

Forslag til reguleringsbestemmelser for detaljregulering av Klubban, del av gnr. 42 bnr. 2

PlanID:

Bestemmelsene er datert: 02.03.20, sist revidert: 15.09.2020

Vedtatt av kommunestyret 25.06.2020 i sak 046/2020

§1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 03.07-15.10, datert 28.02.2020. Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål, hensynssoner og områdebestemmelser.

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

- Næring - BN

Samferdselsanlegg og annen teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg – o_SKV1 og f_SKV2
- Annen veggrunn – grønnstruktur - AVG

Landbruk-, natur og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5 nr. 5)

- Landbruk-, natur og friluftsmål samt reindrift - LNFR

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

- Havneområde i sjø – VHS

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Sikringssone – frisikt – H310
- Andre sikringssoner - H190
- Faresoner – Ras- og skredfare – H310

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Midlertidig bygge- og anleggsområde

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Terreng og Vegetasjon

- a) Terreng skal arronderes på en slik måte at inngrepet i størst mulig grad harmoniserer med tilstøtende terreng og landskapet for øvrig. Det skal settes opp midlertidig anleggsgjerde for å beskytte eksisterende vegetasjon i byggefasen.
- b) Det skal utarbeides en plan for beskyttelse av tilliggende bebyggelse mot støy og andre ulemper i anleggsfasen. Planen skal redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafikkssikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, støyreducerende tiltak og

driftstider. Gjeldende retningslinjer og bestemmelser ved byggestart skal ligge til grunn for planen. Avbøtende tiltak for å tilfredsstille bestemmelsene skal beskrives. Eventuelle avvik vil utløse krav om søknad om dispensasjon. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.

§ 3.2 Støy

Støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012), tabell 3, i T-1442/2012-kap.3, eller senere vedtatte endringer av regelverket.

§ 3.3 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner over eller under vann iht. kml. §4 eller kml. §14, skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten.

§ 3.4 Estetikk

Bebyggelse skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Tilbygg, o.l. skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen med hensyn på de nevnte faktorer.

§ 3.5 Uteområder

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming. Opparbeidede områder skal holdes ryddet.

§ 3.6 Universell utforming

Det skal sikres at området er universelt utformet jf. TEK 17.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Næring

- a) Det tillates utsprenning av masser, fylling i sjø og planering for etablering av næringsareal.
- b) Området kan planeres ned til kote +4.
- c) Innenfor området avsatt til Næring tillates oppført bygg med gesimshøyde inntil kote + 24.
- d) Utnyttelsesgrad BYA: maksimalt 80% av netto tomteareal.
- e) Det skal etableres tilfredsstillende parkering for ansatte og besøkende innenfor næringsarealet.
- f) Det skal ikke etableres virksomhet i planområdet som kan medføre ulempe eller skade for allerede etablerte virksomheter innenfor området (for eksempel smittehensyn).
- g) Det faste utvalget for plansaker gis rett til å avvise bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper som støy, lukt eller annen forurensing. Avgjørelser i slike saker skal følge det faste utvalget for plansaker sitt skjønn. Alle søknadspliktige tiltak skal dokumentere utslippstillatelser for støy, lukt og annen forurensing før byggetillatelse gis.
- h) Det tillates etablering av kai innenfor området.
- i) Byggegrense skal være 20 meter fra senterlinje til Fv. 7412.
- j) Nye bygg og installasjoner skal etableres på minimum kote +4,0.
- k) Det tillates kontor og innlosjeringsarealer i forbindelse i tilknytning til driftsanlegget.
- l) Den østligste av fjellknausene på neset «Klubban» skal bevares og ikke ødelegges/berøres i forbindelse med utbygging av næringsområdet, og dette skal fremgå av situasjonsplanen som skal godkjennes av kommunen ved byggesaksbehandlingen.
- m) Når det gjelder utforming, materialvalg og fargesetting av fasadene på næringsbebyggelsen, skal dette vies spesiell oppmerksomhet ved utforming av bygningsmassen, og det skal benyttes en nøytral, mørk fargesetting, som gir god tilpasning til omgivelsene og et diskret uttrykk. Farvevalg og sammensetning etc. skal legges frem for kommunen for godkjenning ved byggesaksbehandlingen, og det er kommunen som tar endelig avgjørelse vedr. dette. Randsoner, fyllingskråninger etc. skal tildekkes med jordmasser og tilsås/beplantes, slik at en oppnår en best mulig landskapstilpasning samlet sett.

§ 5 SAMFERDELSANLEGG OG ANNEN TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg

For o_SKV1 skal utforming av veier, fortau og sideareal følge Statens vegvesens håndbok N100. f_SKV2 skal utarbeides som i plankart og være felles adkomst til området. Adkomsten skal dimensjoneres for vogntog.

§ 6 LANDBRUK-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 12-5 NR. 5)

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF B (Landbruks-, natur- og friluftsområde med restriktiv holdning til spredt bolig- og fritidsbebyggelse). Kommuneplanens arealdel datert 6. april 1994 har følgende bestemmelser som gjelder for planområdet:

- Det er tillatt med bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse hvis bebyggelsen ikke kommer i konflikt med landbruks-, vannforsynings-, natur-, friluft- og kulturverninteresser.
- Bygging i 100-meters belte er ikke tillatt
- Naust kan oppføres nærmere sjøen enn 100 m
- Det skal tas landskapshensyn, og på odder, nes, mindre øyer og holmer med svak vegetasjon og åpne terrengforhold er bebyggelse ikke tillatt

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1 Havneområde i sjø

Området kan tilrettelegges med anlegg og installasjoner i sjø knyttet til driften av næringsområdet. Dette inkluderer konstruksjoner for fortøyning/forankring, ledningsanlegg, kai, flytebryggeanlegg, etc. Alle inngrep i sjø skal gjennomgå særskilt behandling etter Havne- og farvannsloven.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone – frisikt (H140)

I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre synshindre med en høyde på over 0,5 meter eller tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær, stolper eller lignende kan tillates.

§ 8.2 Andre sikringssoner (H190)

Havne/trafikkområde i sjø skal være åpent for skipstrafikk til og fra næringsområdet.

§ 8.3 Faresone - Ras- og skredfare (H310)

Innenfor dette området kan det ikke etableres bebyggelse i sikkerhetsklasse 3. jf. TEK17 § 7.3. Sikkerhet mot skred. Sikkerhetsklasse 3 omfatter for eksempel byggverk der det normalt oppholder seg mer enn 25 personer.

§ 9 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 9.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Områder i sjø

Midlertidige bygge- og anleggsområder i sjø kan benyttes i til anleggsområde i forbindelse med bygging av næringsområde i det omfang som er nødvendig for arbeidene. Det skal utarbeides en tiltaksplan for de midlertidige anleggsområdene i sjø. Planen skal blant annet vise hensyn til biologisk mangfold i sjø og forsvarlig håndtering av fyllmasse.

Midlertidige bygge- og anleggsområder i sjø krever tillatelse etter havne og farvannsloven før iverkset-ting kan skje.

Etter avsluttet anleggsfase opphører det midlertidige bygge- og anleggsområdet og området skal ryd-des, istandsettes og tilbakeføres til det forhold som er angitt i reguleringsplanen. Dette skal senest gjø-res innen påfølgende sommersesong.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 10.1 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis:

- Skal bygningers plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet dokumenteres
- Skal det etableres sikring/ledegjerde mot rein mot hele skjæringen på eiendommen som hindrer at reinsdyr kan falle utenfor.
- Frisiktsoner mot offentlige trafikkområder vises
- Tillatelse etter forurensningsloven fra Fylkesmannen for utfylling i sjø.
- Det må gjennomføres geotekniske undersøkelser ved detaljprosjektering for å vurdere stabilitet i forbindelse med løsning for fyllinger og kaifundamentering. Det må dokumenteres at grunnforhol-dene og stabiliteten er godt nok ivaretatt.
- Før tiltak i sjø kan gjennomføres skal det foreligge egen tillatelse etter Havne- og farvannsloven og godkjenning fra kulturminnemyndighetene.

§ 10.2 Byggetillatelse for tekniske anlegg

Det skal foreligge byggetillatelse for tekniske anlegg (veg, vann og avløp) før arbeidene kan igangset-tes.