

## Reguleringsplanbestemmelser for «Purkholmen industriområde»

Forslagsstiller:	Nærøysundet Kystservice AS
Utarbeidet av:	Trønderplan AS
Reguleringsplanbestemmelser datert:	09.02.2017
Reguleringsplankart datert:	14.03.2017
PlanID:	

### Saksbehandling:

1.gang utvalg for drift og utvikling	07.12.2016
Offentlig ettersyn i perioden	13.12.16 – 24.01.17
2.gang utvalg for drift og utvikling	10.02.2017
Formannskap	27.02.2017
Kommunestyret, vedtak	<b>09.03.2017</b>

## § 1 GENERELT

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av ny tørrdokk og ny kai innenfor det definerte planområdet.

### § 1.1 Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området avgrenset av reguleringsgrensen på plankartet. Totalt er planområdet på ca. 151,7 daa.

### § 1.2 Planformål

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål:

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

- Boligbebyggelse (B, sosikode 1110)
- Næringsbebyggelse (N, sosikode 1300)
- Energianlegg (E, sosikode 1510)
- Uthus/naust/badehus (UN, sosikode 1589)

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

- Veg (V, sosikode 2010)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (VT, sosikode 2018)
- Kai (O, Sosikode 2040)

#### Grønstruktur (PBL 2008 § 12-5 Nr.3)

- Friområde (GF, sosikode 3040)
- Vegetasjonsskjerm (GV, sosikode 3060)

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

- Havneområde i sjø (HS, sosikode 6220)

#### Sikringssoner (PBL 2008 § 12-5)

- Frisikt (H140, sosikode 140)

#### Båndleggingssoner (PBL 2008 § 12-5)

- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730, sosikode 730)

## **§ 2 FELLESBESTEMMELSER**

### **§ 2.1 Byggegrense**

- For byggegrenser vises det til plankart.
- Der byggegrense ikke er angitt er den sammenfallende med formålsgrensen.

### **§ 2.2 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 kulturminner. Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann vernet iht. kml §14 eller §4, skal arbeidet straks stanses, og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående

### **§ 2.3 Støy**

Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Klima- og Miljøverndepartementets skriv, T-1442/2012 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

### **§ 2.4 Rekkefølgebestemmelser**

Før byggetillatelse for nye tiltak kan gis må følgende være kartlagt/utført:

- Før iverksetting av tiltak i medhold av plan skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet id 219336 og 219337 avsatt i plankart. Det skal tas kontakt med Nord-Trøndelag Fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang av den arkeologiske granskningen kan fastsettes
- For å oppfylle kravene om sikker byggegrunn i PBLs § 28-1 skal det før igangsetting av tiltak gjennomføres en skredfarevurdering/geoteknisk vurdering av fagkyndig. Råd og anbefalinger i den geotekniske rapporten/notatet skal legges til grunn ved tiltaksrealisering.

## **§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§ 3.1 Boligbebyggelse (B)**

Kan oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

I området tillates oppført boligbebyggelse med tilhørende garasje. Maksimalt BYA 35% inkl parkeringsareal. Det skal avsettes 1,5 parkeringsplasser per boenhet. Inntil det halve av parkeringsarealet kan dekkes ved garasje. Takvinkel fra 0-45 grader, maks mønehøyde 7 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

### **§ 3.2 Næringsbebyggelse (N)**

I området kan oppføres bygninger til industriformål med tilhørende produksjons-/lager og administrasjonslokaler, samt kai/havneanlegg med tilhørende trafikkareal. Utvalg for drift- og utviklingsaker kan, der forholdene ligger til rette for det med hensyn til adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.

Hver bedrift skal på egen eiendom ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 50 m<sup>2</sup> Gulvflate for industri- og kontorlokaler og 200 m<sup>2</sup> gulvflate for lagerlokaler. Utvalg

for drift- og utviklingssaker kan kreve flere parkeringsplasser for den enkelte virksomhet enn minstekravet der utvalget finner behov for det.

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 70 %, inkl. nødvendig parkeringsareal.

Virksomheter som etter Utvalg for drift- og utviklingssakers skjønn antas å medføre spesiell sjenanse eller ulempe for omgivelsene, kan utvalget henvise til bestemte deler av området eller andre områder.

Maksimum takhøyde for ny bebyggelse settes lik kt. +40,0 (NN2000). Denne høyde gjelder også for kraner og andre faste konstruksjoner. Bebyggelsens plassering på tomta fastsettes av utvalg for drift- og utviklingssaker. Innenfor området kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert tilfelle skal godkjennes av Utvalg for drift- og utviklingssaker. Parsellen skal ha mest mulig regelmessig form.

Utvalg for drift- og utviklingssaker skal godkjenne fargebruken på bygninger.

Det tillates ikke høye fjellskjæringer mellom ny adkomstveg til næringsarealet og kulturminne nord for planområdet, som kan forstyrre synsbildet mot dette kulturminne. Fjellskjæringer med høyde over 1 meter må avtrappes og det må etableres platåer som beplantes med lavtvoksende trær eller planter.

### § 3.3 **Energianlegg (E)**

Området tillates benyttet til energianlegg (trafo).

### § 3.4 **Uthus/naust/badehus (U)**

Området tillates benyttet til naust inkludert nødvendig parkeringsareal. Det tillates etablert nye naust, samt brygge og flytebrygge på området. Maksimalt BYA 35% for området. Takvinkel fra 0-45 grader, maks mønehøyde 4 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

## § 4 **SAMFERDSELSANLEGG**

### § 4.1 **Veg (V)**

Omfatter eksisterende offentlig veg inn til næringsbebyggelse, samt trafikkareal i tilknytning til eksisterende offentlig kai.

### § 4.2 **Annen veggrunn – tekniske anlegg (VT)**

Offentlig sideareal langs veg til grøft og lagring av snø.

### § 4.3 **Avkjørsel**

Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje ihht. vegnormalene for Statens vegvesen og forskrifter til Veglovens § 43.

### § 4.4 **Kai (o)**

Det tillates oppført nye kaianlegg.

## § 5 **GRØNNSTRUKTUR**

### § 5.1 **Friområde (GF)**

Området GF1 kan nyttes til park, sport og lek. Nødvendig byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for området bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av Utvalg for drift- og utviklingssaker.

#### § 5.2 **Vegetasjonsskjerm (GV)**

Området skal tjene som skogbevokst «vernebelte» mellom boligfelt og industriområde, samt fungere som klimaskjerm for vindutsatt område. Det tillates ikke hogst i dette området. Området må beplantes om nødvendig for å oppnå tilfredsstillende skjerming.

### § 6 **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

#### § 6.1 **Havneområde i sjø (HF)**

Offentlig Havneområde i sjø o\_HS1 tillates brukt til liggeplass for båter til kai, samt adkomst og manøvrering av båter og fartøyer i tilknytning til kaianlegg og tørrdokker.

### § 7 **BÅNDLEGGINGSSONER**

#### § 7.1 **Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)**

Innenfor hensynssonene finnes automatisk fredet kulturminner, Id 46715 og id 219334. Tiltak i hensynssoner ikke tillatt, jfr. kulturminneloven § 3 og 4