



Planident : 5014201902

Arkivsak :

Reguleringsplan for Siholmen gnr 23 bnr 8 m.fl

Reguleringsbestemmelser

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 13.08.2020

Dato for godkjenning i kommunestyret :

§1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 5014201902.

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)

- Offentlig tjenesteyting (BOP – Brannstasjon)
- Sentrumsformål (BS1-7)
- Næringsbebyggelse (BN)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)
- Uthus/naust/badeplass (BUN)

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

- Kjøreveg offentlig (o_SKV)
- Veg (SV) og Veg offentlig (o_SV)
- Fortau offentlig (o_SF)
- Annen veggrunn- grøntareal (o_SVG)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (SVT)
- Holdeplass/plattform (o_SH)
- Leskur/plattform (o_SP)
- Kai (SK)
- Molo

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr 6)

- Ferdsel (VFE)
- Farled offentlig (o_VF)
- Småbåthavn (VS)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (V)

Hensynssone

- Flomsone (H320) 200-års stormflo 2090

Regulering av eierskap er angitt på planen ved o_ foran feltnavn for offentlige områder. Øvrige områder skal ha annet eierskap.

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Generelle bestemmelser

- a) Støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016), tabell 3, i T-1442/2016- kap.3, eller senere vedtatte endringer av regelverket.
- b) Bebyggelsen skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Trevirke skal være det dominerende materialet i fasader. Dette må beskrives og illustreres i byggesaken.
- c) Universell utforming: Bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet i samsvar med byggeteknisk forskrift.
- d) Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.
- e) Byggegrense mot sjø er sammenfallende med formålsgrenser der det ikke er vist noe annet i plankartet.
- f) Ved oppføring av ny bebyggelse i områder hvor det tidligere er gjennomført utfylling, skal det gjøres undersøkelser av eksisterende fyllmasser. Dårlige masser skal skiftes ut med kvalitetsmasser.
- g) Ved utfylling i sjø skal det benyttes rene masser. Det tillates ikke utfylling i gyteperioden for torsk (15.februar – 15. april). Utfylling skal gjennomføres på en måte som begrenser spredning av partikler og bunnsedimenter.

§ 3.2 Kulturminner

- a) Dersom det i forbindelse med arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner iht. kml. §4 eller kml. §14, skal arbeidet straks stanses og funnet skal meldes kulturminnemyndigheten i Trøndelag Fylke, NTNU Vitenskapsmuseet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser

a) Parkeringskrav

Type virksomhet	Minimum antall p-plasser
1-3 roms leiligheter	1,5 per boenhet
4 roms og eller større leiligheter	2,0 per boenhet
Kontor og forretning	1 per 100 m ²
Industri og lager	1 per 100 m ²
Tjenesteyting	1 per 100 m ²

Minimum 10 % av opparbeidede parkeringsplasser for bil skal utformes for funksjonshemmede (HC).

b) Utnytting:

Innenfor områdene BS 1-6 og BKB skal det tilsammen etableres minimum 80 boenheter.

For framtidig bebyggelse tillates det en maksimum utnyttelse på 200 % BRA av den enkelte eiendom.

c) Høyde:

Maksimum tillatte møne- og gesimshøyde er 14 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

d) All boligbebyggelse skal plasseres med gulvhøyde på kote +3,00 (NN2000) eller høyere for å unngå fare ved stormflo. Andre typer bebyggelse og tiltak som parkering, forretning, næringsareal o.l. kan godkjennes med lavere kote enn + 3,00 så fremt nødvendige sikringstiltak gjennomføres.

e) Bebyggelse, anlegg og utearealet skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning. Ute- og gangområdene skal ha godt med belysning slik at en i størst mulig grad unngår dødsoner hvor det ikke er innsyn og belysning.

f) Ved oppføring av ny bebyggelse skal det utarbeides et vindkonsept. Aktuelle tiltak for å unngå vindforsterkninger skal beskrives.

g) Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 db på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl 23-07) ikke overstige L5AF 70dB.

§ 4.2 Offentlig tjenesteyting (BOP)

Området skal benyttes til virksomhet knyttet opp mot offentlig brann- og redningstjeneste.

§ 4.3 Sentrumsformål (BS1-6)

a) Området skal benyttes til sentrumsformål; *forretning, tjenesteyting og bolig, trafikkareal og parkering i tillegg til nødvendig grønnstruktur, lekeareal og uteoppholdsareal.* Sokkeletasjen kan benyttes til parkering for boliger, forretninger og lager.

b) Krav til utendørs oppholdsareal:

- Minimum 30 m² fellesareal pr. boenhet

Fellesareal skal tilrettelegges for allsidig lek og aktiviteter for ulike brukergrupper. De skal tilrettelegges med universell utforming og ha en skjermet plassering med gode sol, terreng og miljøforhold. Fellesarealene skal ha en trafiksikker og tydelig atkomst fra boligområdene de tilhører.

Nødvendige uteområder og lekeplasser med tilhørende lekeapparater skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for nye boenheter.

- Fellesareal innenfor områdene for sentrumsformål skal være felles for alle delområder (BS1-6). Dette gjelder også for boenheter innenfor området merket BKB regulert til kombinert bebyggelse og anlegg.
- Området BS1 skal inngå i første byggetrinn.
- Infrastruktur og felles uteoppholdsarealer i områdene merket BS1 og BS2 skal bygges ut samtidig og inngå i en felles utomhusplan.
- I område med feltnavn BS3 skal det gamle våningshuset bevares, og utearealene skal tilpasse seg denne bygningen. Området skal ha et grønt preg.

§ 4.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)

- I dette området skal det etableres havnerelatert næringsvirksomhet og lager. Det åpnes for etablering av boenheter i etasjer over sokkel.
- Ved etablering av boenheter gjelder bestemmelsene i § 4.3 b også for dette området.

§ 4.5 Næringsbebyggelse (BN)

Området for næringsbebyggelse skal i hovedsak utnyttes til fiskerirelatert næringsvirksomhet eller virksomheter tilknyttet dette. Det tillates etablering av felles parkeringsplasser som kan benyttes som gjesteparkering også for andre deler av planområdet.

§ 4.6 Uthus/naust/badehus (BUN)

- I dette området tillates det oppføring av sjøhus og naust.
- Sjøhus og naust skal oppføres med saltak med største tillatte gesimshøyde på 2,7 meter målt fra underkant bunnsvill i sjå, eller gjennomsnittlig golvnivå.
- Maksimal tomtestørrelse for sjøhus/naust er 150 m² med maksimal bredde i strandlinjen på 10 meter.
- Naust skal benyttes til oppbevaring av redskap, utstyr og båt.
- Nye naust skal bygges i én etasje med saltak, takvinkel 32-37 grader.
- Plassering av nye naust skal ikke hindre allmennhetens tilgang til strandsonen

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg og Veg

Områdene o_SKV og o_SV er offentlig mens området SV er privat kjørevei. Avkjørselspilene vist langs kjøreveiene er veiledende.

§ 5.2 Fortau

Regulert fortau skal være offentlige og skal opparbeides fram til overgangsfelt over Fv 714, før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet.

§ 5.3 Annen veggrunn – Grøntareal

Dette er areal langs vegbanen som grøfter, skråningsutslag med tilhørende vegetasjon. Her tillates det også plassering av teknisk anlegg tilknyttet drift av kjøreveg.

§ 5.4 Molo

Det skal ved søknad og bygging av molo dokumenteres trygge grunnforhold og vedlegges miljøteknisk rapport for grunnforhold. For å oppnå god områdestabilitet kan det tillates at molo i området ved småbåthavn flyttet +/- 10 meter i forhold til avsatt formål i plankartet.

§ 5.5 Kai (SK)

- a) Området regulert til Kai (SK) skal i hovedsak benyttes som ligge-kai.
- b) Kun installasjoner knyttet til drift av kai tillates i dette området.

§ 5.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (SVT)

Dette arealet er avsatt til båtutlegg med tilhørende installasjoner tilknyttet småbåthavna.

§ 5.7 Holdeplass/plattform

Dette er areal avsatt til bussholdeplass og skal utformes som ensidig toveis busslomme. Holdeplassen skal være universelt utformet og ellers utarbeides i hh.t. Statens vegvesens håndbok V123 Kollektivhåndboka.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 6.1 Småbåthavn (VS)

Småbåthavn skal utarbeides i tråd med den til enhver tids gjeldende bestemmelser for småbåthavn i kommuneplan.

§ 6.2 Ferdsel (VFE) og Farled (VF)

Innenfor disse området er det ikke tillatt med tiltak som kan komme i konflikt med formålene. Eventuelle tiltak innenfor disse områdene skal vurderes av Kystverket før de kan godkjennes.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Faresoner

Faresone – Stormflo

Ved etablering av tiltak lavere enn kote + 3,00 (NN2000), må nødvendige sikringstiltak mot stormflo gjennomføres.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Utomhusplan, visualiseringer, estetikk mm.

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal utomhusplan for aktuelle delområder være godkjent.

Utomhusplan skal leveres i målestokk 1:200 og inneholde følgende:

- Bygningers plassering og høyde målsatt ved inngangspartiet
- Utforming av uteområder med høydeangivelser og materialbruk. Herunder kommer utearealer for opphold, lek og beplantning
- Eventuelle gjerder/sikring der dette er påkrevd ihht. TEK.
- Utvendig opplegg for renovasjon
- Utvendig belysning
- Frisiktsoner mot offentlige trafikkområder
- Atkomstforhold og eventuelle interne veier med snuplasser, parkeringsplass for ansatte og hente/bringe plasser, sykkelparkering og varelevering.

Øvrig dokumentasjon som skal følge byggesøknaden:

- 3D-visualisering, som fotomontasje og/eller perspektivtegninger

- Sol/skygge-analyse
- Angivelse av hvordan estetikk ivaretas
- Angivelse av hvordan universell utforming ivaretas
- Støyberegninger for utendørs og innendørs støy hvis dette kreves av kommunen og ivaretagelse av evt. støykrav og aktuelle støytiltak

§ 8.2 VA-plan, tekniske anlegg mm.

Det skal foreligge godkjente planer for tekniske anlegg (vei, vann, avløp og veilys) før oppføring av nye bygninger kan igangsettes. Tekniske anlegg skal bygges etter den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge:

- Løsning for lokal overvannshåndtering og eventuell fordrøyning.
- Vann- og avløpsplan
- Løsning for tilstrekkelig brannvann for alle bygningene i området.

Vei, vann og avløp, uteareal og andre tekniske anlegg må være ferdigstilte før brukstillatelse/ferdigattest gis.

§ 8.3 Tiltaksplan

Før igangsettingstillatelse kan gis må det utarbeides tiltaksplan for håndtering og opprydding av forurenset grunn. Planen skal godkjennes av kommunen.