

Bestemmelser for detaljreguleringsplan «Svaberget industriområde»

Forslagsstiller: Sinkaberg Hansen
Utarbeidet av: Trønderplan v/Erlend Gystad
Planforslagetets dato: 27.09.17
Nasjonal planid:

Saksbehandling

1.gang formannskapet:
Offentlig ettersyn i perioden:
2.gang formannskapet:
Kommunestyret, vedtak:

§ 1 GENERELT

Hensikten med planen er å legge til rette for videreutvikling av settefiskanlegg på Svaberget, Nærøy kommune.

§ 1.1 Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området avgrenset av reguleringsgrensen på plankartet. Totalt er planområdet på ca. 214 daa.

§ 1.2 Planformål

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 § 12-5 Nr.1)

- Industri (BI, sosikode 1340)
- Uthus/naust/badephus (BUN, sosikode 1589)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 § 12-5 Nr.2)

- Veg (SV, sosikode 2010)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT, sosikode 2018)
- Parkering (SPA, sosikode 2080)

Landbruks- natur og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5 Nr.5)

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L, sosikode 5100)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL 2008 § 12-5 Nr.6)

- Havneområde i sjø (VHS, sosikode 6220)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV, sosikode 6710)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt (H140, sosikode 140)
- Hensyn reindrift (H520, sosikode 520)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav om nærmere dokumentasjon

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i hensiktsmessig målestokk for bygninger og anlegg som ønskes etablert. Kommunen kan kreve tilleggsdokumentasjon i form av utomhusplan, terrengsnitt, oppriss, perspektivtegninger ol.

Kommunen skal ved behandling av byggesøknaden passe på at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Det skal tilstrebtes en god landskapsmessig behandling av det regulerte området.

§ 2.2 Grunnforhold og fylling

Planlegging og etablering av fylling skal utarbeides i samråd med geotekniker iht. geoteknisk vurdering, rapport 1350020416 datert 07.07.17.

§ 2.3 Byggegrense

- Byggegrense fra senterlinje SV1 (fv17) er 12,5 meter.
- Byggegrense fra senterlinje SV2 – SV4 er 8,0 meter.

Der byggegrense ikke er angitt i plankart er den sammenfallende med formålsgrense.

§ 2.4 Støy

Støy fra anlegget skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets skriv, T-1442/2016 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

§ 2.5 Kulturvern

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene (jfr. Lov om kulturminnevern).

§ 2.6 Rekkefølgebestemmelser

Før ferdigattest for bygg og anlegg på område BI1 kan gis, skal fjellskjæring være sikret med gjerde, adkomstveg SV3 og SV4 være etablert og eksisterende avkjørsel være stengt.

Adkomst til Saglivatnet skal i utgangspunktet holdes åpen gjennom hele anleggsfasen. Evt. stenging av adkomstveg må avklares nærmere med grunneiere, oppsittere og rettighetshavere.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Industri (BI1 og BI2)

§ 3.1.1 Formål

Innenfor formålet industri (BI1 og BI2) tillates etablert akvakulturanlegg/ settefiskanlegg eller annen sjø- og/eller havnerelatert virksomhet.

Innenfor området BI2 tillates etablert kai/havneanlegg.

§ 3.1.2 Utnyttingsgrad og høyder

- Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA-% = 50 %.
- Maksimalt tillat byggehøyde er 15,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Minimum høyde for 1.etasje gulv er kote +3,5 (NN2000).

§ 3.1.3 Fasade

Det skal tilstrebes å gi bebyggelsen en tiltalende form og materialbehandling. Det tillates ikke reflekterende takteking eller takteking med skjemmende farger. Plassering og utforming av bebyggelse skal visuelt tilpasses omkringliggende landskap så langt dette er forenlig med rasjonell utforming og drift av anlegget.

En bør ved utforming av området legge vekt på estetiske verdier, f.eks. ved utforming av fyllinger mot sjø og gjennom bruk av beplantning på industriområdet og langs adkomstveg.

Utearealer skal holdes ryddige og oversiktlige.

§ 3.1.4 Parkering

Det skal sikres minimum følgende antall plasser for bilparkering:

- Industri: 1 stk pr. ansatt.

Det skal sikres tilstrekkelig laste- og losseareal med tilhørende manøvreringsareal for tunge kjøretøyer i den utstrekning en virksomhet krever dette.

§ 3.1.5 Tekniske enheter

Tekniske enheter for energiforsyning, renovasjon og lignende tillates plassert innenfor formålsområdet.

Fjellskjæring ved BI1 skal sikres med gjerde som er høyt nok til å stenge reinen ute fra anlegget.

§ 3.2 **Uthus/naust/badepus (BUN)**

§ 3.2.1 Formål

Området er avsatt for naust.

§ 3.2.2 Utnyttingsgrad og høyder

- Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA-% = 20 %.
- Maksimal gesimshøyde er 3,0 meter over planert terreng.
- Maksimal mønehøyde er 6,0 meter over planert terreng.
- Minimum høyde for 1.etasje gulv er kote +3,5 (NN2000).
- Naust skal ha saltak. Møneretning skal være tilnærmet vinkelrett mot sjø.

§ 3.2.3 Fasade

Yttervegg skal ha stående kledning i tre. Farge på fasader/yttervegg skal være i rød farge. Tak skal være i matt grå eller svart farge. Det tillates to-fløyet port i tre. Vinduer tillates ikke.

Det tillates ikke oppføring av gjerde på tomta.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG

§ 4.1 Veg (SV1 – SV4)

SV1 er offentlig veg (fv17).

SV2 – SV4 har regulert bredde 6,0 meter inkl. skulder.

§ 4.2 Avkjørsler

Avkjørsler fra veg SV3 og SV4 og inn til BI1 er vist i plankartet med egne symbol. Plassering og antall avkjørsler fra SV3 og SV4 inn til BI1 må betraktes som veledende, og tillates etablert langs SV3 og SV4 til BI1 med et antall og en plassering som er hensiktsmessig i forhold til utnyttelse av område BI1.

§ 5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 5.1 Havneområde i sjø (VHS1 og VHS2)

Innenfor område VHS2 tillates etablert flytekai med konstruksjoner for forankring av kaianlegg og fortøyning. Kaianlegg skal ha fysisk tilknytning til område BI2.

§ 6 SIKRINGSSONER

§ 6.1 Frisikt (H140_1)

Det er regulert inn frisiktsone (H140_1) med utstrekning 6 x 120 meter. Dette arealet skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over hovedvegens nivå.

§ 7 SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN

§ 7.1 Hensyn reindrift (H520_1)

Innenfor området kan det avsettes et avgrenset areal til samlingsplass for rein. Området tillates permanent inngjerdet.

Det tillates ikke tiltak som kommer i konflikt med bruk av området til samlingsområde og/eller flyttlei for rein. Eventuelle tiltak kan tillates etter samtykke fra reindrifftsforvaltningen slik at hensyn til reindriften ivaretas.