

RØDØY KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL NÆRINGSOMRÅDE I JEKTVIK,
PÅ GNR. 34 BNR.1
PlanID 03-07-16.10
Planbestemmelser datert 19.01.2024

§ 1
GENERELT

Områdets begrensning	Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet.		
Reguleringsformål.	Følgende arealformål inngår:	<i>Felt-</i>	<i>SOSI</i>
		<i>navn</i>	<i>koder</i>
	1. BEBYGGELSE OG ANLEGG		
	Industri/lager	I/L	1826
	2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR		
	Veg	f_V	2010
	3. GRØNNSTRUKTUR		
	Friområde	FRI	3060
	4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG		
	Havneområde i sjø	HOS	6220

§ 2
FELLESBESTEMMELSER

SITUASJONS-PLAN	Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser <ul style="list-style-type: none">- bebyggelsens plassering- parkering, gang- og kjøremønster- forming av terrenget (høydeangivelser og gamle og nye koter)- areal med fast dekke/grus- plassering og utforming av avfallsanlegg- overvannshåndtering Situasjonsplanen skal tegnes på oppdatert kartgrunnlag.
BYGGE-GRENSE	Dersom utfylling har lavere kotehøyde enn 3,8 skal det ikke plasseres bebyggelse nærmere topp fylling mot sjø i vest enn 3 m. Denne byggegrensen er angitt på plankartet. For øvrig gjelder formålsgrense også som byggegrense.
ESTETIKK	Ved behandling av søknad om tiltak skal kommunen se til at bebyggelsen framstår med god estetisk kvalitet, uttrykt gjennom plassering, form og materialbehandling.

**AUTOMATISK
FREDA
KULTUR-
MINNER**

Lov om kulturminner gjelder innenfor planområdet. Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid, må arbeidet stanses og kulturminnemyndighet varsles, jfr. kulturminneloven § 8.

**§ 3
REKKEFØLGE**

**GEOTEKNISK
VURDERING**

Før det gis tillatelse til terrenginngrep, utfylling eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geoteknisk detaljprosjektering for de aktuelle tiltak. Utfylling skal skje i henhold til dokumentert geoteknisk prosjektering.

**UTFYLLING OG
MUDRING**

Utfylling i sjø, mudring eller andre tiltak som medfører risiko for spredning av forurenset sediment krever egen tillatelse etter forurensningsloven. Søknad om utfylling og/eller mudring skal sendes Statsforvalteren. Tillatelse må foreligge før det kan gis tillatelse til utfyllingstiltak i henhold til plan- og bygningsloven.

Det må dokumenteres at vannledning er flyttet før det kan gis igangsettingstillatelse til utfylling i sjø.

Sjøkabler øst for utfylling må påvises, og eventuelle tiltak for å sikre kabler må dokumenteres før det kan gis igangsettingstillatelse til utfylling i sjø.

ADKOMST

Adkomst skal være opparbeidet i henhold til vegnormalen N100 Veg- og gateutforming før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.

**VANN, AVLØP
OG
OVERVANN-
HÅNTERING**

Det skal foreligge godkjent VAO-plan for aktuelle bygge- og anleggstiltak ved søknad om tiltak.

TRAFIKK

Ved søknad om tiltak som innebærer flere enn 10 nye arbeidsplasser eller som genererer jevnlig tungtrafikk skal det utarbeides trafikkanalyse som dokumenterer trafiksikkerheten i området, trafikkstøy og eventuelle avbøtende tiltak.

STØY

Støy i anleggsperioden

Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 6 i T-1442:2021. Før oppstart av bygge- og anleggsarbeid skal det utarbeides en plan for anleggsfasen som beskriver håndtering av støy og vibrasjoner med tilhørende tiltak. Planen skal inneholde:

- beskrivelse av støyende aktiviteter
- fremdriftsplan med varighet og omfang for aktuelle støyende aktiviteter
- driftstider
- aktuelle støyreducerende tiltak
- støyprognose for planlagt arbeid
- plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidene
- en konkret plan for kommunikasjon med berørte parter
- kontaktperson for håndtering av støyklager

Det tillates ikke spesielt støyende virksomhet som spunting, pigging, boring og knusing, utover dagperioden kl. 7-19 hverdager.

Det tillates ikke støyende virksomhet nattetid (kl. 23-7).

Støy i driftsperioden

Virksomheter som etableres innenfor planområdet skal ikke påføre nærliggende bygg med støyfølsom bruk støynivå utover grenseverdiene for øvrig industri i klima- og miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442:2021, tabell 2).

Ved søknad om tiltak som medfører behov for støyskjerming skal eventuelle avbøtende tiltak være gjennomført før brukstillatelse gis for omsøkt tiltak.

SIKKERHET Det skal settes opp gjerde med høyde minst 2 m langs topp fjellskjæring. Det skal ryddes kratt ved avkjørsel.

§ 4 EIERFORM

EIERFORM Veg har felles eierform. Vegen f_V er felles for eiendommene 34/1, 34/8, 34/52 og 34/57. Øvrige formål i planen har annen eierform (privat).

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

a. Industri/lager.

OPPARBEIDING Det er tillatt å sprengne ned arealet til kote 3,5 og fylle ut i sjø. Det tillates sprengning i sjø. Ved utfylling skal det benyttes rene masser og partikkelsperre for å hindre spredning av partikler. Det skal gjennomføres tiltak for å hindre spredning av plastavfall i forbindelse med sprengning og utfylling med sprengstein. Området tillates oppfylt til kote 3,8. Fylling skal ha helling utover mot sjø. Fylling skal ha utførelse som ivaretar erosjonsfare fra bølger og båtpropeller.

SPE-SIFIKASJON AV AREAL-FORMÅL Formål industri/lager omfatter bygninger og anlegg for havbruksnæring, utendørs lagring og anlegg for drivstoff til småbåter. Det tillates ikke etablert virksomhet som på grunn av støy eller annen forurensning vil være til vesentlig ulempe for omliggende boligstrøk. Det tillates etablert nettstasjon på området.

KAIFRONT Det tillates etablert kaifront mot havneformål.

BYGGE-HØYDE Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote 15. Ny frittliggende bebyggelse skal ha golvhøyde på minimum kote 3,5.

TILLAT UTNYTTELSE Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 80 % av regulert tomt.

PARKERING Det skal være tilrettelagt parkering for besøkende til virksomheter og ansatte med arbeidsplass innenfor planområdet.

§ 6
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

VEG Veg og atkomst skal dimensjoneres og utformes i henhold til vegnormalen N100 Veg- og gateutforming. Det tillates å sprengte ut tilstrekkelig bredde i atkomstvei. Avkjørsel fra Jektvikøya skal ha radius $R=4$ m.

§ 7
GRØNNSTRUKTUR

FRIOMRÅDE Eksisterende vegetasjon i friområdet skal bevares.

§ 8
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

HAVNEOMRÅDE I SJØ Det tillates anlagt fyllingsfot, flytebrygger og kaifront innenfor formålet. Det tillates etablert fyllingsanlegg for drivstoff til småbåter.