



PlanID : 5014202007

Arkivsak : 20/2067

Reguleringsplan for HALSEN RORBUER

REGULERINGSBESTEMMELSER

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 02.05.2022

Dato for godkjenning i kommunestyret :

§ 1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 5014202007, datert 25.04.2022.

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 og hensynssoner.

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

- Fritids og turistformål (1170)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)

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

- Veg (2010)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkering (2080)

Hensynssoner (PBL § 12- 6)

- Frisiktsone (H140)
- Faresone stormflo og havnivåstigning (H320)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Krav om nærmere dokumentasjon

- a) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/ mønehøyder, adkomstforhold, parkeringsløsning, renovasjonsløsning, fysisk sikring, tilkoblingspunkt for vann/ avløp til bygning og plan for opparbeidelse av utearealer med evt. forstøtningsmurer og levegg. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Det skal også leveres terrengsnitt (langsgående og tverrsnitt) i angitt målestokk som viser opparbeidelse av tomt og plassering av bygninger i forhold til nabobebyggelse.
- b) Sammen med byggesøknad skal det sendes inn plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og skal sikre at nødvendige beskyttelsestiltak blir etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.
- c) Det kreves godkjent vann- og avløpsplan for området, før det gis igangsettingstillatelse til bygging av rorbuer.
- d) Det skal gjennomføres geoteknisk prosjektering av tiltaket i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK 17) og geoteknisk prosjekteringsrapport 21006-RIG02.

§ 3.2 Universell utforming

Ny bebyggelse, parkeringsplasser og uteoppholdsareal skal i størst mulig grad gis universell utforming med mulighet for deltagelse og likestilt bruk for alle grupper.

§ 3.3 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det under bygge- og anleggsarbeidet oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnet. Tiltakshaver står ansvarlig for at kulturminnemyndigheten, Trøndelag fylkeskommune og/eller NTNU Vitenskapsmuseet, varsles umiddelbart, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndigheten avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker, om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 3.4 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 tabell 4 (utendørsstøy) og tabell 5 (innendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 tabell 1.

§ 3.5 Fremmede arter

Masser som fraktes inn i området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter.

§ 3.6 Anleggsarbeid

I perioden april t.o.m. juli skal det tas hensyn til hekkende fugler. Støyende anleggsarbeid skal unngås i denne perioden.

§ 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

§ 4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt FTU 1 – FTU 4)

- a) Bebyggelsen skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Tilbygg o.l. skal tilpasses den eksisterende bebyggelsen med hensyn på de nevnte faktorer. Byggene skal ha helhetlig uttrykk i form og farger.
- b) Grunnarbeid skal tilpasses nabotomter og eksisterende terreng i og utenfor planområdet.
- c) Det tillates ikke skinnende materialer i fasade og taktekking. Utvendig kledning skal være stående panel i tre. Takform skal være saltak med vinkel mellom 32 – 45 grader.
- d) Det tillates fremlagt vann til utendørs vannpost og strøm til småbåtanlegget.
- e) Vann og avløp:
 - i) Før vann og avløp kan bygges ut, skal det godkjennes en vann- og avløpsplan for området. All ny bebyggelse innenfor området skal tilknyttes offentlig vannforsyning og tilkobles godkjent avløpsløsning.
 - ii) Ledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende.
 - iii) Overvann skal føres til terreng.
- f) Formålsgrenser følger ikke eiendomsgrenser.
- g) Alle tiltak og bygningsdeler under +300 cm (NN2000) skal dimensjoneres og konstrueres slik at de tåler påvirkning fra stormflo og bølgeoppskylning. Det skal innhentes byggteknisk kompetanse på tiltak i bygg for å sikre at bygninger som bygges lavere enn +300 cm (NN2000) er dimensjonert for dette.
- h) Bygninger kan fradeles eller seksjoneres.

§ 4.1.2 Fritids- og turistformål (FTU 1 – FTU 4)

a) For FTU 1 gjelder følgende:

- i) Omfatter eksisterende bygg som skal bestå.
- ii) Det tillates rorbu i 2 etasjer.
- iii) Det tillates fundamentering på terreng.
- iv) Maks m²-BYA for bebyggelse inkl. veranda er 86 m². Rorbuen tillates utformet med lengde inntil 9 m. og bredde inntil 7,5 meter.
- v) Maks mønehøyde er lik kotehøyde 8,3 meter (NN2000).
- vi) Mot sjø tillates platting/ kaifront helt ut til formålsgrense. Det tillates rekkverk i formålsgrensen mot sjø.
- vii) Det tillates oppført ark på en side. På gavlsiden mot kaifront tillates takutbygg i form av takkelhus.
- viii) På gavlsiden i nord over kaifront, tillates veranda i 2. etasje på inntil 2,5 m. bredde langs hele gavlsiden. Tillates trapp opp til veranda fra bakkeplan.
- ix) 1 p-plass tilhørende FTU 1 skal avsettes innenfor FTU 4.

b) For FTU 2 gjelder følgende:

- i) Omfatter 4 eksisterende bygg som skal bestå.
- ii) Det tillates inntil 4 bygninger i 2 etasjer.
- iii) Det tillates fundamentering på terreng.

- iv) Hver bygning tillates med en grunnflate på inntil 63 m², med lengde inntil 9 meter og bredde inntil 7 meter. Det tillates tilbygg på inntil 10 m². Maks m²-BYA for bebyggelse inkl. veranda og parkering for hele FTU 2 er 353 m².
- v) Maks mønehøyde er lik kotehøyde 8 meter (NN2000).
- vi) Mot sjø tillates platting/ kaifront helt ut til formålsgrense. Det tillates rekkverk i formålsgrense mot sjø.
- vii) På gavlsiden mot kaifront tillates takutbygg i form av takkelhus.
- viii) På gavlsiden i nord over kaifront, tillates veranda i 2. etasje på inntil 3,5 m. bredde langs hele kortsiden. Tillates trapp opp til veranda fra bakkeplan.
- ix) Det skal avsettes areal for totalt 4 p-plasser, 1 p-plass per bygning. Parkering skal skje på egen tomt.

c) For FTU 3 gjelder følgende:

- i) Det tillates oppført ett bygg i 2 etasjer.
- ii) Det tillates fundamentering på terreng.
- iii) Sjøbod eller rorbu tillates med en grunnflate på inntil 56 m², med lengde inntil 8 meter og bredde inntil 7 meter. Maks m²-BYA for bebyggelse inkl. veranda og parkering er 98 m².
- iv) Maks mønehøyde er lik kotehøyde 8 meter (NN2000).
- v) Mot sjø tillates platting/ kaifront helt ut til formålsgrense. Det tillates rekkverk i formålsgrense mot sjø.
- vi) På gavlsiden mot kaifront tillates takutbygg i form av takkelhus.
- vii) På gavlsiden i nord over kaifront, tillates veranda i 2. etasje på inntil 2,5 m. bredde langs hele kortsiden. Tillates trapp opp til veranda fra bakkeplan.
- viii) Det skal avsettes areal for 1 p-plass. Parkering skal skje på egen tomt.

d) For FTU 4 gjelder følgende:

- i) Det tillates oppført totalt 5 rorbuer i 2 etasjer.
- ii) Innenfor området tillates utfylling i sjø og oppfylling inntil kote 2,2 meter (NN2000). I henhold til geoteknisk vurdering skal fylling i sjø ha en hellingsgrad på 1:1,5. Utfylling i sjø skal begrenses til det nødvendige for å kunne gjennomføre tiltaket.
- iii) Rorbuer tillates med fundamentering på terreng. Gulvhøyde i 1. etasje skal minimum være 255 cm (NN2000).
- iv) Hver rorbu tillates med en grunnflate på inntil 56 m², med lengde inntil 8 meter og bredde inntil 7 meter. Maks m²-BYA for bebyggelse inkl. veranda og parkering settes til 597 m².
- v) Maks mønehøyde er lik kotehøyde 8 meter (NN2000).
- vi) På gavlside mot øst/sørøst tillates takutbygg i form av takkelhus.
- vii) På begge gavlsider tillates veranda i 2. etasje på inntil 3 m. bredde
- viii) Adkomst til småbåtanlegget skal gå via platting/ kaifront i FTU 4.
- ix) Det tillates anlagt uteoppholdsplass med benker, bord og grillplass. Denne skal være felles for alle rorbueene innenfor FTU 4.
- x) Mot veg skal det anlegges parkering med maksimum 6 parkeringsplasser. En p-plass skal være forbeholdt FTU 1. Minimum en parkeringsplass skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Denne skal være plassert nærmest adkomst til FTU 4. Parkeringsplassen skal være forberedt for ladestasjon for el-kjøretøy. Det vil si at det skal være plass og kapasitet til egen strømkurs i sikringsskap og trekkrør fram til parkeringsplass for enkel ettermontering av ladestasjon.

- xi) Innenfor bestemmelsesområde # 1 gjelder følgende:
 - (1) Det tillates oppført inntil 3 rorbuer i rekke.
 - (2) På begge gavlsider tillates platting/ kaifront på nivå med gulvnivå 1. etasje, i inntil 3 m. bredde. Platting/ kaifront skal være frittstående.
 - (3) Mot småbåtanlegget i nordøst tillates platting/ kaifront på nivå med gulvnivå 1. etasje, i inntil 2 m. bredde.
 - (4) Platting/ kaifront skal sikres med rekkverk med bølgebrytende effekt, opp til minimum 90 cm høyde over platting/ kaifront.
 - (5) Tillates rekkverk i formålsgrense.
- xii) Innenfor bestemmelsesområde # 2 gjelder følgende:
 - (1) Det tillates oppført inntil 2 rorbuer i rekke.
 - (2) På gavlside mot øst tillates fast platting/ kaifront på nivå med gulvnivå 1. etasje, i inntil 3 m. bredde langs hele siden.
 - (3) Mot øst skal rorbuene sikres med rekkverk med bølgebrytende effekt, opp til minimum 90 cm høyde over platting/ kaifront.
 - (4) Tillates rekkverk i formålsgrense.

§ 4.1.3 Renovasjonsanlegg (f_RA)

- a) Området er avsatt for felles renovasjonsløsning for småbåthavn og de planlagte rorbuene innenfor reguleringsplanen. Ved behov kan flere brukere tilknyttes renovasjonsanlegget.
- b) Renovasjonsanlegget tillates etablert innenfor byggegrensen til fylkesveg.
- c) Området tillates planert til tilsvarende høyde som tilgrensende veg (V). Det tillates etablert et enkelt skur med tak for renovasjonsbeholdere.
- d) Det tillates renovasjonsbeholdere plassert på bakkenivå.
- e) Renovasjonsanlegget skal i størst mulig grad gis universell utforming med mulighet for deltagelse og likestilt bruk for alle grupper.

§ 4.1.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB)

- a) Innenfor området tillates anlagt flytebrygger, landgang og utliggere. Det skal minimum avsettes 1 gjesteplass per 10 båtplasser.
- b) Flytebrygger m/ utleggere kan festes med både landfeste og bunnfeste i sjø.
- c) Det tillates etablert vannposter og strømuttak innenfor området.
- d) Det skal utarbeides rutiner for håndtering av avfall og rutiner for å unngå forurensning.
- e) Småbåtanlegget skal ha adkomst via FTU 4.
- f) Ved første søknad om flytebrygge skal det legges ved en situasjonsplan som viser utnyttingen av hele småbåthavna.

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

§ 4.2.1 Veg (f_V)

- a) Dette er eksisterende veg som er felles for alle brukere av området
- b) Vegen skal ha en kjørebredde på minimum 3 m.
- c) Det tillates å gjøre mindre justeringer av vegen (utjevning av stigningsforhold og breddeutvidelse).
- d) Det tillates å legge ledninger (strøm, vann og avløp) i grunnen.

§ 4.2.2 Annen veggrunn – grøntareal (f_AVG)

- a) Dette er areal til skråningsutslag og grøfter i tilknytning til vei. Området kan benyttes for mindre breddeutvidelse av veg.

- b) Tillates etablering av støttemur, autovern, ledninger i grunn og belysning.

§ 4.2.3 Parkering (f_P)

- a) Området skal benyttes til parkering forbeholdt brukere av småbåthavna.
- b) Området skal utfylles til nivå 3,5 m i vest og til nivå 2,5 m i øst (NN2000).
- c) Det tillates vinterlagring av båter.
- d) Området kan benyttes til mellomlagring av rene masser.

§ 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL § 12- 6)

§ 5.1 Frisiktsone (H140)

Det skal etableres frisiktslinjer på 6 m. x 45 m. for avkjørsel. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke blir høyere enn 0,5 m. over høyden på tilstøtende veg.

§ 5.2 Faresone stormflo og havnivåstigning (H320)

Innenfor faresonen skal alle tiltak og bygningsdeler under +300 cm (NN2000) dimensjoneres og konstrueres slik at det tåler påvirkning fra stormflo og bølgeoppkylling. Det skal innhentes byggeteknisk kompetanse på tiltak i bygg for å sikre at bygninger som bygges lavere enn +300 cm. (NN2000) er dimensjonert for dette.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- § 6.1** Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal planområdet undersøkes for fremmede arter. Fremmede skadelige organismer skal fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeid settes i gang.