

Reguleringsplan for Spildra Nedre 8150 Ørnes

MELØY KOMMUNE



Planbeskrivelse og bestemmelser

Utarbeidet av:



Dalbakken, 8157 Meløy. Tlf. 75 75 12 00 / 911 59980

E-post: post@meloybyggeservice.on

Internett: www.meloybyggeservice.on

Dato: 13. april 2011

Reguleringsplan for felt: Spildra Nedre, 8150 Ørnes

INNHold

1. Bakgrunn	side	3
2. Beskrivelse av planområdet	side	3
3. Eierforhold	side	4
4. Planstatus	side	4
5. Planprosess	side	4
6. Beskrivelse av planforslag	side	4
7. Konsekvenser	side	6
8. Kommentert liste over innkomne uttalelser	side	7
9. Reguleringsbestemmelser	side	9

1. BAKGRUNN

1.1. OPPDRAGSGIVER

Reguleringsplanen fremmes av Rolf Dybvik Engros AS v/Ståle Dybvik

1.2. KONSULENT

Konsulent for planarbeidet har vært Meløy Byggeservice v/Helge J. Hansen
Telefon: 75 75 12 00 Mobil: 911 59980 E-post: post@meloybyggeservice.no

1.3. BAKGRUNN/FORMÅL

Oppdragsgiveren hadde behov for å bygge et lager for møbler. For å kunne få benytte dette aktuelle området, krevde Meløy kommune at det ble utarbeidet en reguleringsplan for området.

Hensikten med planen er å regulere området til forretning/tjenesteytelse, veier, parkering og grøntområder.

På oppstartsmøtet ble det enighet om å regulere området gjennom en utvidelse av eksisterende reguleringsplan for Spildra Nedre. Den eksisterende planen blir endret ved at den blir mer detaljert. Flere av de planlagte utbyggingsplanene er gjennomført, og er nå med i planen som eksisterende anlegg.

1.4. PLANOPPSTART

Rolf Dybvik Engros AS v/Ståle Dybvik igangsatte planprosessen 29. november 2010

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

2.1. BELIGGENHET

Planområdet ligger i nedre Spildra mellom, ca. 1,7 km (i luftlinje) sørøst for Ørnes sentrum.



Oversikt som viser planområdets beliggenhet

Planområdet dekker totalt et areal på ca. 25 da

2.2. NATURGRUNNLAG OG LANDSKAP

Området ligger i hovedsak svakt skrånende mot vest/nordvest. Består av noe dyrka/dyrkbart areal.

2.3. BEBYGGELSE

På området for eksisterende planområde, er det bygget forretning/lager på ca. 2400 m² (BYA)

2.4. KULTURMINNER

Det er ikke påvist kulturminner innenfor området.

2.5. INFRASTRUKTUR

Adkomst via privat vei fra Fylkesvei 17. Innen området er det adkomst via private veier.

Strøm: Meløy energi AS har trafo vest for XL-bygget som har tilstrekkelig kapasitet for det nye lagerbygget til Dybvik. XL-bygget er koblet til samme trafoen.

Vann og avløp: Det nye lagerbygget til Dybvik skal kobles til kommunal vann- og avløpsnett. Ledninger går faktisk over tomta. XL-bygget er koblet til samme ledningsnettet.

3. EIERFORHOLD

3.1. PLANOMRÅDE

Arealet omfatter eiendommen 55/155 (eksisterende plan), samt parsell av eiendommen 54/4 i Meløy kommune

Tilstøtende eiendommer: gnr. 55, bnr gnr.1, samt 55, bnr. 1, 8, 10, 11, 38, 64, og 14. For øvrig grenser området til FV17.

Eier av gnr./bnr. 55/155 er Solhaug eiendom AS, mens eier avparsellen av gnr./bnr. 55/4 er Oddvar Breckan.

4. PLANSTATUS

4.1. LNF – SONE

I kommuneplanen for Meløy er gnr. 54 bnr. 4 avsatt til LNF formål, mens gnr. 55 bnr.155 allerede er regulert

5. PLANPROSESS

5.1. PLANTYPE

Reguleringsplanen fremmes som detaljregulering.

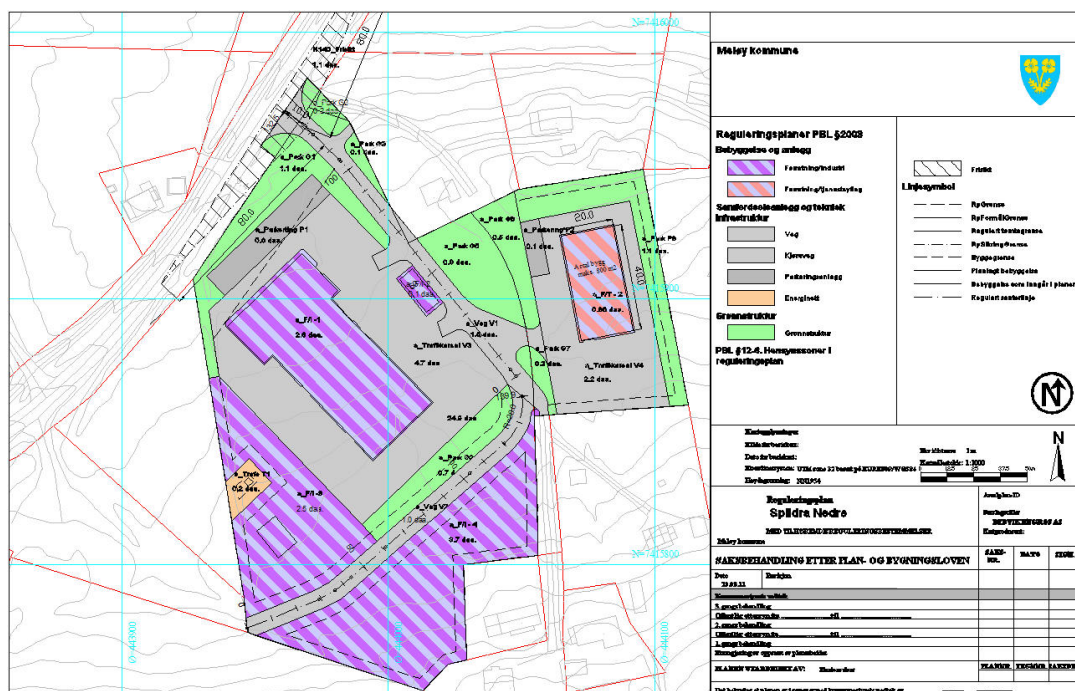
5.2. STØY

Området er utsatt for trafikkstøy fra FV17. Forøvrig ingen lokale støykilder. Støy fra framtidig virksomhet det nye arealet vil bestå i noe biltrafikk, samt lossing og lasting av biler i normal arbeidstid.

5.3. VURDERING AV BEBYGGBARHET

Grunnen i området består hovedsakelig av leire. Det vil derfor være behov for masseutskrifning i betydelig omfang. I følge innspill fra NVE, er det i området maritime strandavsetninger, noe som kan bety fare for kvikkleireras. Det kan derfor være behov for grunnundersøkelser, før bygging kan starte.

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAG



Illustrasjon av planforslag. Nedkopiert.

6.1. AVGRENSING OG AREAL

Forslag til reguleringsplan har følgende arealfordeling vist i tabellen nedenfor (jf. Plankart):

Områder:	Areal
Bebyggelse og anlegg:	
Forretning/industri, F/I 1 – 4 (eksisterende plan)	8,9 daa
Forretning/tjenesteytende, F/T 1	0,9 daa
Sum denne kategori:	9,8 daa
Samferdsel og teknisk infrastruktur	
Veg V1 (eksisterende plan)	1,5 daa
Veg V2	1,0 daa
Trafficareal internt V3 (eksisterende plan)	4,8 daa
Trafficareal internt V4	2,3 daa
Parkering, P1 (eksisterende plan)	0,6 daa
Parkering, P2	0,1 daa
Trafo T1	0,2 daa
Sum denne kategori:	10,5 daa
Grønnstruktur	
Park G1 – 5 (eksisterende plan)	2,9 daa
Park, G6 – 8	1,8 daa
Sum denne kategori:	4,7 daa
Totalt alle kategorier:	25,0 daa

6.2. PLANLAGT BEBYGGELSE M.M.

Arealformål (PBL §12-5 nr. 1): Bebyggelse og anlegg

Innenfor den eksisterende reguleringsplan er det 3 byggeområder, F/I 1 – 4. disse må ses under ett.

Innenfor den nye del av planområdet er det planlagt 1 byggeområder, F/T - 1.

Arealformål (PBL § 12-5 nr. 2): Samferdselsanlegg og infrastruktur

Veier (internt), V1 – skal knytte sammen de forskjellige områdene internt, og gi nødvendig parkering. Omfatter også en del av eksisterende privat vei som går til boliger utenfor planområdet.

Vei V2, er planlagt kommunal vei, skal sikre adgang til bakenforliggende områder.

Parkeringsplasser, P1 – P2 for ansatte og kunder.

Område for Trafo T1: Tilførsel av strøm til området

Arealformål (PBL §12-5 nr. 3): Grønnstruktur

Det legges opp til 8 grøntområder (parker) G1 – G5 i eksisterende regulert område, og G6 – G 8 i det nye området. De skal gi innslag av vegetasjon, og gi liv til områdene.

7. KONSKVENUTREDNING/KONSEKVENSER

7.1. VURDERING ANGÅENDE KRAV OM KONSEKVENSUTREDNING

Vurdering etter:

§ 2. *Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften*

f) reguleringsplaner som inneholder tiltak nevnt i vedlegg I,

Avklaring: Dette aktuelle tiltaket kommer ikke inn under noen av punktene i vedlegg 1.

Konklusjon: Jeg kan ikke se at det er grunnlag for å kreve gjennomføring av enkonsekvensutredning på bakgrunn av §2.

Vurdering etter:

§ 3. *Planer og tiltak som skal vurderes etter forskriftens § 4*

Iflg. forskriftens §5 er det ansvarlig myndighet (Meløy kommune) som skal foreta denne vurderingen.

7.2. GENERELLE KONSEKVENSURDERINGER

KONSEKVENSER IFHT OVERORDNEDE PLANER

Utvidelsen av eksisterende reguleringsplan er ikke i tråd med kommuneplanen.

KONSEKVENSER FOR NATUR OG MILJØ

Tiltakene vil ikke i særlig grad medføre skjemmende inngrep i naturen.

KONSEKVENSER FOR JORD – OG SKOGBRUKSAREALER

Noe av arealet som tas i bruk er tidligere dyrket jord. Den dyrkede jord som går tapt vurderes å ha liten landbruksmessig verdi på grunn av jordsmonnets dårlige kvalitet og lokale terrengforhold.

SAMFUNNSMESSIGE KONSEKVENSER

Utbygging av området vil kunne føre til noe økning i trafikken i området på dagtid.

ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Ingen kjente konsekvenser.

JURIDISKE KONSEKVENSER

Ingen kjente konsekvenser.

KONSEKVENSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE

Det skal sikres god tilgjengelighet for alle typer brukergrupper, også for bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Det stilles krav om maks. plass- og stigningsforhold både når det gjelder veier og parkeringsplasser, samt adkomst til bolig. Videre skal det ved valg av materialer/farger, sikres gode kontraster mellom trafikkareal og øvrig areal. For miljøhemmede er det viktig at det velges beplantning som ikke er allergibelastende. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan kravene til universell utforming skal oppfylles.

8. KOMMENTERT LISTE OVER INNKOMMNE UTTALELSER

Det var ved fristens utløp mottatt følgende tilbakemeldinger med merknader/innspill til planarbeidet.

1. **Meløy Energi AS:** Ber utbygger ta kontakt angående strømforsyning, ellers ingen kommentarer.
2. **Helse og Miljøtilsyn Salten:** Ber om at det blir tatt hensyn til de nærmeste boligene når det gjelder ulemper som forurensning og støy.
3. **Sametinget:** Kjenner ikke til automatiske fredede samiske kulturminner i området. Men vil ikke gi endelige uttalelser før det foreligger mer detaljert kart og planmaterialer.

4. **Nordland Fylkeskommune**

Planfaglige innspill:

- a) Det bes generelt om at forhold knyttet til naboskap med boliger vektlegges særskilt i planleggingen. Herunder: hensyn til barn og unge, støy, lukt og annen forurensning samt estetiske kvaliteter. Det bes videre om et særskilt fokus på at tiltaket skal utformes med fokus på energikilder og -bruk. Dette med tanke på å redusere utslippet av klimagasser.
- b) Universell utforming er et viktig prinsipp for å sikre likeverd i samfunnet uavhengig av forskjeller i personers funksjonsnivå. Det bes om at universell utforming vektlegges, slik at tiltaket så langt som mulig gjøres tilgjengelig for flest mulig uavhengig av funksjonsnivå.

Planleggers kommentarer/vurdering:

Disse faktorer vil bli etterkommet.

5. **Norges Vassdrags- og energidirektorat:** NVE påpeker det at det i området kan finnes marine strandavsetninger, som kan gi fare for kvikkleireras. Det anbefales derfor at det blir gjort en nærmer vurdering for slik rasfare.

Planleggers kommentarer/vurdering:

En avklaring av faren for kvikkleireras må foretas før bygging kan starte.

6. Statens Vegvesen

Ingen kommentarer så lenge som det benyttes samme avkjørsel som til allerede regulert område

Bestemmelser for reguleringsplan

Spildra Nedre, 8150 Ørnes

§ 1 Reguleringsformål

Området reguleres til

- Arealformål (PBL §12-5 nr. 1): Bebyggelse og anlegg:
Forretning og industri, F/I 1 – 3 V2 (eksisterende plan)
Forretning og tjenesteytelse, F/T 1
- Arealformål (PBL §12-5 nr. 2): Samferdselsanlegg og infrastruktur:
Veier (internt), V1- V2
Trafikkareal internt, V3 (eksisterende plan)
Trafikkareal internt, V4
Parkering ansatte og kunder, P1 (eksisterende plan)
Parkering ansatte og kunder, P2
Område for Trafo T1
- Arealformål (PBL §12-5 nr. 3): Grønnstruktur:
Grøntområder (Parker), G1 – G5 (eksisterende plan)
Grøntområder (Parker), G6 – G8
- Hensynssoner i reguleringsplaner(PBL § 12- 6):
Frisiktsone

§ 2 Generelle plankrav

2.1. Byggeskikk

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal også legges vekt på god terrengtilpassing og tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon.

2.2 Fasadekledning og takkledning

Fasadekledning på nybygg skal i best mulig grad harmonere med eksisterende bygninger i området. Fasadekledning kan være trepanel, betong eller stålplatekledning.

Store eksponerte tak skal benytte taktekkingsmaterialer som ikke virker dominerende (ikke svart) eller har farger som bryter med området øvrige fargebruk.

2.3 Krav til dokumentasjon

I søknad om rammetillatelse kan planutvalget kreve at det fremlegges situasjonsplan som viser beplantning, oppholdsarealer, gjerder, plassering av avfallscontainere, frittstående skilt, faste utelater, murer og andre faste innretninger i terrenget samt overflater på bakken (stein, asfalt, gress, beplantning etc.).

2.4. Universell utforming - generelt

Det skal sikres god tilgjengelig for alle brukere, herunder bevegelseshemmede, orientingshemmede og miljøhemmede. Det skal ved søknad om tiltak dokumenteres hvordan dette skal oppfylles.

2.5. Hensyn til kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka skulle avdekkes mulige kulturminner, må arbeidet straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at myndighetene for kulturminnevern i Nordland Fylkeskommune blir varslet omgående, i samsvar med §§ 4, 5 og 8 i kulturminneloven av 9. juni 1978.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Områder for forretning og industri, F/I 1 - 4

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor angitte byggegrenser og med maksimums mønehøyder (angitt som mønehøyder over gjennomsnittlig terreng rundt det aktuelle bygget) som vist på plankartet. For industrivirksomheten (nytt flisfyringsanlegg) skal ikke møne ligge høyere enn 7 meter over gjennomsnittlig terreng rundt bygningen. Pipe/skorstein kan ligge 10 meter over gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

Tillatt bruksareal (T -BRA) skal ikke overskride 4300m². Parkeringsareal på bakkeplan skal ikke regnes med i tillatt bruksareal.

Det skal under formålet industri kun oppføres bygninger for lett industri og/eller flisfyringsanlegg med tilhørende anlegg.

Industriformålet skal, der det kan oppstå konflikt mellom industrivirksomheten og tilliggende boliger, forholde seg til miljødepartementets retningslinjer T-1442 (tabell 2) vedrørende støy. Støyberegninger og angivelse av gul og rød sone skal gjennomføres og leveres samtidig med en eventuell byggesøknad.

§ 3.2 Områder for forretning og tjenesteytelse, F/T 1

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor angitte byggegrenser og med maksimums raft- og mønehøyder (angitt som høyder over gjennomsnittlig terreng rundt det aktuelle bygget) som vist på plankartet. Maks raft- og mønehøyde settes til henholdsvis 5,5 m og 7 m.

Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 800m². Parkeringsareal på bakkeplan skal ikke regnes med i tillatt bruksareal.

Eksakt plassering fastlegges ved søknad om tiltak.

§ 3.3 Geologisk avklaring i forhold til kvikkleire i F/T 1

Før bygging kan starte, må faren for kvikkleireras avklares ved bruk av geolog.

§ 4 Samferdselsanlegg og infrastruktur

§4.3 Privat vei internt, V1

Denne skal være adkomst til planområdet. Videre skal den gi adgang til boliger utenfor området slik plankartet viser.

§4.4 Kommunal vei, V2

Denne skal være adkomst til områder utenfor planområdet. Videre skal den gi adgang til boliger utenfor området slik plankartet viser.

§4.5 Trafikkareal internt, V3 – V4

Skal gi tilstrekkelig kjøre- og manøvreringsareal til virksomhetene, samt adgang til parkeringsplasser.

§4.6 Parkering, P1 – P2

Skal gi tilstrekkelig parkeringsmuligheter for kunder og ansatte.

§4.7 Område for trafo, T1

Gir plass til strømtrafo for området.

§ 5 Grønnstruktur

§ 5.1 Friområder G1 – G8

Her skal det kunne anlegges stier, plasseres ut bord og benker, samt gjennomføre beplantning.

§ 6 Hensynssone

§ 6.1 Frisiktsoner mot Fylkesvei FV17

Innretninger og vegetasjon med høyde over 0,5 m tillates ikke i frisiktsonene. Frisikt skal være 80 m fra 10 m inn på stikkvei.

Meløy Byggeservice v/Helge J. Hansen 13.04.11