

## Detaljreguleringsplan SM68 Nordnes havn

# PLANBESTEMMELSER

Plan-ID: 1866/SM68  
Saksnummer: 20/01239  
Dato for vedtak: Kommunestyrets vedtak xxx i sak xxx  
Dato for revisjon: -

---

### 1 Planens hensikt

Detaljreguleringsplan for Nordnes havn har til hensikt å tilrettelegge for fremtidig næringsformål og parkering på GBr. 65/1112 del av, og 65/614 del av. Planavgrensningen tilsvarer formålsområde H1 i kommuneplanens arealdel 2014-2026.

I medhold av plan- og bygningsloven 2008 jf. § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

---

### 2 Reguleringsformål

#### Bebyggelse og anlegg, § 12-5 nr. 1.

Næringsbebyggelse (BN1)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, § 12-5 nr. 2:

Offentlig kjørevei (o\_SKV1)

Privat kjørevei (SKV2)

Annen veggrunn, grøntareal (o\_SVG1)

Annen veggrunn, grøntareal (SVG2)

#### Grønnstruktur, § 12-5 nr. 3:

Vegetasjonsskjerm (GV1)

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

Havneområde i sjø (o\_VHS1)

#### Hensynssone - § 12-6

Sikringsone frisikt (H140\_1)

---

### 3 Fellesbestemmelser for planområdet

#### 3.1 Verneverdier kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

##### 3.1.1 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i mark og sjø blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50, §8. Melding skal snarest sendes til Nordland fylkeskommune, kultur- og miljøavdelingen og Sametinget slik at vernemyndighetene kan avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

---

## 4. Bestemmelser til arealformål

---

### 4.1 Bebyggelse og anlegg, BN1 (§ 12-5 nr. 1)

#### 4.1.1 Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1)

Utnyttingsgraden (BYA) for BN1 er 100%

#### 4.1.2 Bruksareal (§ 12-7 nr. 1)

Totalt tillatt bruksareal (BRA) for bygg er 3200 kvm fordelt over 2 etasjer eller 1600 kvm for en etasje. Grunnflatearealet på 1600 kvm kan fordeles over flere bygg.

#### 4.1.3 Byggegrense (§ 12-7 nr. 1)

Byggegrense er 25 meter fra midtpunkt fylkesvei i sør.

#### 4.1.4 Byggehøyde (§ 12-7 nr. 1)

Maksimal gesims/mønehøyde er 12 meter over gjennomsnittshøyden for ferdig planert terreng rundt bygget.

#### 4.1.5 Nederste terrenggrense mot hav (§ 12-7 nr. 1)

- a) Ferdig planert terreng skal ikke være lavere enn kote 3,2 etter høydesystem NN2000
- b) Ved søknad om rammetillatelse eller ettrinnsøknad for fylling i sjø, gis det en vurdering på behov for brystvern for bølgebrytning. Det vises til enhver tid gjeldende teknisk forskrift jf. sikkerhet mot flom og stormflo.

#### 4.1.6 Fellesbestemmelser (§ 12-7 nr. 4):

- a) Grunn- og miljøundersøkelser før byggestart:
  - i. Som del av planarbeidet skal det være gjennomført geoteknisk grunnundersøkelse og miljøteknisk undersøkelse. Dette gjelder både på sjø og på land.
  - ii. Før fylling og bygging starter skal det gjennomføres geoteknisk og miljøteknisk prosjektering av grunnarbeidet med bakgrunn i det som finnes i undersøkelsene.
  - iii. Dersom overordnet myndighet krever tiltaksplan for fylling i sjø, skal dette lages.
- b) Næringsvirksomheter som etableres i området må ikke produsere støy over grenseverdiene i nasjonal støyretningslinje i forhold til boligbebyggelsen sør for planområdet.
- c) Typer næringsvirksomhet, forretning og tjenesteyting i området:
  - i. Det tillates parkering, containerplassering, mindre sjørelatert industri- og produksjonsvirksomhet, servicebedrifter, lager, distribusjon, kontor og verksted/håndverksbedrifter.
  - ii. Regional bestemmelse for etablering av kjøpesenter skal legges til grunn
- d) Stokmarknes lufthavn, Skagen:
  - i. Merking av byggekraner:  
Tiltakshaver er ansvarlig for at alle byggekraner som brukes innenfor planområdet er merket med faste røde hinderlys. Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering og registrering av luftfartshinder: <https://luftfartstilsynet.no/aktorer/flysikkerhet/luftfartshinder-oppstilling-og-bruk-av-kraner/>
- e) Terrengbehandling:
  - i. Alle terrengingrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og tilbakefyllinger eller murer skal utføres på en estetisk tilfredsstillende måte.
  - ii. Eksisterende vegetasjon, herunder trær skal bevares så langt som mulig
  - iii. Evt. brattkanter sikres med tanke på ferdsel og fare for stein, is- og snøras.
- f) Overvannshåndtering:
  - i. Godkjent rammeplan eller ett-trinns søknad skal ligge til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Overvannshåndteringen skal tilrettelegges i henhold til plan- og bygningsloven herunder gjeldende teknisk forskrift (TEK).
  - ii. Påslipp av overvann til det kommunale avløpsnett er ikke tillatt.
  - iii. Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet og ledes mot resipient i åpne vannveier.
  - iv. Naturlige vannveier i terrenget skal identifiseres og så langt de lar seg gjøre videreføres.
  - v. Nye vannveier skal opparbeides som åpne kanaler/bekker/dammer.
  - vi. Det skal utarbeides plan for overvannshåndtering og redegjøres for:

- a. Eksisterende og nye vannveier.
    - b. Behov for og eventuell plassering av infiltrasjonsflater (vegetasjonssoner/plen/regnbed/grus/grønt tak, etc.).
    - c. Behov for og eventuell plassering av sedimenterings- og fordrøyninganlegg.
    - d. Behov for og eventuell plassering av flomveier
    - e. Virkninger av nærføring mellom vannveier og bygg- og anleggstiltak.
  - vii. Før det gis igangsettingstillatelse for bygg- og anleggstiltak skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering og flomplan.
  - viii. Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal anlegg for overvannshåndtering være opparbeidet i henhold til godkjent plan.
- g) Støy:
- i. Behovet for fasadetiltak og lokal støyskjerming skal vurderes og evt. tiltak iverksettes.
  - ii. Støy i anleggsfasen håndteres i henhold til anbefalinger i enhver tid gjeldende nasjonal retningslinje for behandling av støy i arealplaner.
- h) Universell utforming:
- i. Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i utbyggingsområder.
  - ii. Uteareal- og publikumsareal skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne.
  - iii. Det skal avsettes merkede parkeringsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Disse skal vises i situasjonsplan ved byggesøknad.
- i) Estetisk utforming:
- Alle bygg- og tiltak skal gis en god materialbruk og en god utforming tilpasset omkringliggende omgivelser. Store utendørs vegger skal brytes opp med ulik materialbruk og/eller byggeteknikker slik at de ikke virker dominerende.
- j) Beplantning:
- Ved evt. beplantning innenfor planområdet skal det fortrinnsvis benyttes stedbunden vegetasjon.
- k) Midlertidig bruk av arealer:
- Inntil planområdet er ferdig utviklet i tråd med planens bestemmelser, tillates midlertidig bruk av ubenyttet areal til anleggsområder for rigg, uttak, mellomlagring, deponering, og bearbeiding av masser. Anleggsområder skal til enhver tid være inngjerdet.
- l) Parkering:
- i. Parkering og varelevering skal løses i tilknytning til de enkelte virksomhetene og innenfor BN1.
  - ii. Parkering (bil): Parkering skal ikke være til hinder for gående og syklende.
  - iii. Angivelse- og plassering av parkeringsplasser reguleres i utenomhusplan
- m) Samferdselsanlegg:
- i. Nødvendige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor byggeområdene i BN1.
  - ii. Samferdselsanleggene skal kunne utbygges etappevis. Det skal til enhver tid være mulig å snu kjøretøy, eksempelvis ved etablering av midlertidig snuhammer.
- n) Energi, nettstasjon og bredbånd:
- i. Energianlegg/ varmesentral: Innenfor området kan det etableres energianlegg/varmesentral. Ny bebyggelse bør tilrettelegges for tilknytning til evt. fremtidig fjernvarmenett.
  - ii. Nettstasjon: Det tillates etablert nettstasjoner innenfor formålsområde BKB1. Nettstasjon skal plasseres minimum 5 meter fra bygning med brennbare overflater og minimum 3 meter fra veikant. Videre må nettstasjonen plasseres sentralt, og det må settes av plass til denne tilsvarende 3 x 4 meter.
  - iii. Området må forsynes med strøm fra eksisterende infrastruktur på nordsiden av fylkesvei.
  - iv. Bredbånd: Området må forsynes med fiber fra eksisterende infrastruktur på nordsiden av fylkesvei.
  - v. Fellesføring: Arealet utvikles samlet og gir dermed gode vilkår for koordinert utbygging av infrastruktur. Fellesføring av VA, strøm og bredbånd er foretrukket, koordinert sammen med vei-, fortau og utendørsbelysning.
- o) Renovasjon:
- Renovasjon skal løses på den enkelte tomt eller fellesanlegg for flere tomter. Utendørs lagring av avfallsprodukter/ skrap tillates ikke.

---

## 4.2 Samferdselsanlegg inkl. gang/sykkelvei og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 4.2.1 Kjøreveg (o\_SKV1)

- a) Tiltak knyttet til o\_SKV1 skal opparbeides dersom veieier krever det.
- b) Adkomstkryss fra fylkesvei til BN1 skal utformes som forkjørregulert T-kryss dersom veieier krever det.

### 4.2.2 Kjøreveg (SKV2)

- a) Privat kjøreveg SKV2 skal ha veibredde på 6 meter.
- b) Privat kjøreveg SKV2 skal være dimensjonert for vogntog.
- c) Terrenginngrep i forbindelse med evt. opparbeidelse av veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte. Skjæringer og fyllinger skal utformes, sikres og evt. vegeteres på en tiltalende måte.

### 4.2.3 Annen veggrunn, grøntareal (o\_SVG1-2)

- a) Områdene skal opparbeides og tilplantes med tanke på enkelt vedlikehold. Veiskråninger skal tilsåes.
- 

## 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)

Vegetasjonsskjerm (o\_GV1)

### 4.3.1 Vegetasjonsskjerm (GV1)

- a) Det tillates beplantning som skjærer utsikten mot BN1.
  - b) Det tillates ikke beplantning av fremmede arter i e\_GV1. Eksisterende vegetasjon skal så langt det lar seg gjøre bevares.
  - c) Grunneier har ansvar for vedlikehold av GV1
- 

## 4.4 Hensyns- og sikringssoner (§ 12-6)

### 4.4.1 Sikringszone sikt H140\_1-2

I området regulert til frisiktzone tillates det ikke sikthindringer høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående skilt eller høystammede trær tillates.

---

## 5 Rekkefølgebestemmelser

### 5.1 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr.10)

- a) Følgende tiltak skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for tiltak og bebyggelse i område BN1:
    - i. Evt. utbedring av T-kryss mellom o\_SKV1 og SKV2 dersom veieier SKV1 krever det
    - ii. Etablering av kommunal vei, vann, avløp, energitilførsel samt bredbånd, slik at påkobling lett kan skje. Ved bruksendring fra container og parkeringsbruk til næringsbebyggelse og parkeringsbruk skal kapasitet i forhold til vann og avløp utredes og adekvate tiltak iverksettes. Herunder evt. behov for pumpestasjon.
    - iii. Etablering av tiltak for overflatevannhåndtering
  - b) Utbyggingsrekkefølge:  
Det skal bygges ut fra øst mot vest.
- 

## 6 Dokumentasjon

### 6.1 Dokumentasjon (§ 12-7 nr.12 & § 28-7)

- a) **Estetikk:** Ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns søknad skal det dokumenteres at rimelige skjønnhetshensyn er tatt, jf. kap. 4.1.6 bokstav i. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunne de valgte løsninger.

- b) **Grunnforhold:** Ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns søknad for anleggstekniske arbeider skal det legges ved dokumentasjon på at grunnforholdene er tilfredsstillende og at nødvendige tiltak vil bli gjennomført.
- c) **Teknisk infrastruktur:** Ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns søknad skal plan for teknisk infrastruktur vedlegges, jf. bl.a. nr. 4.1.5 bokstav e, h og k.
- d) **Renovasjon:** Ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns søknad skal plan for avfallshåndtering vedlegges.
- e) **Situasjonsplan:** Ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns søknad skal situasjonsplan i målestokk 1:250 vedlegges. Planen skal i tillegg til planlagt bebyggelse angi interne trafikk-løsninger, terrengbehandling og snødeponi.
- f) **Utenomhusplan:** Ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns søknad skal det vedlegges en utenomhusplan som skal vise det helhetlige samspillet mellom bygg og tilhørende uteområder med mål å oppnå gode, funksjonelle og estetiske løsninger med hovedvekt på universell utforming og trafiksikkerhet. Det skal også angis nødvendige snødeponi-plasser.
- g) **Brannsikkerhet:** Ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns søknad skal det dokumenteres at brannsikkerheten er ivarettatt i henhold til gjeldende regelverk. Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende adkomst til alle bygg.