

DETALJREGULERING FOR HÅLOGALANDSPARKEN

FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER

PlanID: 1913-2017-01
Dato for siste revisjon: 19.09.2018
Dato for kommunestyrevedtak: 19.02.2019, sak 0003/19

§1 PLANOMRÅDET

Planområdet er vist på plankart, datert 19.09.2018 i målestokk 1:1000 (A1).

§2 FORMÅL I PLANEN

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrensen og reguleres til følgende formål:

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

Kombinert bebyggelse- og anleggsformål	BKB
--	-----

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

Kjøreveg	SKV
Annen veigrunn - teknisk anlegg	SVT
Plattform/Fortau	SF
Gang- og sykkelvei	SGS
Kollektivholdeplass	SKH

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

Grønnstruktur	G
---------------	---

Hensynssoner (PBL §12.6 og §12.7. nr.6)

Hensyn grønnstruktur	H 540
Faresone høyspenningsanlegg	H 370
Sikringszone frisikt	H 140

§3 FELLESBESTEMMELSER

- 3.1 Dersom det under arbeidene dukker opp materiale av kulturhistorisk betydning, må arbeidet stanses og Troms Fylkeskommune og Sametinget varsles iht. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.
- 3.2 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i planarbeidet etter Plan- og bygningsloven og teknisk forskrift/TEK.
- 3.3 Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Grøfter, vegskjæringer og skråninger behandles på tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart der det er hensiktsmessig.
- 3.4 Areal på G og H540_1 skal ikke brukes til deponi av masser, lager eller rigg.
- 3.5 Næringsområdet skal gjerdes inn slik at konflikter mellom næringsvirksomhet og dyr på beite unngås. Gjerdet skal oppføres i samsvar med trinnsvis økt utnyttelse ved etablering av enkelttiltak og/eller delområder. Krav/behov for gjerde avklares for hvert tiltak i forbindelse med byggesaken. Det skal etableres gjerde på vest og nordsiden av området. Gjerdet skal ha minimumshøyde på 1,60m. Det skal settes topptråd på hele gjerdet og det skal anlegges porter etter behov.

Det skal i første omgang ikke settes opp gjerde på nordøstsiden av området, men dersom rein skaper problem for næringsparken, så er næringsparken ansvarlig for inngjerding som tilfredsstillende begge parter behov.

- 3.6 Ved oppføring av gjerder og ved eventuell etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges vekt på estetisk kvalitet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål, BKB1

Utgjør nærings- og forretningsvirksomhet. Næringsbebyggelse kan være transportbedrifter, terminaler, lettere industri-, håndverk-, engros- og lagervirksomhet med tilhørende kontorfasiliteter, hotel- overnatting og vegserviceanlegg. Forretninger utgjør plasskrevende handel. Detaljvarehandel tillates ikke etablert.

Eventuell hotellvirksomhet skal søkes lokalisert slik at det er tilgang til en stille side, og om mulig slik at det er tilgang til et egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

- 4.2 Tillatt utnyttingsgrad er 100%BYA og inkluderer parkeringsareal. Det skal legges opp til høy utnyttelse av næringsparken. Byggehøyde - overtak tak er +20 m.o.h.

- 4.3 Bygningene inklusiv takflater, skal gis materialvalg og farger som virker avdempende mot vegetasjonen og landskapet rundt parken. Det skal benyttes ikke-reflekterende materialer. Dette kravet kan fravikes ved bruk av energibesparende materialer som solcellepanel eller lignende. Bygningene tilpasses hverandre i forhold til utforming, materialer, farger og volumoppbygging så langt dette er hensiktsmessig/mulig.

- 4.4 For støygenerende tiltak som etableres langs Fv115 og Fv824 skal bygninger vurderes plassert slik at bygningene tjener som støyskjerm mot nærliggende boligbebyggelse i henhold til behov. Mellom bygninger for slike tiltak, oppføres gjerder med samme hensikt tilsvarende etter behov.

- 4.5 Ved igangsetting av det første tiltaket i BKB1, skal det utarbeides en prinsippskisse for hovedstrukturen i næringsområdet. Prinsippet skal legges til grunn for videre utvikling slik at teknisk infrastruktur, intern ferdsel og eventuell grønnstruktur ivaretas. Det kan tillates endringer av prinsippløsningen med bakgrunn i ett eller flere tiltaks arealbehov, men en utbygging må ikke utformes eller plasseres slik at den hindrer hensiktsmessig utbygging for etterkommende tiltak.

- 4.6 Ved søknad om tiltak skal situasjonsplan vedlegges. Den skal vise bebyggelse, adkomst, parkering, terrengarbeider, gangforbindelser m.v. og tilknytning til hovedstrukturen i BKB1.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Alle samferdselsanlegg skal utformes i tråd med vegnormal N100.

Markavkjørsler som kommer i konflikt med kollektivholdeplass o_SKH1 og 2, må stenges og erstattes iht. plankart. Markavkjørsler til BKB1 stenges i samsvar med den trinnvise utbyggingen av næringsområdet – næringsparken skal ha en adkomst til fylkesveien.

5.1 Kjøreveg o_SKV

Utgjør deler av fylkesveg Fv 115 og Fv 824.

5.2 Kjøreveg f_SKV2

Utgjør midlertidig adkomst til næringsparken ved Fv 115 og er felles alle tiltak innen BKB1.

- 5.3 Kjøreveg f_SKV3**
Utgjør adkomst til gnr/bnr 17/66, 17/137 og 17/144.
- 5.4 Kjøreveg o_SKV1**
Utgjør rundkjøring i krysset Fv 115/Fv824 med adkomst til næringsområdet.
- 5.5 Fortau o_SF1 og o_SF2**
Utgjør plattform/fortau ved kollektivholdeplass o_SKH1 og o_SKH4
- 5.6 Gang- og sykkelvei o_SGS1 - 5**
Utgjør gang- og sykkelvei langs Fv 115 og Fv 824
- 5.7 Annen veggrunn - teknisk anlegg o_SVT**
Utgjør veggrunn langs Fv 115 og Fv 824. Omfatter grøfter, skråninger, grøntanlegg og snøopplag med bredder som fremgår av plankartet.
- 5.8 Kollektivholdeplass o_SKH1 – 4**
o_SKH 1 – 2, utgjør kollektivholdeplasser ved Fv 115.
o_SKH 3 – 4, utgjør kollektivholdeplasser ved Fv 824.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur G

Utgjør en buffersone mellom næringsområdet og tråkk-/beiteområdet for rein vest og nord av planområdet. Eksisterende vegetasjon i grøntbeltet skal bevares. Ubevokste deler av buffersonen kan tilføres jord og egnede overskuddsmasser for naturlig tilgroing av stedegen vegetasjon.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Hensyn grønnstruktur H540_1

Bekkefar til Gjelsåa skal ikke nedbygges og skal holdes åpen gjennom hele planområdet.

7.2 Faresone høyspenningsanlegg H370_1

Ved bygging nær kraftledningen må en ta hensyn til gjeldende byggeforbudssone etter regelverket til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved eventuell omlegging av høyspentlinje skal omfanget av faresone fastsettes av netteier.

7.3 Sikringszone friskt H140_1-5

Utgjør frisktsoner ved kryss. Det tillates ikke sikthindrende element høyere enn 0,5 m i arealer avsatt til veggrunn, over tilstøtende vegs nivå.

§ 8 MILJØFORHOLD

8.1 Infrastrukturen skal tilrettelegges slik at den forhindrer utslipp av skadelige og forurensende stoffer. Avrenning og overflateavrenning fra området skal begrenses i tråd med forurensningslovens bestemmelser.

8.2 Det skal lages tiltaksplan som sikrer at det ikke skjer avrenning til Gjelsåa i anleggsperioden.

- 8.3 Anleggsarbeid som sprenging eller annet omfattende anleggsarbeid skal legges til perioder på året hvor det i minst mulig grad berører reindriften.
- 8.4 Det skal etableres gjerde på vest og nordsiden av området. Gjerdet skal ha minimumshøyde på 1,60m. Det skal settes topptråd på hele gjerdet og det skal anlegges porter etter behov. Det skal i første omgang ikke settes opp gjerde på nordøstsiden av området, men dersom rein skaper problem for næringsparken, så er næringsparken ansvarlig for inngjerding som tilfredsstiller begge parters behov.
- 8.5 Dyr på beite, rein og sau, skal så langt mulig søkes skjermet under bygge- og anleggsfaser.

§ 9 STØY

- 9.1 For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, tabell 3, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjøres gjeldende de ulike tiltakene i området. Støynivå innendørs skal tilfredsstille kravene i TEK 10, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB	L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB og $L_{evening}$ 50 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB og $L_{evening}$ 45 dB	L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB	-	Uten impulslyd: L_{den} 50 dB Med impulslyd: L_{den} 45 dB	Uten impulslyd: L_{den} 45 dB Med impulslyd: L_{den} 40 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB	L_{night} 45 dB, L_{AFmax} 60 dB			

- 9.2 Ved søknad om rammetillatelse for støygenererende næringsaktivitet skal det dokumenteres at grenseverdiene ikke overskrides mot tilgrensende boliger. Støyfaglig utredning med beregninger og beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak vedlegges søknaden.
- 9.3 Det kan tillates mindre avvik fra grenseverdiene og driftstidsbegrensningene etter nærmere vurdering i byggesaken. Som vilkår skal alle relevante forhold rundt ønsket etablering være konkretisert og nøye redegjort for i beskrivelser og tegninger, det være seg størrelse og plassering samt konkret bruk av bygning (-er) og tilhørende utendørsareal mm. Det skal fremlegges en støyutredning som synliggjør hvor og på hvilken måte grenseverdiene overskrides. Det skal foreslås støyreducerende og/eller avbøtende tiltak, i form av fysiske tiltak og/eller i form av driftstilpasninger. Tiltak som reduserer støyen ved eller nær kilden skal prioriteres. Støynivåene skal tallfestes både uten tiltak og med avbøtende tiltak. Det skal ikke godkjennes avvik fra grenseverdiene dersom støy fra ny virksomhet vil øke støybelastning på støyfølsomme bruksformål utenfor plangrensen
- 9.4 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres etter kap. 4 i retningslinjene. Støygrensene for dag og natt når drifts- og anleggsperioden overstiger 6 uker, skjerpes iht. tabell 5. Både større og mindre bygg- og anleggsarbeid bør varsles til naboer m.fl. som er utsatt for vesentlig støy.

- 9.5 Støytiltak skal være ferdigstilt samtidig som ny virksomhet eller utvidet virksomhet igangsettes. Om mulig bør støytiltak utføres i anleggsfasen slik at de også får effekt mot anleggsstøy.
- 9.6 Kommunen må sikre at samlet støybelastning fra næringsområdet som skal utvikles over tid, ikke overskrider anbefalt støynivå for omkringliggende bebyggelse, eller støyfølsom bebyggelse langs tilførselsvegene inn til området.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 10.1 Det legges opp til trinnvis utbygging av næringsparken. Veganlegg skal utbygges etter behov og når næringstiltakene medfører en trafikkvekst som påkrever kanalisering av Fv115. Kapasitetsberegninger baseres på stipulert trafikk for de konkrete næringstiltakene og generell trafikkvekst på fylkesvegnettet. Beregninger skal gjennomføres ved hvert nytt tiltak og ved eventuelle bruksendringer. Opparbeidelse av vegtiltakene kan håndteres gjennom infrastrukturbidrag og utbyggingsavtaler.
- 10.2 Før midlertidig brukstillatelse gis til tiltak innen BKB1, skal det avklares gjennom kapasitetsvurderinger om kanalisering på Fv115 er påkrevet.
- Adkomst f_SKV2 benyttes inntil kanalisering på Fv115 er påkrevet.
 - Midlertidig adkomst f_SKV2 erstattes av o_SKV1/rundkjøring i kryss Fv115/824 når kanalisering på Fv115 er påkrevet.
 - Kjøreadkomst f_SKV2 skal stenges og grøft etableres når rundkjøring o_SKV1 tas i bruk.
 - Gang-/sykkelveg o_SGS2 skal være opparbeidet når rundkjøring o_SKV1 tas i bruk.
- 10.3 Før midlertidig brukstillatelse gis til første byggetrinn i BKB1, må følgende veganlegg være utbygd og ferdigstilt:
- Kryss f_SKV2
 - Gangadkomst f_SGS
 - Kollektivholdeplass o_SKH1 og o_SKH2
 - Plattform/fortau o_SF1
 - Gang/sykkelveg o_SG1 frem til næringsparken.
-