

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering for Øya

PlanID: P_20221311

Dato 15.08.2024

1. Fellesbestemmelser

1.1. Det vises til kommunedelplan for Mosjøen, PlanID: 1824D1017, eller senere vedtatt kommuneplan, for bestemmelser knyttet til utbyggingsavtaler, krav til utomhusplan, estetikk, bomiljø, parkeringskrav samt andre aktuelle forhold.

1.2. Grad av utnyttning og byggehøyder:

	% BYA	% BRA	Gesimshøyde m *	Mønehøyde m*	M ² areal**	M ² BRA**
IND1	75	170	9	12	53951	91716,7
IND2	75	210	12	15	149670	314307
T1	75	170	9	12	12339	20976,3
o_T2 og o_T3	75	210	12	15	50119	105249,9
N/T1 og -2	75	170	9	12	16604	28226,8
REL	75	-	9	12		
BF1-4	40	-	8	9		
EA	90	-	4	4		
o_ØK	50	-	4	4		

*Høyder beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

** ikke bindende bestemmelser

1.3. Bestemmelser om tak. Ved skrått tak skal ikke takvinkelen overstige 40 grader.

1.4. Energi: Alternative energiformer skal vurderes i alle byggesaker og ved detaljregulering. Planen er ikke til hinder for installering av solceller på tak og fasade.

1.5. Parkeringsløsninger:

Bestemmelsen gjelder IND1 og -2, N/T 1 og -2, T1, og o_T2 og -3:

Etablering av parkering der manøvrering må foregå i offentlig gate tillates ikke.

Bestemmelsen gis ikke tilbakevirkende kraft, men der fasadelivet flyttes nærmere offentlig veg som følge av ny byggegrense, må det etableres ny parkeringsløsning. Avkjørsel til kommunal veg skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk norm, og skal godkjennes av vegmyndigheten. Kommunen kan kreve at det etableres felles avkjørsel for flere eiendommer. I tillegg til krav satt i kommunedelplan for Mosjøen skal også avkjørselsløsning synliggjøres i utomhusplan.

1.6. Utelagring:

Utelagring skal foregå slik at estetiske og miljømessige forhold ivaretas. Vefsn kommune kan kreve opprydding i tilfeller der lageret er skjemmende for omgivelsene eller at det oppstår

risiko for forurensning eller forsøpling. Hvis krav til utomhusplan utløses, skal løsning for utelagring fremgå av utomhusplanen.

- 1.7. Kommunen kan kreve at det skal føres opp markeringsgjerde i grensen mot o_PA, o_VS og f_VS ved nye søknadspårligte tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 a), d), j), k) og l). Kommunen kan også sette føringer for gjerdets utforming. Slikt gjerde tillates også oppsatt uavhengig av andre tiltak.
- 1.8. Avinor skal høres i byggesaker knyttet til lys som på grunn av intensitet eller utforming kan medføre fare for flysikkerheten, eller være villedende ved at de forhindrer eller vanskeliggjør riktig tolkning av flyplassbelysningen.
- 1.9. Det kreves detaljregulering for tiltak som utløser konsekvensutredningsplikt jf. forskrift om konsekvensutredninger, samt for utbyggingsprosjekter som samlet har BRA over 15000 m², selv om dette ellers er i tråd med planens bestemmelser. Det kreves også detaljregulering for støyende tiltak som berører støyfølsom bebyggelse.
- 1.10. Ved byggesak eller ved eventuell detaljregulering som innebærer omdisponering av dyrka mark skal det utarbeides en matjordplan som tar vare på matjordlaget slik at dette kan benyttes til nydyrkingsprosjekter andre steder i kommunen.
- 1.11. Ved byggesaksbehandling som innebærer nedbygging av nye flater eller økt belastning på VA-anlegg, skal overvann, avløp og drikke-/slukkevanntilgang være avklart med kommunenes VA-myndighet.
- 1.12. Nye tiltak i planområdet skal ikke påføre nærliggende støyfølsom bebyggelse støy nivå utover grenseverdiene i miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T1442/2021, tabell 2). Under bygge- og anleggsperioden skal det tas hensyn til nærliggende boliger, og sikres at eksponering for støy og støv ikke overstiger anbefalingene i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442/2021» kap. 6, og «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520». Nabobebyggelse hvor grenseverdier i støyretningslinjene blir overskredet, skal få tilbud om lokal støyskjerming og/eller fasadetiltak.

2. Rekkefølgebestemmelser

2.1. Forurensning

- 2.1.1. Før tillatelse til terrenginngrep innenfor IND1 og IND2 kan gis skal søker sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen.
- 2.1.2. Tiltakshaver må gjennomføre undersøkelse slik nevnt i punkt 2.1.1. også for terrenginngrep som ikke er søknadspårligte.
- 2.1.3. Punkt 2.1.1. og punkt 2.1.2. gjelder ikke for terrenginngrep som utelukkende består i å tilføre masser til området.

2.2. Utbyggingsrekkefølge og støykrav o_T2 og -3.

- 2.2.1. For at jordbruksarealene skal være drivverdig så lenge som mulig skal området som helhet, og hvert felt bebygges fra nordlig side mot sør.
- 2.2.2. Utbygginger som hindrer drift av gjenstående arealer tillates ikke, og fradelte tomter skal også utformes slik at optimal utnyttelse av området sikres. Fradelinger som gir uutnyttbare restarealer tillates ikke. Byggetillatelse kan nektes på bakgrunn av lite arealeffektiv utnyttelse.
- 2.2.3. Nye fradelinger tillates ikke uten at det foreligger byggetillatelse på eventuelt tidligere fradelte tomter.

2.2.4.Før byggetillatelse til virksomhet som er definert som støyende etter 1442/2021 skal det godtgjøres at støy fra ny virksomhet og eksisterende virksomhet samlet ikke påfører støyfølsom bebyggelse støy som overstiger verdiene i 1442/2021 tabell 2.

2.3. Infrastruktur:

2.3.1.o_FO2 og -3 skal være etablert før det gis tillatelse til tiltak i nordlig del av N/T1.

2.3.2.o_KV5 og o_FO4 skal være etablert frem til o_KV4 før det gis brukstillatelse i sørlig del av N/T1 og N/T2. Når o_KV5 er ferdigstilt til o_KV4 skal o_KV4 stenges i nordlig ende.

2.3.3.Før det gis brukstillatelse for tiltak i o_T3 eller sørlig del av o_T2 skal gang og sykkelveg o_GS4 være etablert sammen med o_FO2 og -3.

2.3.4.Før sørlige deler av o_T2 kan tas i bruk skal allmennhetens adkomst til turdrag o_TD være sikret både nord og sør for formålsområdet.

2.3.5.o_KV3 og o_KV5 skal kun bygges i nødvendig lengde for å sikre adkomst til aktuelle tiltak i o_T2 og -3. Dette skal også belyses gjennom påkrevd detaljregulering for o_T3. Sørlige deler av o_KV3 og -5 skal ikke bygges før en eventuell videre utbygging sør for planområdet skal realiseres.

2.3.6.o_GS3 skal etableres før det gis tillatelse til å utvide tomtene 15/148 og-149 i frigitt gategrunn.

2.3.7.o_TD: Gjennom turdraget skal allmennheten sikres adkomst før videre utvikling av o_T2 tillates.

2.3.8.f_VS1 og -2 skal opparbeides som en felles grønnstruktur for tilgrensende boliger i henholdsvis BS1 og -2 før det gis brukstillatelse for tiltak i henholdsvis o_T3 og N/T1. Utforming skal avgjøres i samarbeid med berørte boligeiendommer.

2.3.9.o_KV5: Ny gate: Sørlig del av gateløpet skal ikke ferdigstilles før videre utbygging sør for planområdet eventuelt skal gjennomføres. Frem til slik utbygging blir aktuelt skal arealet benyttes som landbruksarealer sammen med ubebygde deler av o_T3.

2.4. Krav om detaljregulering og forhold som må avklares ved detaljregulering N/T1 og -2:

2.4.1.N/T1 og 2 kan ikke bebygges uten detaljregulering

2.4.2.Ved detaljregulering av N/T1 og -2 skal hensynet til at jorda skal kunne drives så lenge som mulig ivaretas.

2.4.3.Ved detaljregulering skal støy utredes, og det skal settes krav som ivaretar hensynet til nærliggende støyfølsom bebyggelse.

3. Boligformål BF1-4

3.1.1.Fradeling av nye tomter eller etablering av nye boenheter tillates ikke.

3.1.2.Gjenoppføring etter brann tillates.

4. Industriformål

4.1.1.I industriområdene tillates bebyggelse i tilknytning til produksjon av varer, verkstedvirksomhet, grossistvirksomhet og basefunksjoner for virksomheter med særlig plassbehov, herunder entreprenørbedrifter, buss og transportvirksomhet og lignende. Kontorer og lagerbygninger som støtter stedlig virksomhet tillates. Etablering av forretning, rene lager eller ren kontorvirksomhet tillates ikke på bakkeplan. Forretning, lager og kontorvirksomhet tillates etablert i høyere etasjer.

- 4.1.2. Det tillates ikke etablering av rom for overnatting. Tilrettelegging for overnatting kan tillates hvis dette er strengt nødvendig for virksomhetens drift, herunder eksempelvis sovende vakt.
- 4.1.3. For å unngå "dødplass" mellom bygning og tomtegrense kan kommunen bestemme at bygning(er) blir plassert i parsellens tomtegrense mot at lovfestet minsteavstand til nabobebyggelse blir sikret ved tilsvarende arrangement på nabotomt. Bygninger tillates plassert inntil 1 meter fra nord/nordvestre tomtegrense. Bygning tillates ikke plassert nærmere sør/sørøstre tomtegrense enn 7 meter. Bygninger kan oppføres med minste avstand til nabogrense inntil 1 meter, såfremt brannsikring i henhold til krav fastsatt i byggteknisk forskrift blir oppfylt. Krav til brannsikring trer i kraft som om naboeiendom blir tilsvarende bebygd uavhengig om hvorvidt slik bebyggelse er oppført ved utbyggingstidspunktet.

5. Offentlig eller privat tjenesteyting (T1 og o_T2 og o_T3)

- 5.1.1. T1: I området tillates offentlig eller privat tjenesteyting.
- 5.1.2. o_T2: I området tillates offentlig tjenesteyting. I området tillates offentlige anlegg eller virksomheter, herunder eksempelvis fengsel, helseinstitusjoner eller anlegg til kommunal drift. Privat drift av virksomhet som vanligvis er offentlig drevet kan tillates. Det skal legges til rette for at allmennheten kan krysse innkjørselen til fjellhallen.
- 5.1.3. Innenfor o_T2 nærmere 40 meter fra kraftlinje som er merket av med hensynsone H370 kan det ikke bebygges bolig eller andre bygg der barn har varig opphold uten at det utredet om magnetfeltnivåene kan bli høyere enn 0,4 µT i snitt over året.
- 5.1.4. o_T3: I området skal det etableres større offentlige anlegg eller virksomheter, herunder eksempelvis fengsel, helseinstitusjoner eller anlegg til kommunal drift. Privat drift av virksomhet som vanligvis er offentlig drevet kan tillates. Ny bebyggelse skal ikke gi økt skyggeutslag på tilgrensende boligområde BF1 og -2. Det kreves detaljregulering for området før tas i bruk som utbyggingsområde. Detaljreguleringen skal vurdere effektiv utnyttelse av arealer, samt et utbyggingsmønster for området, som sikrer at utbygde arealer holdes i drift som jordbruksland. Reguleringen skal også vurdere internveger, samt offentlig gatenett i nødvendig grad. Inntegnet fortau (o_F05) sør for området skal flyttes til eventuell gjennomgående offentlig gate.

6. N/T 1 og -2 Kombinert formål næring og tjenesteyting

- 6.1.1. I disse områdene tillates bebyggelse i tilknytning til produksjon av varer, verkstedvirksomhet, grossistvirksomhet og basefunksjoner for virksomheter med særlig plassbehov, herunder entreprenørbedrifter, buss og transportvirksomhet og lignende. Kontorer og lagerbygninger som støtter stedlig virksomhet tillates. I tillegg tillates etablering av virksomhet i tilknytning til offentlig eller privat tjenesteyting. Etablering av forretning, rene lager eller ren kontorvirksomhet tillates ikke på bakkeplan. Forretning, lager og kontorvirksomhet tillates etablert i høyere etasjer.
- 6.1.2. Det tillates ikke avkjørslar mot o_KV1. Disse skal samordnes mot kommunal veg o_KV2 eller o_KV5. Hvis området deles inn for flere virksomheter, skal avkjørslar samordnes der det er hensiktsmessig

7. Samferdselsanlegg.

7.1. o_KV1: Fylkesveg 779 – Brugata og Vestersidvegen

Det tillates ikke nye avkjørslar til fylkesvegen. Det tillates etablert tilrettelagt kryssing av

fylkesvegen. Disse er illustrert i plankartet ved at gang- og sykkelveg ledes inn mot kjørevegen, men de er ikke markert med juridisk linje «regulert fotgjengerfelt».

- 7.2. **o_KV2:** Kommunale veger og gater. Generelt formålsområde for kommunale gater som ikke har særskilte bestemmelser i reguleringen.
- 7.3. **o_KV3:** Del av kommunal gate – «Ytterøra». I området kan det tillates tilrettelegging for avstigning for passasjerer.
- 7.4. **o_KV4:** Sørlig del av Danieljordet.
- 7.5. **f_KV6:** Felles adkomst for: GNR 15, BNR 143, 144, 146, 147, 148, 160 og 169
- 7.6. **f_KV7:** Felles adkomst for: GNR 15, BNR 89, 145, 149, 157, 158 og 159
- 7.7. **f_KV8:** Felles adkomst for: GNR 15. BNR 15, 40 og 42, samt for formålsområde L og o_FL5
- 7.8. **f_KV9:** Felles adkomst for: GNR 15, BNR 119, 173, 174, 186 og 187.
- 7.9. **f_KV8:** Felles adkomst for: GNR 15: BNR 113, 114 og 180
- 7.10. **o_AVT:** Vegskjæringer, fyllinger, snøopplag og rabatter skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
- 7.11. **o_AVG:** Vegskjæringer, fyllinger, snøopplag og rabatter skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
- 7.12. **o_PP:** Parkeringsplasser: Offentlig parkering.

8. Grønnstruktur

- 8.1. PA: Trasè for gangveg i parkbeltet vist på plankart er ikke bindende. Gangveg skal slynge seg naturlig gjennom grøntarealet. Det skal etableres enkelte avstikkere ned til elva, og legges til rette for adkomst til vann som ender i en eller flere avsatser egnet for opphold, fiske med mer. Alle brukergrupper skal kunne benytte et slikt tiltak, og adkomsten må være av en slik art at den egner seg for rullestol, barnevogn og lignende. I parkbeltet kan det etableres utsiktspunkt, og det kan settes opp parkmøbler.
- 8.2. f_VS1 er felles for boligeiendommer i BF1. Området kan ikke innlemmes som utvidelse av hver enkelt boligeiendom, men skal virke som buffer mot tilgrensende utbyggingsområde o_T3
- 8.3. f_VS2 er felles for boligeiendommer i BF2. Området kan ikke innlemmes som utvidelse av hver enkelt boligeiendom, men skal virke som buffer mot tilgrensende utbyggingsområde N/T1
- 8.4. o_VS3 området skal ikke opparbeides før o_KV5 eventuelt ferdigstilles mot sør. I mellomtiden skal området drives som jordbruksland sammen med tilgrensende arealer.
- 8.5. o_VS4 området skal være vegetasjonsskjerm mot Kalvgardsbekken NSVS
- 8.6. o_TD

9. LNFR-områder.

- 9.1. LNFR: i området kan tilrettelegging for friluftsliv tillates.
- 9.2. L: området skal være dyrka mark. Etablert adkomst til bolig tillates opprettholdt.

10. Bruk og vern av sjø og vassdrag

- 10.1. **BSV** Bruk og vern av sjø og vassdrag, Vefsna: Vefsna er nasjonal lakseelv. Arealer sør for gamle Øybru er i tillegg omfattet av vassdragsvern.
- 10.2. **NSVS** Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Kalvgardsbekken: Kanalisert bekkedrag. Tiltak for å bedre miljøtilstanden og –funksjonen tillates.

11. Sikringssoner

- 11.1. H140 – Frisiktsone.** Innen sonen skal det ikke etableres sikthindre over 0,5 meter over bakken.
- 11.2. H190-1:** Under sonen er det etablert fjellhall for med tanke på offentlig tjenesteyting, tekniske tjenester.

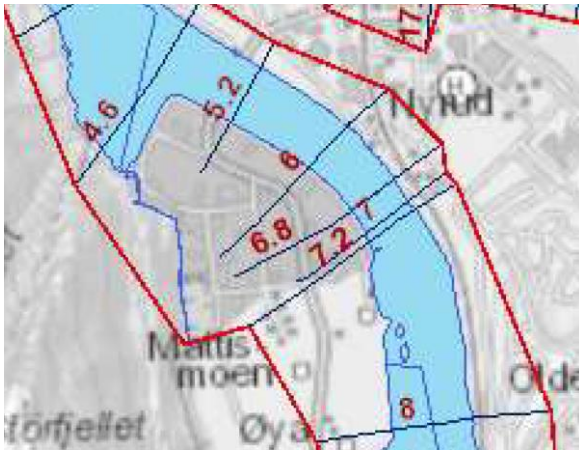
12. Faresoner

12.1. H310 Ras og skredfare:

- 12.1.1. I området H310 tillates ikke tilrettelegging for varig opphold.

12.2. H320-1 og H320-2 Flomfare

- 12.2.1. Tverrprofiler hensynsoner flom:



- 12.2.2. Følgende krav gjelder for tiltak i flomklasse F2 som er innenfor hensynsone H320-1 200årsflom:

Mellom tverrprofil 8 og tverrprofil 7,2 skal overkant gulv ha minimum kotehøyde 4,2
Mellom tverrprofil 7,2 og tverrprofil 6,8 skal overkant gulv ha minimum kotehøyde 3,7
Mellom tverrprofil 6,8 og tverrprofil 6 skal overkant gulv ha minimum kotehøyde 3,6
Mellom tverrprofil 6 og tverrprofil 5,2 skal overkant gulv ha minimum kotehøyde 3,5
Nedenfor (nordvest) for tverrprofil 5,2 skal overkant gulv ha minimum kotehøyde 3,4

- 12.2.3. Følgende krav gjelder for tiltak i flomklasse F3 som er innenfor hensynsone H320-2 1000-årsflom:

Mellom tverrprofil 8 og tverrprofil 7,2 skal overkant gulv ha minimum kotehøyde 4,7
Mellom tverrprofil 7,2 og tverrprofil 7 skal overkant gulv ha minimum kotehøyde 4,1
Mellom tverrprofil 7 og tverrprofil 6,8 skal overkant gulv ha minimum kotehøyde 4
Mellom tverrprofil 6,8 og tverrprofil 6 skal overkant gulv ha minimum kotehøyde 3,9
Mellom tverrprofil 6 og tverrprofil 5,2 skal overkant gulv ha minimum kotehøyde 3,7
Nedenfor (nordvest) for tverrprofil 5,2 skal overkant gulv ha minimum kotehøyde 3,5

12.3. H370 Kraftlinje

- 12.3.1. Innenfor H370, faresone kraftlinjer, er alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid avhengig av godkjenning av ledningseier.

12.4. H390 Forurenset grunn

12.4.1. Innenfor hensynsone H390 kan terrenginngrep ikke tillates før tiltaksplan etter forurensningsloven er godkjent av kommunen.