



plankontoret

# OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR BOGØY NÆRINGSOMRÅDE

Reguleringsbestemmelser - PlanID 1848 2015001

Rådmannens forslag til sluttbehandling 3.6.16



# BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN

## BOGØY NÆRINGSOMRÅDE

PlanID: 18482015001

Arkivsak nr:

Dato: Rådmannens forslag til sluttbehandling 3.6.16

**Området er regulert til følgende formål etter plan- og bygningsloven § 12-5:**

§ 12-5 nr 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Forretning (sosi 1150)

Industri (sosi 1340)

Industri/Lager (sosi 1800)

Industri/Lager/Forretning (sosi 1800)

§12-5 nr 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (sosi 2001)

Veg (sosi 2010)

Gang- /sykkelveg (sosi 2015)

Annen veggrunn - tekniske anlegg (sosi 2018)

Kai (sosi 2041)

Havn (sosi 2040)

§12-5 nr 3 GRØNNSTRUKTUR

Vegetasjonsskjerm (sosi 3060)

§12-5 nr 5 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift (sosi 5100)

§12-5 nr 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

Havneområde i sjø (sosi 6220)

Kombinerte formål i sjø havneområde i sjø/akvakultur (sosi 6800)

### Formål med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for næringsvirksomhet i Bogen.

### Forholdet til tidligere reguleringsplaner

Planen opphever reguleringsplan for Storskjæret industriområde, vedtatt 13.9.00 og eldre reguleringsplan for masseuttak område III i Leirvikbogen.

### Avgrensing

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

## § 1 Utnytting, utforming og bruk av arealer, bygninger og anlegg

### § 1.1 Situasjonsplan

Ved søknad om tiltak skal det følge situasjonsplan. Denne skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, atkomst og interne atkomstveger, parkering- og biloppstillingsplasser, laste- og lossearealer, utelagringsområder med tilhørende skjermingstiltak, grøntareal, eventuell inngjerding og forstøtningsmurer og terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder.

### § 1.2 Utforming av bebyggelse og anlegg

Det skal ikke brukes reflekterende materialer eller skjemmende farger på bygninger/anlegg. Fyllingsfronter i sjø skal gis en tiltalende utforming.

Bebyggelse og anlegg skal visuelt tilpasses det omkringliggende landskap, så langt dette er forenelig med rasjonell utforming og drift.

Fargesetting skal angis i søknad om tiltak. Utvendige farger skal godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.

### § 1.3 Utnytting og byggehøyder

Utnytting for de enkelte områdene fremgår av tabellen under:

Felt	Geografisk navn	Maks % BYA	Maks gesims-/mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng
BF1	Nordodden	80	12 m
Bl1	Storskjæret	80	16 m, for tekniske installasjoner, tårn og piper tillates mønehøyde inntil 35 m
Bl2	Fv. 835	15	16 m
BKB1	Langodden	80	16 m, for tekniske installasjoner, tårn og piper tillates mønehøyde inntil 35 m
BKB2	Bogøya vest	80	50 m
BKB3	Bogøya øst	80	16 m, 35 m for inntil 10 % av arealet
BKB4	Leirvikbogen	80	12 m

Samlet forretningsareal innenfor planområdet skal ikke overstige 3000 m<sup>2</sup> BRA.

I BRA inngår forretningers fellesareal, salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal.

### § 1.4 Bruk

Felt	Geografisk navn	Formål	Bruk og vilkår
BF1	Nordodden	Forretning	Kai kan etableres.
Bl1	Storskjæret	Industri	Bygninger ut i sjø tillates på pæler.
Bl2	Fv. 835	Industri	Det tillates bygd en (1) innebygd transportkorridor for varer og gods over fylkesvegen. Fri høyde over fylkesvegen skal være minst 5 m. Utforming av tiltak skal godkjennes av Statens vegvesen.
BKB1	Langodden	Industri/lager/ forretning	Forretninger tillates kun for plasskrevende varer.
BKB2	Bogøya vest	Industri/lager/ forretning	Forretninger tillates kun for plasskrevende varer.
BKB3	Bogøya øst	Industri/lager/ forretning	Forretninger tillates kun for plasskrevende varer.

<i>Felt</i>	<i>Geografisk navn</i>	<i>Formål</i>	<i>Bruk og vilkår</i>
BKB <sub>4</sub>	Leirvikbogen	Forretning/ Industri/lager	Arealer tillates opparbeidet ved uttak av masser, maksimalt ned til kote 37 moh. Vegetasjon og terreng som skjermer mot eksisterende bebyggelse skal bevares lengst mulig. Etter endt uttak av masser skal området, hvis det ikke foreligger konkrete planer for videre bruk, istandsettes og revegeteres. Forretninger tillates kun for plasskrevende varer. Detaljhandel tillates ikke. Sti til Jamtfjellet må legges om før tiltak som berører eksisterende sti kan gjennomføres.
S	Storskjæret, Langodden	Samferdsels- anlegg og teknisk infrastruktur	Områdene skal nyttes til parkering, veg og annen veggrunn.
S	Bogøya	Samferdsels- anlegg og teknisk infrastruktur	Områdene skal nyttes til veg og annen veggrunn.
SK	Storskjæret, Langodden,	Kai	Områdene skal nyttes til kaianlegg for næringsvirksomhet og offentlig kai.
SHA	Bogøya	Havn	Det tillates etablering av kai innenfor havneformålet. Før søknad om igangsettingstillatelse og lokalisering av tiltak, skal det foreligge undersøkelser av strømforhold i Bogøysundet, geotekniske undersøkelser, vurdering av egnet manøvreringsareal/anløpssted for fartøy og øvrige brukere av farleden.
GV	Leirvika	Grønnstruktur - vegetasjonskjerm	Terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Adkomstvei tillates.
VKA		Kombinert formål i sjø, havneområde i sjø/akvakultur	Anlegg og installasjoner i sjø for fortøyning/forankring, ledningsanlegg og ventemerder tillates.

### § 1.5 Bruk av uteareal

Skjemmende lagring tillates ikke. Dersom utvendig lagring er nødvendig skal lagerplass skjermes mot innsyn fra omgivelsene og offentlig veg. Ved nybygg skal det fremlegges løsninger som ivaretar utendørs søppelhåndtering.

Areal som ikke blir brukt til bygninger eller trafikale formål skal i størst mulig grad opparbeides som grøntarealer.

## § 2 Vilkår for bruk av arealer

### § 2.1 Sikring mot skred

Før tiltaksrealisering må nødvendig dokumentasjon som tilfredsstiller kravene i TEK 10 § 7- 3 veiledning om kvikkleireskred, og som er i tråd med NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred 7/2014» foreligge.

#### § 2.2 Krav til sikkerhet mot stormflo

Alle eventuelle bygningsdeler under kote + 3,72 skal tåle påvirkning fra sjøvann.

#### § 2.3 Tiltak i sjø

Tillatelse etter havne- og farvannsloven skal foreligge før tiltak i sjø settes i gang.

#### § 2.4 Mudring eller fylling i sjø

Tiltak i form av mudring eller fylling i sjø skal omsøkes til Fylkesmannen.

Ved fylling i sjø innenfor bestemmelsesområde#1 i områdene BKB1, BKB2 og BKB3, skal det av hensyn til eventuelle ventemerder øst for Storskjæret sikres god nok gjennomstrømming av vann mellom Bogøya og Langodden.

#### § 2.5 Tiltak ved Engeløybrua og vegfyllingen ved Engeløybrua:

Sikkerhet mot setninger i grunnen og skader på Engeløybrua må dokumenteres før tiltak. Søknad om tiltak som berører brufundament, brulandkar og vegfyllingen ved brua skal sendes på høring til Statens vegvesen før tillatelse gis.

#### § 2.6 Krav om detaljregulering

Detaljregulering skal foreligge for områdene BKB2 og BKB3 på Bogøya, før det kan gjøres tiltak eller fradeles tomter for industri/lager. Bygging av kai med tilstrekkelig adkomst og infrastruktur er unntatt plankrav.

#### § 2.7 Driftskonsesjon ved uttak av masser

Før det igangsettes uttak av masser med samlet uttak på mer enn 10 000 m<sup>3</sup> skal driftskonsesjon iht [Mineralloven](#) § 43 foreligge.

#### § 2.8 Kulturminner og aktsomhetsplikten

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanset og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, eventuelt Tromsø museum for kulturminner under vann, jf. lov 9. juni 1970 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

#### § 2.9 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene.

Byggegrense til fv. 835 er 20 m fra vegmidte.

Byggegrenser følger formålsgrenser der de ikke er synlige i plankartet.

#### § 2.10 Krav til avkjørsler

Avkjørsler fra Fylkesveg 835 skal tilfredsstille krav i Statens vegvesen håndbok N100 til sikt og geometri.

### § 3 Miljøkvalitet og forurensning

#### § 3.1 Forurensning

Byggesøknader skal redegjøre for hvilken virksomhet som skal etableres. Det skal ikke gis tillatelse til virksomhet som etter sin art kan medføre forurensninger, før det er søkt om og gitt tillatelse etter Forurensningsloven § 11, og hvor avbøtende tiltak er skissert og godkjent av forurensningsmyndighet.

### § 3.2 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, retningslinje T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplan. Se også §5.2

### § 3.3 Lukt

Ved sjenerende lukt er virksomheten/tiltakshaver pliktig til å iverksette tiltak for å hindre luktproblematikk for eksempel gjennom forbedring av renseanlegg/installering av luftfilter eller lignende.

## § 4 Hensynssoner

### § 4.1 Faresone høyspenningsanlegg

Innen område for faresone høyspenningsanlegg H\_370, for luftledning, skal det være minst seks meter fra ytterfase ledning til nærmeste bygningsdel. Ved kryssing av linjen skal det være minimum 7 meter til faselinje over ferdig planert terreng.

### § 4.2 Sikringszone friskt

I frisktsonene skal det være fri sikt langs veg og kryss over 0,5 m over terreng. Busker, trær, støyskjerm og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt. Oppstammede tre, stolper og lignende kan stå i sikttrekanten, men krav til sikkerhetssoner i håndbok 231 Rekkverk må være tilfredsstillt.

## § 5 Krav ved anleggsarbeid

### § 5.1 Støv

I tørre perioder med mye og synlig støvflukt fra anleggsarbeid skal det gjennomføres støvdempende tiltak for å hindre støvulemper for omgivelsene. Aktuelle tiltak kan være tilføring av vann med overflateaktivt stoff.

### § 5.2 Støy

Før uttak av masser kan startes opp, skal det foreligge en støyfaglig vurdering som viser at støykrav i T-1442 vil kunne overholdes.

Støyintensivt anleggsarbeid skal kun skje i tidsrommet mandag-fredag kl 7-19 og lørdag kl 8-16. I anleggsperioden skal naboer varsles i god tid før støyintensive tiltak finner sted.

Sprengninger skal bare skje mandag-fredag kl 7- 19. Naboer skal være varslet om når sprengninger skal skje.

### § 5.3 Avrenning/forurensning

Olje, kjemikalier og andre forurensende stoffer skal oppbevares utilgjengelig for uvedkommende (i en container el) og skal være sikret for å hindre avrenning og forurensing til grunnen. Det skal etableres rutiner og tiltak som hindrer forurensing i grunnen.