

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

” Oppdrett i Nusfjord”, Flakstad kommune.

Plan ID: 18592001

Dato: 08.03.2021

Dato for siste revisjon: 23.9.2022

Dato for kommunestyrets vedtak:

Dato for godkjenning av mindre endring av reguleringsplan:

I

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

II

I medhold til plan- og bygningslovens § 12-5 er planområdet regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Industriområde BI1-BI3
- Annen særskilt bebyggelse og anlegg – Demning BAS1

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørevei o_SKV1, SKV2-SKV3
- Annen veggrunn – grøntareal SVG1-SVG10
- Avkjørsler AV1-AV4
- Havn SHA1

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- Naturformål LNA1-LNA8

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone V1-V2
- Havneområde i sjø VHS1
- Naturområde i sjø og vassdrag VN1

III

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

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Industriområde BI1

Innenfor område tillates etablert smoltanlegg med tilhørende kontorer, intern vei, parkeringsarealer, nettstasjon og annen nødvendig teknisk infrastruktur.

Maksimal tillatt byggehøyde kote +29. For tekniske installasjoner på taket tillates maksimal byggehøyde kote +33,0.

Maksimal tillat utnyttelsesgrad BYA=100%

Materialene og fargene i fasadene må velges slik at man unngår unødvendig visuell kontrast med omgivelsene rundt.

Krav om omlegging av høyspentlinje – Område omfatter eksisterende høyspentlinje 22kv. Før anleggsarbeid kan startes, må høyspenninglinja flyttes eller eventuelt kables dersom dette er teknisk mulig.

1.2. Industriområde BI2

Eksisterende industriområde.

Maksimal tillatt byggehøyde kote +11

Maksimal tillat utnyttelsesgrad BYA=70%

1.3. Industriområde BI3

Innenfor område tillates etablert tekniske installasjoner som ledningsnett, overløpskanal, gangforbindelse og lignende.

1.4. Annen særskilt bebyggelse og anlegg BAS1

Demning.

Vannet kan tappes ned til opprinnelig vannstand, og demningsfront kan rives og oppføres på nytt i samme retning som opprinnelig.

Ny dam skal bygges med vandringsløsning for ål.

I forbindelse med prosjektering av demning skal det dokumenteres at kapasitet for eksisterende renne og kulverten under fv. 7596 er tilstrekkelig. Det tillates nødvendig bygningsmessige tiltak for å øke kapasiteten på renne og kulverten.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1. Kjørevei – o_SKV1.

Eksisterende fv.7596. Veibredde 5,5m.

2.2. SKV2-SKV3.

Private avkjørslersler.

Utforming av avkjørslersler iht. vegnormal N100 «Veg- og gateutforming» og V121 «Geometrisk utforming av veg- og gatekryss».

Begge avkjørsler skal stenges med bom.

Mindre tilpasning av avkjørsel plassering er tillatt.

SKV3 skal anlegges som grusvei og skal ligge så lavt som mulig i terrenget med terrengtilpassede løsninger.

2.3. Atkomst AV

er vist på plankart med retningspil

AV1 -AV2 - eksisterende driftsavkjørsler til BI2 strammes inn

AV3 – eksisterende avkjørsel til tidligere masseuttak beholdes

AV4 – eksisterende avkjørsel til pumpestasjon stenges.

2.4. Annen veggrunn SVG1-SVG10

I området for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskrånninger, grøfter, støttemur og stabiliserende tiltak.

Vegskjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.

Området o_SVG9 er avsatt til fysisk stenging mellom o_SKV1 og LNA5.

2.5. Havn SHA1

Formålsgrensen viser begrensning for topp fylling. Utvidelse av byggegrunn i sjø skal tilpasses omgivelsene og avsluttes med steinmur, kaifront eller plastring.

Utfylling i sjø tillates kun med rene masser. Oppvirvling og spredning av fine partikler som kan være skadelig for marine organismer skal minimeres.

Utfylling i sjø tillates kun i tidsrom utenom gyteperioden for torsk (januar- mai).

Etablering av kai med tilhørende fylling skal utføres utenfor hekketid.

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

3.1. Naturformål LNA1-LNA8

Områder skal beholde naturpreget.

Nødvendig arrondering av terreng i forbindelse med utbygging av BI1 er tillatt. Inngrep skal beplantes med stedlig vegetasjon.

LNA1-LNA2 Hensyn til landskap skal ivaretas. Det er forbudt mot flatehogst.

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

4.1. V1-V2

Områder i sjø som forblir uendrede.

4.2. Havneområde i sjø VHS1

Området er regulert til å sikre tilkomst til kai, samt rommer området for fyllingsfot.

Innenfor området er det tillatt etablering av kai.

Omlegging av utslippsledning er tillat.

Nødvendige tiltak for drift av havn er tillatt.

4.3. **Naturområde i sjø og vassdrag VN1**

Inngrep i forbindelse med etablering av privat avkjørsel SKV1 er tillatt. Veiskråning skal stein settes.

5. **HENSYNSONER**

5.1. **H140_1-H140_4 Frisikt**

Området er avsatt til frisiktzone.

Det skal være fri sikt over 0,5m høyde over plan på tilstøtende vegger.

5.2. **H190_1 Annen sikring**

Det kan tillates vedlikehold av eksisterende og legges nye ledninger og kabler innenfor området forutsatt at terrenget blir tilbakeført til opprinnelig tilstand etter gjennomførte tiltak. Tiltakene skal godkjennes av vegmyndigheten jf. Veglovens § 32

Grunneier skal varsles før det kan gjøres tiltak.

H190_2 Annen sikring

Området avsatt til rassikring. Det er tillatt å etablere en eller flere sikringshyller, samt sette opp et sikringsgjerde.

5.3. **H310_1-H310_12 Ras- og skredfare**

Det er byggeforbud i sone H310. Inngrep tillates ikke med mindre det kan dokumenteres at tilstrekkelige sikrings tiltak kan etableres jf. krav til sikkerhet mot skred angitt i byggeteknisk forskrift.

H310_1-H310_6

Faresone 1/100.

H310_7-H310_12

Faresone 1/1000

5.4. **H370_1 Faresone**

Område omfatter eksisterende høyspentlinje 22kv.

Minste horisontale avstand fra nærmeste ytterfase til (byggeforbudslinja)formålsgrensen skal være minst 10 meter. Dersom arbeide skal foregå nærmere enn 30m innenfor en horisontal avstand fra luftledning til anleggsmaskin skal ledningseier varsles.

IV

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

Dokumentasjonskrav:

Situasjonsplan og utomhusplan.

I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan med bygningsplassering. Byggesøknaden skal dokumentere gesimshøyde, mønehøyde, utforming av bygg og anlegg i grunn.

I forbindelse med byggesøknad skal det i tillegg utarbeides utomhusplan i målestokk 1:500,

som skal vise utforming av utomhus arealer med terrengbehandling, beplantning, belysning, kjørearealer og parkeringsområdet. Det skal leveres snitt/profiler som viser byggenes plassering i terrenget, nødvendige skjæringer/fyllinger og støttemurer.

Alle tiltak i sjø (fylling, kai, ledninger, fortøyninger, m.m.) må i tillegg til plan og bygningsloven, behandles etter havne- og farvannsloven og miljømyndighet.

Midlertidig anleggsområde.

#1 Anleggsområdet for utbygging av dam. Etter avsluttet anleggsperiode opphører den midlertidige bruken, områdene istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig formål.

#2 Anleggsområdet kan benyttes til rigg- og driftsområdet. Etter avsluttet anleggsperiode opphører den midlertidige bruken, områdene istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig formål.

Terrengbehandling

Terrenginngrep skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Stedlige vekstmasser skal benyttes ved reetablering av vegetasjon.

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning terrenget.

Terrengbehandlingen skal gjøres ferdig samtidig med resten av anlegget.

Forurensning i grunnen

Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven § 7.

Funksjons og kvalitetskrav.

Universell utforming.

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av administrasjonsbygg.

Verneverdi.

Kulturminner og aktsomhetsansvaret.

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturmyndighet omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr.50 om kulturminner (kml.) §8, 2. ledd.

Sikring.

Ved søknad om tiltak skal det vedlegges plan for hvordan trafikkmessige forhold skal hensyntas i anleggsfasen. Før anleggsstart skal det iverksettes nødvendige tiltak i form av skilting mv. for å sikre framkommelighet for biltrafikk, gående og syklende i anleggsperioden.

Andre fellesbestemmelser

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven (samt tilhørende Teknisk forskrift) og kommunens vedtekter til denne.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Avvik

Mindre avvik i skråningsutslag innenfor området vil kunne skje som følge av uforutsette forhold, som f.eks. grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponeres til vegformål vil fravike noe fra det som fremgår av formålsgrensene i planen. Areal som ikke disponeres til vegformål, forutsettes benyttet som tilstøtende formål.

Ved større avvik fra formålsgrensene som framgår av planen, vil det være behov for å søke om dispensasjon, eller gjennomføre mindre endring av reguleringsplanen etter PBL § 12-14 andre ledd. Om avvik fra reguleringsplanen er så betydelig at det utløser krav om dispensasjon eller mindre endring av planen, avgjøres av kommunen.

V

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

- a) Anleggsarbeid med utsprengning og arrondering av terreng innenfor BVF1 og BI1 utføres utenfor kongeørnes hekketid (mars – juni).
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse til ny dam skal renna og kulverten være bygd med tilstrekkelig kapasitet for omsøkte tiltak og godkjent av vassdragsmyndigheten.
- c) Det skal etableres gjennomføringsavtale mellom tiltakshaver og Nordland fylkeskommune før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som berører fv. 7596. Denne skal være basert på byggeplaner for tiltaket.
- d) Før det gis midlertidig brukstillatelse av nytt settefiskanlegg skal det være etablert fysiske skiller eks. grøft/gjerder/rekkverk mellom BI2 og fylkesvegen.
- e) Etter at midlertidig brukstillatelse for nytt settefiskanlegg i BI1 foreligger utgår leveranse av smolt fra fylkesveien.
- f) Før demningen kan bygges, skal det inngås en gjennomføringsavtale mellom Nordland fylkeskommune og utbygger. En gjennomføringsavtale skal sikre at detaljerte byggeplaner og utbygging skjer i henhold til gjeldende standarder, regler og krav. Avtalen vil også gi oversikt over kontaktpersoner og hvem som har ansvar for hva i forbindelse med bygging og overtakelse av ferdig anlegg.
- g) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor BAS1, BI1 og SKV2 skal ledningseier kontaktes.
- h) Før det gis tillatelse til tiltak i bakken skal grunnforhold være avklart.
- i) Før det gis tillatelse til utfylling i sjø stilles det krav til geoteknisk vurdering.
- j) Plan for vann- og avløpshåndtering og løsning for avfallshåndtering skal være godkjent før igangsetting tillatelse gis.
- k) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor VHS1, skal ny atkomstveg SKV3 være opparbeidet og eksisterende avkjørsel AV4 skal være fysisk stengt.
- l) Alle tiltak / byggearbeider langs land og ut i sjøen må i tillegg til plan og bygningsloven, behandles etter havne- og farvannsloven.
- m) Før det gis tillatelse til tiltak innenfor BI1, skal ny atkomstveg SKV2 være opparbeidet.