



Meløy kommune

Siste behandling i Planutvalget:

Vedtatt av Kommunestyre i møte:

Under K. Sak nummer:

Underskrift formannskapssekretær

Detaljregulering for Glomfjord industripark - alternativ 2

Reguleringsbestemmelser

PlanID 1837 2020002

Saksnummer

Det regulerte området er vist på plankart datert ~~09.09.2021~~ 03.11.2021, i skala 1:1500 (A1).

Planen opphever hele reguleringsplan for Glomfjord industripark vedtatt 29.05.08, samt deler av reguleringsplan for Glomfjord sentrum (plan-id 2009008) og reguleringsplan for massedeponi ved eksisterende betongtipp (plan-id 2009008).

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for fortetting og utvidelse av Glomfjord industripark. Dette for å stimulere til økt næringsetablering i Meløy kommune.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk. Situasjonsplan skal vise planlagt bebyggelse med byggelinjer, herunder evt. tekniske anlegg, konstruksjoner, eksempelvis skjermingstiltak, port o.l., eksisterende og fremtidig terreng, avkjørsel, intern atkomst, parkering og øvrig bruk av ubebygde arealer.

2.2. Håndtering av stier

Eksisterende stier og turveier skal ivaretas så langt det er mulig. Dersom utbygging kommer i direkte konflikt med turstier eller turveier slik at disse ikke lenger blir fremkommelig, skal det sikres erstatning.

Behov for avbøtende tiltak og eventuell omlegging/erstatning skal avklares med Glomfjord grendelag, Meløy kommune og Meløy frisklivssentral.

Avbøtende tiltak skal være gjennomført før tiltaket kan igangsettes.

Stier merket på plankartet er veiledende.

Det skal etableres fotgjengerfelt for trafiksikker atkomst for myke trafikanter eller tilrettelagt kryssing over Ørnesveien og Sam Eydes veg der stiene krysser vegene. Nøyaktig plassering avklares i samråd med Nordland Fylkeskommune (fylkesvei) og Meløy kommune (kommunal vei).

2.3. Parkering

Det skal avsettes og opparbeides oppstillingsplasser for bil og sykkel i samsvar med tabellen nedenfor (minimumskrav).

	Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel
Industri/verksted/ næringsrettet tjenesteyting	Årsverk		1,05	0,5
Tjenesteyting (BAT)	100 m ²		1,5	1
Kontor	Årsverk		1,05	1

Ved beregning av krav om antall parkeringsplasser skal beregningsresultatene rundes oppover til nærmeste hele tall.

Minst 5% av parkeringsplassene for bil skal være utformet og reservert for forflytningshemmede.

Ved utforming av parkeringsplassene skal Statens Vegvesens håndbok N100 legges til grunn.

Det skal påses at det er avsatt tilstrekkelig manøvreringsareal for virksomheter som krever lastebil og vogntog.

2.4. Universell utforming

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift, så langt det lar seg gjøre.

2.5. Avfallshåndtering

Det skal avsettes nødvendig areal for håndtering av avfall innenfor planområdet.

Løsning og plassering av avfallshåndtering skal avklares i samråd med renovatør og fremgå av situasjonsplanen.

2.6. Støy

Samlet støy fra planområdet skal ikke overskride krav gitt i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

I planleggingen av nye, støygenererende virksomheter, skal det gjøres en beregning av virksomhetens støyutbredelse sett i sammenheng med effekten av sumstøy i industriparken, jf. lydeffektkart (§ 9.1). Det kan derfor stilles strengere krav enn anbefalte grenseverdi for aktuell type kilde for å ivareta effekten av sumstøy.

Dersom en velger å iverksette støyreducerende tiltak på eksisterende støykilder for å ivareta effekten av sumstøy, skal støytiltak være ferdigstilt før ferdiggjøring kan gis for nye støygenererende virksomheter.

For kontorer skal innendørs støynivå tilfredsstillende kravene i TEK 17/NS8175 klasse C.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 4 i T-1442/2016.

2.7. Ulempeplan

Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv, støy og rystelser. Planen skal godkjennes av Meløy kommune.

2.8. Visuelle virkninger og estetikk

Ny bebyggelse og anlegg skal tilpasses landskapet og gis god estetisk utforming i samsvar med dens funksjon.

Utearealer skal tilrettelegges og brukes med vekt på ryddighet og oversiktighet.

Terrengbehandling, skjæringer mv. skal gis god utforming og tilpasning til omgivelsene.

Ubebygde arealer som ikke benyttes til næringsvirksomhet skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

2.9. Håndtering av masser

Ved uttak av mer enn 150 m³ faste masser, skal det utarbeides massebudsjett i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

Massebudsjettet skal dokumentere uttak, disponering og deponering av massene.

2.10. Grunnforhold

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til det planlagte tiltaket.

Ved mistanke om forurenset grunn, skal nødvendige undersøkelser utføres før gravearbeider kan starte.

Forurensende masser skal håndteres i tråd med forurensningslovens forskrifter og eventuell tiltaksplan for forurenset masse.

2.11. Kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid komme fram gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes til ansvarlig kulturminnemyndighet omgående.

2.12. Kabelanlegg

Det skal tas hensyn til kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med kabeleier.

2.13. Overvannshåndtering

Ved prosjektering av fremtidig overvannsnett må det tas hensyn til forventede endringer i klima og nedbørsregimet.

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

3.1. Fellesbestemmelser

Byggegrenser fremgår av plankartet. Der byggegrenser ikke er vist faller disse sammen med formålsgrensene.

Evt. gjerder, flaggstenger, forstøtningsmurer og parkering tillates plassert utenfor byggegrensene, så lenge disse ikke hindrer sikt for trafikk. Parkering som vil bli etablert mot Ørnesveien må imidlertid ligge innenfor byggegrensen.

Maks tillatt utnyttingsgrad og byggehøyder fremgår av plankartet.

3.2. Kombinert bebyggelse og anleggsformål- industri/lager/kontor/tjenesteyting (BKB)

I områder benevnt BKB1 – BKB8 kan det legges det til rette for industri- (herunder landbasert oppdrettsanlegg), håndverks-, lager- og kontorvirksomhet samt næringsrettet tjenesteyting, med tilhørende teknisk infrastruktur, herunder tekniske bygg og installasjoner samt intern vei-, manøvrerings- og parkeringsareal.

Tekniske installasjoner og konstruksjoner på tak, herunder piper, tårn, rørgater, tanker, siloer osv., tillates over oppgitte byggehøyder. Plassering og høyden på slike installasjoner skal redegjøres for i forbindelse med byggesøknaden.

3.3. Energianlegg (BE)

3.3.1. BE1

Område benevnt BE1 omfatter eksisterende energianlegg.

Evt. utvidelse av anlegget tillates iht. den til enhver tid innvilget konsesjon.

3.3.2. BE2

I område benevnt BE2 tillates det etablert trafo.

3.4. Annen offentlig eller privat tjenesteyting (BAT)

Område benevnt o_BAT omfatter eksisterende fritidsbad med tilhørende fasiliteter og parkering.

I området tillates «Annen offentlig eller privat tjenesteyting» med tilhørende manøvrerings- og parkeringsareal.

Det kan, på deler av område o_BAT, etableres busskur i tilknytning til bussholdeplassen (jf. område benevnt o_SH).

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

4.1. Fellesbestemmelser

Mindre justeringer av formålsgrenser mellom de ulike samferdselsformål og atkomstpiler tillates.

4.2. Kjøreveg (SKV)

Område benevnt o_SKV1 utgjør deler av eksisterende fylkesvei 7432, Ørnesveien.

Område benevnt o_SKV2 utgjør deler av eksisterende kommunal vei, Sam Eydes vei.

Område benevnt SKV3 utgjør deler av Sam Eydes vei som skal benyttes som industrivei. Eierform annen. Veien skal være sperret for uvedkommende ved hjelp av låst port. Eksakt plassering av portene skal avklares ifm. byggesøknaden og fremgå av situasjonsplanen.

Område benevnt SKV4 utgjør eksisterende atkomstvei til område benevnt BKB8. Eierform annen.

Område benevnt o_SKV5 utgjør deler eksisterende kommunal atkomstvei til områder benevnt o_BAT, o_BE2 samt vestre del av område benevnt BKB1.

Område benevnt SKV6 skal opparbeides med plassering og bredde iht. plankartet og skal benyttes som atkomst til område benevnt BKB7. Eierform annen.

4.3. Fortau (SF)

Det skal etableres fortau i område benevnt o_SF1 (jf. § 7.3, pkt.2) og o_SF3. Fortauet skal opparbeides med bredde iht. plankartet og utformes iht. SVVs veinormal N100.

Områder benevnt o_SF2, o_SF4 – o_SF6 utgjør eksisterende fortau og skal videreføres.

4.4. Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Områder benevnt o_SVG1 – o_SVG10~~3~~ samt SVG11 – SVG 13 utgjør areal til grøfter, skjæringer, fyllinger, snøopplag, plassering av lysmaster, skilt, støttemurer samt nødvendige arealer til drift og vedlikehold av tilstøtende vei og fortau.

Område benevnt SVG13 skal benyttes som annen veggrunn i tilknytning til industrivei SKV3. Eksisterende fortau i denne strekningen skal stenges for uvedkommende.

Jorddekt areal kan tilsås.

4.5. Holdeplass/plattform (SH)

Det skal etableres bussholdeplass i område benevnt o_SH. Holdeplassen skal opparbeides med bredde iht. plankartet og utformes iht. SVVs veinormal N100.

4.6. Rasteplass (SR)

Område benevnt o_SR1 utgjør eksisterende rasteplass.

Ved tiltak i området, herunder utvidelse av parkeringsmuligheter eller tilrettelegging for friluftsliv, skal avkjørselen mot Ørnesveien strammes opp og det skal etableres fysisk skille mot Ørnesveien.

Område benevnt f_SR2 utgjør eksisterende rasteplass med parkering for lastebiler, vogntog o.l. som betjener bedriftene i industriparken.

4.7. Parkeringsplasser

I område benevnt SPP kan det etableres parkeringsplasser som skal betjene Glomfjord industripark.

5. GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 5)

5.1. Friområde (GF)

Områder benevnt GF1 – GF3 utgjør deler av eksisterende friområder.

Områdene skal brukes til ferdsel og rekreasjon.

5.2. Vegetasjonsskjerm (GV)

Område benevnt GV1 utgjør eksisterende buffersone mot Ørnesveien med fortau. Vegetasjon i området skal ikke være til hinder for sikt langs Ørnesveien.

Områder benevnt GV2 skal sikre en buffersone mellom BKB1 og boligbebyggelsen sør for dette området.

Eksisterende vegetasjon i området skal skjøttes slik at det til enhver tid er vegetasjon som reduserer innsyn til BKB1. Området skal opparbeides med stedlig vegetasjon.

6. Hensynssoner (§ 12-6)

6.1. Sikringssoner

6.1.1. Frisikt (H140)

Områder benevnt H140_1 – H140_3 utgjør frisiktsoner.

Innenfor områdene tillates det ikke sikkehindringer som er høyere enn 0,5 m over veibanen.

6.1.2. Andre sikringssoner (H190)

Sikringssone H190_1 og H190_2 gjelder Glomfjordtunnelen - Fylkesveg 17.

Dersom det skal utføres sprengning, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan føre til rystelser eller på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen i en avstand på 15 m fra ytre kontur på tunnelene, skal det innhentes tillatelse fra Nordland Fylkeskommune.

Nordland Fylkeskommune kan sette krav til maksimale rystelser.

6.2. Ras- og skredfare (H310)

I faresoner benevnt H310_1 – H310_3 tillates det ført opp bygg og anlegg som tilfredsstiller krav om sikkerhet for sikkerhetsklasse S1.

Det skal foreligge dokumentasjon på at tilfredsstillende sikkerhet mot ras/skred er ivaretatt.

6.3. Faresone - Høyspenningsanlegg, inkl. høyspentkabler (H370)

Det vises til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for denne faresonen i kommuneplan eller kommunedelplan.

Nødvendig avstand til eksisterende kraftlinjer skal avklares ifm. etablering av bygg innenfor sonen.

7. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 10)

7.1. Rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge for omsøkt byggetrinn eller tiltak:

- Situasjonsplan, jf. § 2.2.
- Avklaring ift. hvor nært kraftlinjer nye bygg kan plasseres, jf. § 6.3, andre avsnitt.
- Illustrasjoner som viser planlagt tiltak.
- Overordnet plan for VA-anlegg, godkjent av Meløy kommune.

7.2. Igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge for omsøkt byggetrinn eller tiltak:

- Detaljplaner for VA-anlegg, herunder løsning for tilstrekkelig slukkevann, overvannshåndtering og evt. utslippstillatelse for avløpsvann som er godkjent av Meløy kommune.
- Godkjent ulempeplan, jf. § 2.7.
- Evt. tiltaksplan iht. § 2.10, siste avsnitt.
- Massebudsjett som beskriver hvordan overskuddsmasser er planlagt deponert og håndtert, jf. § 2.9, første avsnitt.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig stabilitet, jf. 2.10, første avsnitt.
- Dokumentasjon på tilfredsstillende sikkerhet mot ras/skred, jf. § 6.2.
- Dokumentasjon på at krav fra DSB er oppfylt, jf. § 7.1 siste avsnitt.

7.3. Ferdigattest

Før ferdigattest kan gis skal følgende foreligge eller være ferdigstilt for omsøkt byggetrinn eller tiltak:

- Tilhørende intern atkomstvei samt parkeringsplasser
- o_SF1 (gjelder for tiltak i område benevnt BKB6)
- Evt. støytiltak, jf. 2.6, tredje avsnitt.
- Massebudsjett som viser hvordan overskuddsmasser er håndtert og deponert, jf. § 2.9, siste avsnitt.
- Fotgjengerfelt over Sam Eydes vei (gjelder for tiltak i område benevnt BKB6).
- Tilrettelagt kryssing over Ørnesveien (gjelder for tiltak i område benevnt BKB7).
- Stenging av deler av Sam Eydes vei med tilstøtende fortau, jf. §§ 4.2, tredje avsnitt samt 4.4, andre avsnitt (gjelder ved etablering av storulykkesvirkosomhet i søndre del av område benevnt BKB1)

8. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvising i bestemmelsene

8.1. Lydeffektkart

Lydeffektkart for Glomfjord industripark, AKU- 01 R210318, utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS, datert 11.3.2021, gis juridisk virkning gjennom planen.

Lydeffektkartet viser maksimalt tillatte lydeffektnivå LwA [dB] for nye støykilder innenfor Glomfjord industripark. Lydeffektkartet skal fungere som veiledende dimensjoneringskriterier for framtidige etableringer for å ivareta effekten av sumstøy, jf. § 2.6.