

# DETALJREGULERINGSPLAN FOR ESPENESBOGEN, DYRØY KOMMUNE

---

## Planbestemmelser

Detaljregulering

PLANID: 5420-2020001

Saksnummer:

Dato: ..... 11.03.2021

Dato for kommunestyrets vedtak/ egengodkjenning: .....\*

## 1. PLANENS HENSIKT

---

Hensikten med planen er å tilrettelegge for fremtidig nærings- og industrivirksomhet i Espenesbogen, i Dyrøy kommune.

## 2. GENERELT

---

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.*

### 2.1. Planavgrensning

Det regulerede området er vist med plangrense på plankart i målestokk 1:1000, datert 11.03.2021.

### 2.2. Arealformål (PBL§12-5)

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:*

- 1) Bebyggelse og anlegg (§12-5. Nr. 1)
  - a. Bebyggelse og anlegg (BA)
  - b. Industri (BI1, BI2, BI3)
  - c. Trafo (BE)
  - d. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)
- 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5. Nr. 2)
  - a. Kjørveveg (SKV1, SKV2, SKV3)
  - b. Annen veggrunn – tekniske anlegg
- 3) Grønnstruktur (§12-5. Nr. 3)
  - a. Friområde (GF)
  - b. Vegetasjonsskjerm (GV)
- 4) Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (§12-5. Nr. 5)
  - a. LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L1, L2)
- 5) Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§12-5. Nr. 6)
  - a. Ferdsel (VFE)

- b. Havneområde i sjø (VHS)

### 2.3. Hensynssoner (PBL§12-6)

Følgende hensynssoner skal benyttes i planen:

- 1) Sikringssone (PBL§11-8 a)
  - a. Frisikt (H140\_1-6)
- 2) Faresone (PBL§11-8 a)
  - a. Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

### 2.4. Bestemmelsesområder (PBL§12-7)

Følgende bestemmelsesområder skal benyttes i planen:

- 1) Snødeponi (#)

## 3. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:*

- 1) Det er ikke påvist automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Dersom det under arbeidet likevel blir oppdaget gjenstander eller andre spor av kulturhistorisk betydning skal arbeidet stoppes og kulturvernmyndighetene varsles, jfr. gjeldende lover om kulturminner. Både tiltakshaver og utførende entreprenør har ansvar for at dette pålegget blir fulgt opp jf. lov om kulturminner av 1978 § 8, andre ledd.
- 2) Vann og avløpsanlegg tillates innenfor planområdet og skal dimensjoneres og utformes etter gjeldende lover, forskrifter og krav.
- 3) Vann og avløp: eksisterende VA i planområdet må ivaretas. Spillvann fra ny bebyggelse skal ikke føres til det kommunale ledningsnett uten ytterligere rensetiltak.
- 4) Nettstasjon tillates etablert i **BA, BI1, BI2, BI3, BE, GV** og på land i **BBS**. Byggegrense fra trafostasjoner er 5m. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser (men ikke innenfor veiens frisiktsoner) og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense.
- 5) Parkering: Det skal avsettes arealer til parkering på egen tomt, størrelsen skal stå i forhold til den virksomhet som til enhver tid finner sted. Plan for parkering skal godkjennes av kommunen. Det tillates etablert parkering innenfor **BA, BI1, BI2, BI3** og **BBS**. Parkering for **VHS** skal løses innenfor **BI1**.
- 6) Krav til universell utforming i gjeldende byggt teknisk forskrift skal ivaretas.
- 7) Overvann skal håndteres lokalt eller føres til sjø.
- 8) Støy: Hver enkelt bedrift som etablerer seg er ansvarlig for at de til enhver tid gjeldende støygrenser (p.t. T-1442) overholdes og skal redegjøre for støy til omgivelsene før etablering. Dette gjelder selv om en virksomhet har en type aktivitet som sannsynligvis ikke krever tiltak. For slike bedrifter kan en slik redegjørelse utføres enklere enn for bedrifter med mer støyende aktiviteter. På grunn av sumstøyproblematikken skjerpes grensene for ekvivalent støynivå fra nye næringsvirksomheter med 5dB for hvert delområde.

## 4. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:*

### 4.1. Bebyggelse og anlegg (§12-5. Nr. 1)

#### 4.1.1. Bebyggelse og anlegg (BA)

- i. Området **BA** er avsatt til bebyggelse og anlegg.
- ii. Bygg skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet.
- iii. Minimumshøyde for gulv 1. etasje er c+3,41 meter. Bygg med grunnplan under kote 5 skal oppføres i materialer som kan tåle en 100-års flom. Maksimalt tillatt utnyttelse innenfor **BA** er  $BYA=1400\text{ m}^2$ . Maksimalt tillatt høyde på bygg er 8 meter. For bygg plassert nærmere sjø enn 25 m, er maksimalt tillatt høyde på bygg 4,5 meter.  
Parkeringsareal/oppstillingsplass for bil skal ikke inngå i beregningen av **BYA**.
- iv. Bebyggelse og anlegg skal tilpasses terrenget.
- v. Adkomst til området er definert på plankartet. Interne adkomstveger skal være felles for ny bebyggelse.
- vi. Formålene som tillates innenfor området er næringsbebyggelse, kontor, bevertning, felles naust, forretninger og offentlig eller privat tjenesteyting. Sjørettede turistanlegg kan også tillates i området. Bygg i området kan benyttes til innkvartering av arbeidere knyttet til industrivirksomheten i planområdet.
- vii. Det tillates ikke etablert industri, nye boliger eller fritidsboliger. Tiltak på, eller i tilknytting til, eksisterende fritidsbolig og naust i området, kan tillates. Eksisterende adkomst til naust kan brukes frem til ny adkomstveg i området er etablert.

#### 4.1.2. Industri (BI)

- i. Områdene **BI1**, **BI2** og **BI3** er avsatt til industri.
- ii. Virksomheter som inngår i Vedlegg 1 i Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854), eller som er «sikkerhetsrapportpliktig storulykkevirksomhet» jf. §3 i storulykkeforskriften (FOR-2016-06-03-569) tillates ikke.
- iii. Bygg skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet. Der byggegrensene ikke er synlige i plankartet, sammenfaller disse med formålsgrenser.
- iv. **BI1**: Minimumshøyde for gulv 1. etasje er c + 3,41 meter. Bygg med grunnplan under kote 5 skal oppføres i materialer som kan tåle en 100-års flom. Maksimalt tillatt utnyttelse innenfor **BI1** er  $BYA=3\ 000\text{ m}^2$ . Maksimalt tillatt høyde på bygg er 9 meter over planert terreng, og maks høyde på bygg c+12 meter. Parkeringsareal/oppstillingsplass for bil skal ikke inngå i beregningen av **BYA**.
- v. Innenfor **BI1** tillates fylling i sjø. Fyllingsfoten skal være innenfor formålsgrensen. Fylling i sjø skal primært skje på høsten og tidlig vinter. Det skal dokumenteres avbøtende tiltak for å redusere miljøpåvirkningen på marine ressurser og miljø. Det skal ikke benyttes sprengsteinsmasser som inneholder plastarmering til fylling i sjø. Minimumshøyde på ny fylling er kote 3.  
Utfylling over forurenset sjøbunn krever tillatelse fra Statsforvalteren før arbeidet kan starte.
- vi. **BI2**: Maksimalt tillatt utnyttelse innenfor **BI2** er  $BYA=4800\text{ m}^2$ . Maksimalt tillatt høyde på bygg er 9 meter over planert terreng, og maks høyde på bygg c+19 meter.  
Parkeringsareal/oppstillingsplass for bil skal ikke inngå i beregningen av **BYA**.
- vii. **BI3**: Maksimalt tillatt utnyttelse innenfor **BI3** er  $BYA=3200\text{ m}^2$ . Maksimalt tillatt høyde på bygg er 9 meter over planert terreng, og maks høyde på bygg c+23 meter.  
Parkeringsareal/oppstillingsplass for bil skal ikke inngå i beregningen av **BYA**.

- viii. Masser tillattes tatt ut innenfor **BI2** og **BI3**. Det kan ikke tas ut masser under kote 6 i **BI2** eller under kote 10 for **BI3**. Unntak er hvis det skal etableres kjeller, overvannsgrøft eller installeres infrastruktur. Det skal etableres et fall på minimum 2% mot nord/nordvest på industriflatene og legges til rette for åpne overvannsløsninger. Det skal tilstrebes å minimere konsekvensene for landskapet, ved å først utnytte områdene som alt er berørt.

#### 4.1.3. Trafo (BE)

- i. Området BE er avsatt til trafo.

#### 4.1.4. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)

- i. Området **BBS** er avsatt til småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- ii. Innenfor området tillates flytebrygger og andre anlegg for fritidsbåter. Disse skal forankres i **BBS**.
- iii. Bygg skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet. Minimumshøyde for gulv 1. etasje er c + 3,41 meter. Bygg med grunnplan under kote 5 skal oppføres i materialer som kan tåle en 100-års flom. Maksimalt tillatt utnyttelse innenfor **BBS** er  $BYA=50 \text{ m}^2$ . Maksimalt tillatt høyde på bygg er 4,5 meter.
- iv. Det tillates ikke fylling i sjø i dette området.
- v. Negativ miljøpåvirkning fra småbåthavn skal begrenses. Dette skal gjøres ved å ikke begrenser naturlig sirkulasjon styrt av tidevann eller strøm. Bryggeanlegg må planlegges slik at det opprettholder vannsirkulasjonen maksimalt. Bryggene bør også ha en passasje mot land hvor vannet kan strøkke forbi.
- vi. Det tillates etablert anlegg på land i tilknytting til småbåtanlegget i sjø. Det skal anlegges fast dekke (asfalt/betong) og sedimenteringskummer der det skal spyles båter, eller hvor båter skal pusses/skrapes.
- vii. Dersom det etableres båtopplag, opptak eller utsetting av båter på stedet:
  - a. Skal det etableres og dokumenteres rutiner for oppsamling av miljøfarlig avfall.
  - b. Skal det tilbys alternative metoder for miljøvennlig båtvedlikehold.
  - c. Skal det være et avgrenset område for båtvedlikehold og vask, med lukket vannsystem og oppsamlingskummer slik at miljøfarlige stoffer ikke kommer ut i det marine miljø eller avløpssystemet.
  - d. Spylevann fra høytrykksspyling av båter skal samles opp og renses (for eksempel via sandfilter) før det kan slippes på sjøen
  - e. Eventuelt større reparasjoner, sandblåsing etc. tillates ikke i området.
  - f. Skal det vurderes behov for vaskestasjon for båter slik at bruk av begroingshindrende midler kan unngås/reduseres.
  - g. Skal det etableres lett tilgjengelig tømmestasjon for båttoaletter i området, med rutiner for drift og tømming av disse.
- viii. Det skal være fasiliteter for korttidslagring av farlig avfall i **BBS**, og rutiner for levering av farlig avfall til godkjent mottak.  
 Båthavnansvarlige og båtøiere har plikt til å håndtere avfall og farlig avfall fra båtpuss og vedlikehold, miljømessig forsvarlig for å unngå spredning av miljøgifter til naturen og unngå forsøpling. Det betyr at bunnstoff- og malingrester, spillolje, batterier, oljekluter og annet avfall skal samles opp og leveres til godkjent avfallsmottak. Dersom avfallet skal lagres ved småbåthavna, må det oppbevares i egnede beholdere, og dessuten stå under tak og være sikret mot lekkasje. Lager/beholdere for farlig avfall skal kunne låses når de ikke er i bruk.

## 4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5. Nr. 2)

### 4.2.1. Kjørveg (SKV)

- i. Områdene **SKV1** og **SKV3** er avsatt til offentlig kjøreveg. Områdene skal utformes i henhold til gjeldende vegnormal fra Statens vegvesen.
- ii. Området **SKV2** er avsatt til felles privat kjøreveg for eiendommene gnr/bnr 46/18 og 46/3. Det tillates etablert adkomst til disse eiendommene fra vegen.
- iii. Det skal tilrettelegges for snuplass innenfor **SKV3**. Denne skal dimensjoneres for større kjøretøy.

### 4.2.2. Annen veggrunn – tekniske anlegg

- i. Områdene «annen veggrunn-tekniske anlegg» er avsatt til annen veggrunn- tekniske anlegg/ snødeponi, skjæring og fylling.

## 4.3. Grønnstruktur (§12-5. Nr. 3)

### 4.3.1. Friområde (GF)

- i. Området **GF** er avsatt til offentlig friområde.

### 4.3.2. Vegetasjonsskjerm (GV)

- i. Området **GV** er avsatt til vegetasjonsskjerm.
- ii. Eksisterende vegetasjon skal opprettholdes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal beplantningen erstattes senest etter at anleggsarbeidet er ferdig utført.
- iii. Det kan ikke plasseres bebyggelse i området.
- iv. Det tillates etablert gjerde eller annet sikringsanlegg langs **BI1**, **BI2** og **BI3** innenfor **GV**.

## 4.4. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§12-5. Nr. 5)

### 4.4.1. LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L)

- i. Områdene **L1** og **L2** er avsatt til landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift – areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

## 4.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§12-5. Nr. 6)

### 4.5.1. Ferdsel (VFE)

- i. Området **VFE** er avsatt til ferdsel

### 4.5.2. Havneområde i sjø (VHS)

- i. Området **VHS** er avsatt til havneområde i sjø

- ii. Innenfor området tillates flytebrygger og andre anlegg for yrkesbåter. Disse skal planlegges slik at de ikke begrenser naturlig sirkulasjon styrt av tidevann eller strøm. Evt bryggeanlegg og lignende anlegg må planlegges slik at det opprettholder vannsirkulasjonen maksimalt. Bryggene bør også ha en passasje mot land hvor vannet kan strømme forbi.
- iii. Det tillates ikke utfylling i sjø innenfor området

## 5. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

---

*I medhold av plan- og bygningslovens § 11-8 gis følgende bestemmelser om hensynssoner i reguleringsplanen:*

### 5.1. Sikringsone (PBL§11-8 a)

#### 5.1.1. Frisikt (H140\_1-6)

- i. Områdene **H140** er regulert til frisikt.
- ii. I områder regulert til frisiktssonen tillates ikke bebyggelse. Innenfor frisiktssonene skal ingen installasjoner, vegetasjon eller snøhauger være høyere enn 0,5 meter over bakkeplan.

### 5.2. Faresoner

#### 5.2.1. Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

- i. Området **H370** er regulert til faresone for høyspenningsanlegg. Ved eventuell nedgraving eller flytting følger faresonen høyspentanlegget. Størrelsen skal til enhver tid følge de gjeldende retningslinjer for byggegrenser fra linjeeier.
- ii. Det tillates ikke plassert bygninger innenfor faresonen.
- iii. Det tillates ikke oppført bygninger nærmere enn 5m målt horisontalt fra midt på kabelgrøft (eller til enhver tid gjeldende krav fra netteier) for eventuelt nye traséer.
- iv. Det skal tas hensyn til kabler og luftledningsanlegg. Terrenginngrep som medfører endring av overdekning over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg skal avklares med netteier i forkant.

## 6. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

---

*I medhold av plan og bygningslovens § 12-7 gis det følgende bestemmelser om bestemmelsesområde innenfor planområdet:*

### 6.1. Snødeponi (#)

- i. Det tillates deponert snø på plasser som angitt i plankartet.

## 7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

---

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:*

- i. Før igangsettelse av eventuelle terrenginngrep innenfor **BA** og **BBS**, må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.
- ii. **L2** skal tilbakeføres til LNFR senest samtidig som **SKV3** etableres.
- iii. **SKV3** skal være etablert og **L2** tilbakeført før det kan gis brukstillatelse for **B11**, **B12** eller **B13**.
- iv. **B12** skal være minst 75% utnyttet før utbygging innenfor område **B13** tillates.
- v. Det kan ikke gis brukstillatelse for **BA**, **B11**, **B12**, **B13** eller **BBS** før det kan dokumenteres at tilstrekkelig EL-forsyning, avfallshåndtering, slokkevann, drikkevann og avløpshåndtering, inkludert renseanlegg og løsning for overvann, for området er etablert.
- vi. Reelle støyberegninger må utføres for det enkelte delområde når støykildene i delområdet er kjent, noe som i praksis vil si i forbindelse med detaljprosjekteringen av virksomhetene. Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser følge Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen.
- vii. Det skal dokumenteres hvordan forurensning, utslipp, og eventuelt luktproblematikk skal løses før det kan gis brukstillatelse for **B11**, **B12** eller **B13**. Dersom løsningene ikke vurderes som tilfredsstillende, vil ikke etablering tillates.
- viii. Sikringstiltak (mot bl.a. fall fra skjæringskant) skal være etablert før det kan gis brukstillatelse for **B12** og **B13**.