

FRØYA KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR NORDSKAG INDUSTRIOMRÅDE
REGULERINGSBESTEMMELSER

Sist rev 08.06.2022

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

- Å legge forholdene til rette for utbygging av eksisterende fiskeforedlingsindustri og annen industriell virksomhet forenlig med dette formål innenfor reguleringsområdet
- Å legge forholdene til rette for arbeidslivet slik at arbeidsplasser kan opprettholdes og utvikles
- Å sikre arealene i nærområdet ved en kontrollert fortetting og derved unngå unødvendig nedbygging og arealbruk.
- Å sikre og tilrettelegge for en best mulig trafikkavvikling i området.

§ 1

GENERELT.

1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrenser
2. Planområdet som er vist på plankartet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål.

BYGGEOMRÅDER:

- Områder for boliger
- Områder for industri
- Områder for feriehus
- Områder for sjøhus/naust

LANDBRUKSOMRÅDER:

- Områder for jordbruk

TRAFIKKOMRÅDER:

- Kjørevei
- Trafikkområde i sjø

SPESIALOMRÅDER

- Friluftsområde
- Frisiktsone
- Privat vei
- Privat parkering
- Småbåthavn

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

1 PLANKRAV

- 1.1 Før utbygging i planens byggeområder kan bygningsmyndighetene kreve tomteplan for den aktuelle tomt/område.
Tomteplanen skal vise de omsøkte bygninger innplassert på tomta sammen med fremtidig og planlagte bygninger og biloppsettingsplasser.
- 1.2 Der det kreves tomteplan etter pkt 1.1 skal det fremlegges oppriss av bebyggelse/ny bebyggelse på tomta.
- 1.3 Før utbygging på områdene Feriehus-2 og Feriehus-3 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for området.

2 BYGGEGRENSER

- 2.1 Byggegrenser er vist på plankartet. Der disse ikke fremgår av kartet faller byggegrense sammen med grense for reguleringsformål
Byggegrensene mot riksveg/fylkesvei skal være 30 m, målt fra veimidte.
Byggegrensen mot kommunal vei i området skal være 10 m, målt fra veimidte med unntak av i område for industri. I industriområdet faller byggegrensen sammen med formålsgrensen.
Byggegrensen mot frisiktsone skal ligge i reguleringsgrensen mot sonen.
Det er ikke vist byggegrenser i jordbruksområder.

3 ETASJETALL/BYGGEHØYDER

- 3.1 Innenfor planens boligområde kan det tillates bygg i inntil to etasjer. I tillegg kan det anlegges kjeller-/sokkeletasje der terrenget tillater det. Maksimal gesimshøyde, grunnmur-raft skal ikke overstige 4,6 m.
Ved kjeller-/sokkeletasje skal ikke grunnmurshøyden overstige 1,2 meter målt i gjennomsnitt bygningen rundt.
- 3.2 Innenfor planens områder til feriehus kan det tillates bygg i inntil en og en halv etasje. Maksimal gesimshøyde, grunnmur-raft, skal ikke overstige 3,6 m.
- 3.3 Innenfor planens industriområder kan det tillates bygg på inntil 12 meter gesimshøyde.
- 3.4 Innenfor planens områder for sjøhus/naust kan det oppføres bygning i inntil en og en halv etasje. Høyeste tillatte gesimshøyde 3,8 m. Takvinkel skal være mellom 30 og 45 grader.
- 3.5 Planens bestemmelse om maksimal gesimshøyde gjelder ikke for tekniske anlegg og innretninger som f.eks topp av heis, ventilasjonskanaler, rørføringer o.l. Slike tekniske anlegg og innretninger skal ikke dekke mer en 10% av takflaten, og ikke rage mer enn 3 m over planens maksimale gesimshøyde.

Planens bestemmelse om maksimal gesimshøyde gjelder heller ikke for enkeltelementer som kraner, pipe og antenner, som kan ha høyde inntil 90 meter ut over planens fastsatte gesimshøyde.

4 PARKERING/ADKOMST

- 4.1 Hovedadkomst til industriområdet skal skje over offentlig vei som inntegnet på plankartet. Dette er en utbedring av tidligere eksisterende vei ned til Salmar AS.
- 4.2 Parkering for ansatte innenfor industriområdet skal være på industriområdet.
- 4.3 Avkjørselspunkt til boliger og fritidshus er vist på plankartet

5 UBEBYGDE AREALER

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

6 OVERFLATER

- 6.1 Området for boliger og feriehus:
Bygninger skal behandles fasademessig på alle frittliggende sider. Bygningsrådet skal påse at bygningens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmoniserer med stedlig byggeskikk. Plater/kledning av stål, aluminium eller andre metaller tillates ikke som kledning på fasader. Bygningsrådet kan dispensere fra dette kravet i særskilte tilfeller.
- 6.2 All fargesettings skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

1 OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE

Planen viser ett område for boligbebyggelse. Dette er et utbygd med to bolighenheter og tillates utbygd med ytterligere to enheter til totalt fire

2 OMRÅDER FOR FERIEHUS

Planen viser tre områder for feriehus. Område 1 er utbygd med en enhet. Dette område tillates utbygd med ytterligere to enheter til totalt tre enheter.
Område 2 er utbygd med to enheter. Dette området tillates utbygd med ytterligere 3 enheter til 5 enheter.
Område 3 er ubebygd. Området tillates utbygd med inntil åtte enheter. Før utbygging i dette området skal plassering og utforming av avkjørsel godkjennes av Vegvesenet.

3 OMRÅDE FOR INDUSTRI

Planen viser ett område for industri. Dette området tillates utbygd med industrilokaler for fiskeforedling og annen industriell tilvirkning og omsetning som er forenelig med denne aktiviteten. Området kan utbygges med inntil 40.000 kvm total overbygd flate. I tillegg kan det bygges ut kaier og anlegges faste dekker for produksjon, transport og lagervirksomhet på øvrig område.
I strandlinjen er det innregulert to utfyllingsområder for å avrette sjøfronten og gi mulighet for kaiutbygging og for å gi plass for manøverområde for vogntog.

4 OMRÅDER FOR SJØHUS/NAUST

Planen viser ett område for utbygging til sjøhus/naust.
Området skal benyttes til sjøhus, opplagerplass for båter og til forankring av flytekai.

Området er utbygd med 2 enheter. Det tillates utbygd med ytterligere 10 enheter til totalt 12 enheter. Grunnflate for det enkelte bygg skal ikke overskride 60 kvm.
I sjøhusområdene kan bygningene plasseres med gavlvegg inntil 4 m ut i sjø foran byggeområdet målt vinkelrett på strandlinjen slik den er inntegnet på plankartet.

§ 4 LANDBRUKSOMRÅDER

OMRÅDER FOR JORDBRUK

Planen viser fem områder regulert til landbruksformål. Områdene er restarealer og har svært lav bonitet. Disse tillates ikke bebyggelse i disse områdene.

§ 5 TRAFIKKOMRÅDER

1 KJØREVEIER

Nye adkomstveier ned til industriområdet skal ha bredde 5m+2X0,5 m skuldre.

Høyeste tillatte stigningsforhold er 1:16.

I krysset FV-410 / RV-716 skal sørøstre radius utvides til 50 m. Dette for å gi stoppesikt mot ny avkjørsel ned til industriområdet. Denne utvidelsen skal være opparbeidet før ny vei ned til industriområdet tas i bruk.

I krysset FV 410 / vei ned til industriområdet skal sikt og kurvatur i krysset utbedres som vist på plankartet.

2 TRAFIKKOMRÅDE I SJØ

Trafikkområde i sjø skal være åpent for skipstrafikk til/fra industriområdet. Det er ikke tillatt med faste installasjoner eller faste oppankrede anlegg i dette området. Unntak fra dette gjelder for anretninger med direkte tilknytning til den daglige drift ved industriområdets bedrifter.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

1 FRILUFTSOMRÅDE.

Vest for Industriområdet er det avsatt et belte med til dels tett, skogmessig vegetasjon. For å bevare områdets egenart og redusere effekten av generende støy og innsyn mot industrien skal skogsvegetasjonen sikres.

Innenfor dette området er det ikke tillatt felling av trær, bråtebrenning eller beiting.

Slike inngrep kan kun skje etter dispensasjon gitt av bygningsmyndighetene med begrunnelse i skjøtsel av områdene.

2 SMÅBÅTHAVN

Dette området er avsatt til havneområde for mindre båter og til utplassering av marina (Flytebrygger).

3 FRISIKTSONER

Planområdet viser to frisiktsoner i kryss. Mot RV-716 / ny vei inn til industriområdet.
Mot FV-410 / eksisterende vei inn i industriområdet

4 PRIVATE VEIER

Planen viser to private veier. Privat vei ned til sjøhus ved bunnen av Steinsbukta og privat vei ned til Sjøhus-/naustområde-3. Disse veiene kan opparbeides i inntil 3,5 m bredde inkl. skuldre.

5 PRIVAT PARKERING

Planen viser ett område for privat parkering. Dette område skal nyttes av brukerne av områdene småbåthavn og sjøhus/naust som grenser inn til området.

§ 7

PRIVATRETTSLIGE FORHOLD.

Privatrettslige avtaler i strid med planen er ikke tillatt.

000 000 000