten inne på området. Byggverk med maksimal gesimshøyde 16 meter og en BYA på maksimalt 20 % tillates. Byggene må plasseres slik at de ikke er til hinder for utendørs kai- og havnevirksomhet, inkl. land- og sjøvertstransport.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Turveg (GT)

Innenfor dette området kan det etableres turveg/-sti i en bredde på minimum 1 meter.

§ 6.2 Vegetasjonsskjerm (GV1-GV2)

Dette området er avsatt som vegetasjonssone mot industriområdet. I dette området tillates ikke oppført bygninger eller andre installasjoner.

§ 6.3 Vegetasjonsskjerm (GV3)

Innenfor dette området kan det opparbeides motfylling, fyllingsfot og erosjonssikring for utfylling av næringsområdet.

§ 7 LANDBRUK-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL samt reindrift (PBL § 12-5 NR. 5)

§ 7.1 LNFR (L1-L2)

Området reguleres til LNFR.

§ 7.2 LNFR (L3)

Området reguleres til LNFR. Innenfor dette området tillates det en tunnel for inntak av sjøvann under grunnen.

§ 7.3 Naturformål (LNA)

Området reguleres til naturformål og tilstrebes beholdt i naturlig tilstand.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 8.1 Havneområde i sjø (VHS)

Området kan opparbeides med anlegg og installasjoner i sjø knyttet til driften av nærings- og kaiområdet. Dette inkluderer konstruksjoner for fortøyning/forankring, ledningsanlegg, kai, flytebryggeanlegg, etc.

§ 8.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFS)

Innenfor dette området kan det opparbeides motfylling, fyllingsfot og erosjonssikring for utfylling av næringsområdet.

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Sikringszone – 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.

§ 10 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 10.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

Arealer merket med bestemmelsesområde #1 kan benyttes til byggeaktivitet med anlegg og maskiner i anleggsperioden. Arealet er avsatt for at maskiner etc. skal kunne komme til for gjennomføring av tiltaket. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt opprinnelig bruk innen 1 år etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 11.1 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis:

- Skal avkjørsel fra fv. 7234 være opparbeidet
- Skal bygningers plassering og laveste høyde på overkant gulv dokumenteres
- Skal tillatelse etter forurensningsloven fra Fylkesmannen for utfylling i sjø være gitt
- Skal tillatelse om inngrep i sjø etter Havne og farvannsloven være gitt.
- Skal anleggsplan utarbeides som sikrer åpen/alternativ vegtrase for utrykningskjøretøy i byggeperioden
- Skal alle søknadspliktige tiltak skal dokumentere utslippstillatelser for støy, lukt og annen forurensing

- Må fylling i sjø detaljprosjekteres. Herunder vil det være vesentlig å:
 - o tilpasse løsning på opparbeidelse av fylling til hvor tanker for fiskeoppdrett skal plasseres (både i plan og høyde)
 - o Sammen med ingeniørgeolog vurdere tetting/drenering av byggegrop til nødvendig nivå
 - o Vurdere behov for supplerende grunnundersøkelser

§ 11.2 Byggetillatelse for tekniske anlegg

Det skal foreligge byggetillatelse for tekniske anlegg (vei, vann, avløp og veilyd) før arbeidene kan igangsettes. Tekniske anlegg skal bygges etter den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge:

- Løsning for lokal overvannshåndtering og eventuell fordrøyning.
- Lengde- og tverrprofiler som dokumenterer skjæringer og fyllinger.
- Løsning for tilstrekkelig brannvann for alle bygningene i området.

§ 11.3 Før brukstillatelse kan gis

- Skal adkomstveg og gang- og sykkelveg være opparbeidet
- Skal frisisiktsoner mot felles trafikkområder dokumenteres
- Skal det etableres sikringsgjerde mot skjæringer på området som hindrer at mennesker og dyr kan falle utenfor.

11.4 Før ferdigattest

Før ferdigattest kan gis:

- Skal SVG arronderes, tilsås og evt beplantes med stedegne arter eller frøbanker