

Salangen kommune

Reguleringsbestemmelser

Plan ID	5417 201901 Salangverket industriområde
Plantype	Detaljregulering iht. plan- og bygningsloven § 12-3
Dokument dato	26.10.2020
Dato for siste mindre endring	
Kommunens arkiv saks nr.	
Kommunestyrets planvedtak	

1. Om detaljreguleringen

1.1 Planens hensikt

- Detaljreguleringens formål er å gi tidsaktuelle rammer for utvikling av Salangverket industriområde.
- I planområdet er det etablert kaianlegg. Planen skal sikre og ivareta anlegget slik at det kan utvikles videre på en måte som gjør at det vil fremstå som et aktivum for næringsområdet.
- Planen skal legge til rette for allmenne friluftsinnteresser i området.

1.2 Planens avgrensning

Planområdet er definert i eget plankart som viser aktuell plangrense.

1.3 Forholdet til tilgrensende reguleringsplaner

- Detaljregulering Salangverket industriområde erstatter alle gjeldene reguleringsplaner og reguleringsendringer innenfor plangrensen.
- Det er foretatt tilpasninger av linjer mot tilgrensende reguleringsplaner for å skape hensiktsmessige forutsetninger for fremtidig prosjektering.

1.4 Reguleringsformål

	Reguleringsformål	
4.1	§12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	
	1110	Boligbebyggelse
	1300	Næringsbebyggelse
	1340	Industri
4.2	§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
	2010	Veg
	2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg
	2080	Parkering
4.3	§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur	
	3800	Kombinerte grønnstrukturformål
4.4	§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	
	5100	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
	5200	LNFR areal for spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse, mv.
4.5	§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
	6220	Havneområde i sjø

1.5 Hensynssone

- Frisikt (H140)
- Annen fare (H390)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

1.6 Linjesymbol

- Grense for angitt hensynssone
- Grense for fare
- Formålsgrense
- Plangrense
- Grense for sikringsone
- Byggegrense (1211)
- Regulert senterlinje (1221)
- Sikringsgjerde (1235)
- Mål eog avstandslinje (1259)

1.7 Punktsymbol

- Avkjørsel – både inn og utkjøring (1242)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Byggegrense

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitt byggegrense.
- b) Dersom byggegrense ikke er angitt avklares denne i sammenheng med søknad om byggetillatelse.

2.2 Framføring av rør og kabler

- a) Det tillates fremført strøm, datakommunikasjon ol. via jordkabler. Nye kabler skal i hovedsak følge traseer for infrastruktur (kabler- og ledningsnett, rørtraseer og vegger) der disse er anlagt eller planlegges etablert. Det kan også nyttes formål for «Annen veggrunn – tekniske anlegg» der dette er mer hensiktsmessig.

2.3 Universell utforming og tilgjengelighet

- a) Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i utformingen av byggverk og uteanlegg.
- b) Arealene skal utformes slik at det kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig og det skal tilrettelegges for en oversiktlig, trafiksikker og lett orienterbar fremkommelighet for gående.
- c) Offentlige trafikkanlegg skal utformes med særlig høy grad av tilgjengelighet for alle med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet.
- d) Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan universell utforming ivaretas innenfor det eller de arealformål som omfattes av søknaden. Redegjørelsen skal følges opp av en kotesatt uteromsplan/ utomhusplan.

2.4 Avkjørsel

- a) Plassering av avkjørslar vist med avkjørseilpil i plankart er veiledende. Det tillates justering av angitt plassering. Nøyaktig plassering av nye avkjørslar skal fastsettes ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor de regulerte arealformål. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten med krav til utforming, stigningsforhold og frisikt.

2.5 Parkering

- a) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det av søknaden fremgå hvilke virkninger tiltaket vil ha for parkeringssituasjonen og på hvilken måte dette skal håndteres.

2.6 Støy

- a) Støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016 eller senere gjeldende endringer av regelverket.

2.7 Kulturminner

- a) Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner over eller under vann skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten slik det er beskrevet i kulturminneloven.

2.8 Overvann

- a) Lokal overvannshåndtering legges til grunn for samtlige tiltak innenfor planområdet.
- b) Overvann tillates ikke ført direkte til harde overflater som ikke er en del av anlegg for overvannshåndtering. Nye tiltak må ikke hindre vannets flomveier.

3. Rekkefølgebestemmelser

3.1 Teknisk infrastruktur

- a) Før utbygde tiltak innenfor regulerte næringsformål kan tas i bruk skal nødvendig veg, vann- og avløpsanlegg (både offentlig og private) være opparbeidet og godkjent.
- b) Det tillates etappevis utbygging av veg o_SV4 innenfor rammene av bestemmelsenes pkt. 5.1
- c) Byggeplaner skal være godkjente av vegmyndighetene før tiltak på fylkesvegnettet i planområdet kan påbegynnes.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Felt B1 og B2 – Boligbebyggelse (1110)

Arealformålene omfatter eksisterende boligbebyggelse langs med fv. 84.

Det legges til rette for utvikling i tråd med eksisterende bruk. Fastsatt byggegrense mot fylkesvegen begrenser potensialet for boligutvikling. Tilgrensende formål er avsatt til næringsbebyggelse / LNFR.

- a) Innenfor felt B1 og B2 tillates det boligbebyggelse
- b) Ny bebyggelse skal plasseres innenfor angitt byggegrense

4.1.2 Felt BN – Næringsområder (1300)

- a) Området avsettes til næringsformål
Grad av utnyttning %BYA = 80%

4.1.3 Felt BI – Industri / lager (1826)

- a) Området avsettes til industri / lager formål.
Grad av utnyttning %BYA = 80%

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1 Veg (2010)

- a) Felt o_SV1 og o_SV2 avsettes til vegformål.

4.2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)

- a) Det tillates etablert teknisk infrastruktur i formålet.
- b) Formålet kan også nyttes til kjøreveg om det er hensiktsmessig å etablere en bredere vegbane enn regulert, eller at det må gjøres tilpasninger for å ivareta vegens funksjon. Breddeutvidelse etableres i annen veggrunn hvis nødvendig.
- c) Formålet kan nyttes til etablering av trafikale løsninger for gående og syklende.

4.2.3 Parkering (2080)

- a) Felt o_SPA avsettes til offentlig parkeringsplass. Innkjøring til parkeringsplassen skal etableres fra veg o_SV4.

4.3 Felt GAA – Kombinerte grønnstrukturformål

- a) Det tillates at formålet brukes til å kombinere naturområde og turdrag samt tilretteleggelse for naturområde, friområde og turveger.
- b) Det tillates etablert fasiliteter/anlegg som parkmiljø, benker, bål plass, nærmiljøanlegg og liknende.

4.4 Felt LL – Landbruks, natur- og friluftformål

- a) Areal avsatt til LNFR formål

4.5 Felt V – Havneområde i sjø (6220)

- a) Det tillates etablering av båt- og havneanlegg knyttet til næringsvirksomhet på land.
- b) Det tillates etablering av havnerelatert infrastruktur.

5. Bestemmelser til Hensynssoner og sikringssoner

5.1 H140 - Sikringszone frisikt

- a) Areal som skal sikre frisikt i vegkryss.
- b) Det tillates ikke beplantning eller plassering av gjenstander høyere enn 0,5 meter innenfor sikringssonens avgrensning.

5.2 H390 – Annen fare

5.2.1 H390_1 Annen fare - forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset fremlegges forurensningsmyndigheten.

5.2.2 H390_2 Annen fare – nedfall fra betongruiner

Faresonen omfatter fare for nedfall fra betongruiner i kraftsentralen. Området er angitt med hensynssone og forutsettes avsperrert med umiddelbar virkning. Grunneier har ansvar for å sette i stand avsperring. Før det innenfor hensynssonen kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal tiltakshaver fremvise tiltaksplan som viser hvordan ruinene innenfor hensynssonen skal sikres slik at det ikke foreligger fare for nedfall og når sikringsarbeidene skal avsluttes.

5.3 H570 Bevaring kulturmiljø

- a) Område H570_1 er avsatt til bevaring kulturmiljø.
- b) I området tillattes ikke graving og byggetiltak uten samtykke fra kommunens kulturmyndighet
- c) Alle inngrep i området skal skje i samråd med kommunens kulturmyndighet

6. Bestemmelser til juridiske linjer

6.1 Sikringsgjerde (1235)

- a) Sikringsgjerde skal opparbeides / opprettholdes i tråd med regulert linje.
- b) Ved utvidet fareområde skal også sikringsgjerde utvides til å dekke hele strekningen som utgjør fare ved fall.