



RØDØY KOMMUNE

Detaljreguleringsplan for Lille Indre Rosøya, Rødøya

Plan ID 03-10-14.10

PLANBESTEMMELSER

Siste behandling i PNM komiteen dato:	04.04.2019
Vedtatt av Rødøy kommunestyre i møte dato:	09.04.2019 og 13.06.2019
Under K. Sak nummer:	015/2019 og 037/2019

Formannskapssekretær

PLANBESTEMMELSER

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av landbasert oppdrettsanlegg på Lille Indre Rosøya.

2. Planområdets arealformål og hensynssoner

Planområdet er vist på plankart datert ... i målestokk 1:2000 (A3).

Området reguleres til følgende arealformål iht. Pbl. § 12-5:

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BI Industri (1340)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SK Kai (2041)
- SAI Andre tekniske infrastrukturtraséer (2180)

§ 12-5 Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- VHS Havneområde i sjø (6220)

§ 12-6 Hensynssoner

- H 570 Hensynssone bevaring kulturmiljø

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for den aktuelle utbygging. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, nødvendig terrengbehandling, adkomst, varelevering og avfallshåndtering, utforming av utearealer, møblering og eventuelle skjermingstiltak som sikringsmurer, gjerder, voller mv.

3.2 Arkitektur og estetikk

Tankanlegg, bebyggelse og møblering av uteområdene skal utformes med tanke på fjernvirkningen av bebyggelsen. Dette gjelder i særlig grad valg av farger og materialer.

Uteområdene og arealene for øvrig skal utformes slik at det skapes god helhetsvirkning i forhold til omgivelsene og landskapet. Dette skal gjøres ved naturlig fall på fjellskjæringer mot omkringliggende terreng ved om mulig å følge bergartens spalteredning.

Ved utsprengning av bassenger skal det beholdes en skjerm mot sjøen som urørt, naturlig fjell, der dette er teknisk mulig. Der det er nødvendig med sikringsmurer i betong skal disse eksponerte betongflatene mot sjø forblendes med naturstein for å harmonere med omgivelsene.

Ved rammesøknad skal det legges ved en redegjørelse for utformingen, med perspektiver som viser innpassing til omgivelsene.

3.3 Terrenginngrep

Det skal unngås å gjøre større terrenginngrep enn nødvendig.

3.4 Universell utforming

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i de til enhver tid gjeldende teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

3.5 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

3.6 Byggegrense, bygghøyde

Ny bebyggelse og anlegg skal oppføres innenfor de viste byggegrenser på plankartet. Der det ikke er inntegnet byggegrense, sammenfaller byggegrense og formålsgrense.

Innen områder under kote +3,0 må byggverk og anlegg dimensjoneres og konstrueres slik at de tåler belastninger og skader slik at det ikke oppstår fare for forurensing. Disse byggverk og anlegg skal byggemeldes som søknadspliktige tiltak.

3.7 Kulturminner og aktsomhetsplikten

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland

fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Dette gjelder også forhold på sjøbunnen.

Dette pålegg skal formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

3.8 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan sikring mot spredning av partikulært materiale skal håndteres i anleggsfasen. Dette gjelder massehåndtering, trafikk, transport og støv. Rester av plastledninger m.v. fra sprengninger skal ikke spres.

Sprengningsarbeider skal utføres i perioden 1. september til 1. mars for å redusere forstyrrelsene i hekkesesongen i anleggsperioden.

I anleggsfasen skal båttrafikken styres slik at båtene holder en minsteavstand på 300 m fra holmen (skjæret) Hemmingen nord av Indre Rosøya og 300 m som en halvsirkel fra nordvestre hjørne av Lille Indre Rosøya.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Industri (BI) (1340)

Innen området kan det bygges basseng for oppdrett av fisk med tilhørende anlegg som tilførsels- og utløpsrør, tanker for oppsamling av avfall, gassanlegg o.a.

- Utforming (§ 12-7 nr. 1):
 - Bassenger bygges ned i terrenget. Tankanlegg bygges ned i terrenget, og kan også rage over bakken.
 - Arbeidsområde skal ligge på maks. kote + 3,3.
 - Maksimal utnyttelsesgrad er 100 % BYA.
 - Bassenger og utsprengt fjell skal anlegges slik at det gjenstår en skjerm mot sjøen som urørt, naturlig fjell.
 - Tanker kan ha en høyde på inntil kote + 6,0. Sikringsmur mot sjøen kan oppføres til kote + 3,3.
 - Fjellskjæringer for bassengene utformes slik at disse får en mest mulig harmonisk form i forhold til omgivelsene. Skjæringene skrås med en vinkel som tilsvarer bergartens spalteredning slik at skjæringene vil oppleves naturlig.
 - Materialbruk
Betongvegger mot sjø skal forblendes med naturstein for å harmonere med omgivelsene.
 - Belysning av anlegget skal utformes og monteres slik at det ikke kastes lys utenfor gang- og arbeidsområdene. Det skal spesielt ivaretas at det ikke kastes lys mot vest, mot Rødøya.
- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):
 - Tilgjengelighet

- Det skal legges til rette for universell utforming ved drift av anlegget.
- Eksisterende terreng med sin vegetasjon utenfor byggeområdet skal bevares.
 - Skjæringer brattere enn 1:2 skal sikres med gjerde med tilstrekkelig høyde og soliditet som sikring mot fallskader. Gjerder skal være i åpen utførelse, type flettverk eller lignende.
- Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14).
 - Anlegget er privat og ikke tilgjengelig for offentligheten.

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

4.2.1 Kai (SK) (2041)

Innen området kan det bygges kai.

- Kai skal bygges med minimum høyde 3,0 m over normalnull (NN 2000). Det tillates ikke oppført bygninger på kai.
- Føeringsflåte kan ligge permanent til kai.
- Kaien er privat og ikke offentlig tilgjengelig.

4.2.2 Andre tekniske infrastrukturtraséer (SAI) (2180)

Innen området kan det anlegges rør for føring av vannmasser til og fra bassengene.

Rør skal ligge under havflaten.

Rør skal sikres mot skader forårsaket av strøm og bølger ved forankring i havbunnen.

4.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Havneområde i sjø (VHS) (6220)

Havneområde i sjø skal kunne benyttes til oppankring og manøvrering av fartøy som betjener eller blir betjent av industriområdet.

Områdene kan ikke oppfylles eller nyttes på en måte som vanskeliggjør dette.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone x, x)

Hensynssone bevaring kulturmiljø (H 570)

Det er ikke tillatt å foreta noen form for inngrep eller endringer i nyere tids kulturminner innen området. Med dette menes alle anlegg med tilknytning til fortøyningsanlegg for skipfart.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse (felt BI, SK, STI og VHS)

Estetisk utforming

Ved rammesøknad skal det legges ved en redegjørelse for de arkitektoniske grepene, med perspektiver som viser innpassing til omgivelsene.

Tiltak i sjø

Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge uttalelse fra Kystverket.

6.2 Før igangsettingstillatelse (felt BI)

Uttak av masser

Før igangsetting av byggearbeider skal det foreligge konsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) for uttak av masser. Melding om uttak av masser skal være sendt DMF senest 30 dager før oppstart.

Før igangsetting av byggearbeider skal det være utarbeidet tiltaksplan for sikring mot spredning av partikulært materiale i anleggsfasen. Denne tiltaksplanen skal være godkjent av teknisk etat, Rødøy kommune.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BI)

Før tiltaket tas i bruk skal det dokumenteres mottak av avfall.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.

26.10.2018, rev. 01.07.19 (§ 3.6) Gisle Jakhelln