



Planident 5014201802

Arkivsak :

Reguleringsplan for Nesset industriområde og småbåthavn, gnr. 30, bnr. 52 m.fl.

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 14.05.2019

Dato for godkjenning i kommunestyret :

§ 1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrensen på plankart med plan-ID 5014201802, datert 14.05.2019

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)

- Industri
- Naust/Sjøhus
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg

Småbåthavn land Samferdsel (PBL § 12-5 nr 2)

- Veg
- Annen veggrunn
- Kai
- Parkering

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

- Småbåthavn

Hensynssoner (PBL §12-6)

- Bestemmelsesområde
- Frisiktsone

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Generelle bestemmelser

- a) Bebyggelse 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) Ved søknad om søknadspliktige tiltak skal det utarbeides en situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser:
 - Bygningenes plassering, høyder og evt. Byggetrinn
 - Eksisterende bebyggelse
 - Parkeringsareal
 - Vann/avløp fra tilkoblingspunkt til bygning
 - Byggegrenser
 - Eiendomsgrenser
 - Utenomhusareal
 - Adkomst til veg
 - Internt trafikkareal og parkeringsplasser
- c) Det tillates ikke utendørs lagring av løse regjenstander. Lagring må foregå i containere eller innendørs. Ubebygde areal skal gis en tiltalende utforming. Opparbeidede areal skal holdes ryddige.
- d) 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.
- e) Universell utforming. All bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i byggeteknisk forskrift.
- f) Vind og vindbelastning skal hensyntas i forbindelse med utforming av bygg og anlegg.
- g) Byggegrense mot sjø følger formålsgrense.

§ 3.2 Kulturminner

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

§3.3 Avløp

- a) Før byggetillatelse blir gitt skal det avklares hvordan utslippet av avløp skal behandles.
- b) Spillvann skal føres i felles ledning til slamavskiller og ut i felles utslippsledning.
- c) Overvann skal føres til terreng.
- d) Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende i terrenget. Etter legging av vann - og kloakkledninger, samt plassering av eventuelle kummer, skal det foretas terrengmessige behandlinger, slik at det ikke oppstår sår i terrenget som virker skjemmende for omgivelsene.
- e) Søknad om tilkobling og abonnement til offentlig vann/avløpsanlegg sendes til driftsavdelingen, Frøya kommune, i god tid før tilkoblingen.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Industri (1340)

- a) Området kan benyttes til industri eller næringsaktivitet.
- b) Innenfor planens områder for industri kan det føres opp bygninger i inntill 12 m. totalhøyde.

§ 4.2 Naust/Sjøhus (1589)

- a) Innenfor området kan det settes opp naust, sjå/båthus eller brygge.
- b) Område BUN2 tillates inntil 6 enheter.
- c) I område BUN1 tillates det å settes opp flere bygg kun til bruk i forbindelse med yrkesfiskere. Byggene skal gi plass til minst 10 brukere. Det kan være flere brukere i et bygg. Det stilles krav om at alle byggene skal oppføres samtidig.
- d) Det tillates mindre justeringer av fyllingskanten slik det er anvist i plankartet.
- e) Alle byggene kan innredes for fiskere med registrerte fartøy. Loft i andre etg. til beboelse. Fiskere må være registrert med blad A og B. Det tillates vann og avløp.
- f) Ved første tiltak innenfor hvert av områdene skal det utarbeides en situasjonsplan for å sikre optimal utnyttelse av området og synliggjøre arealdisponeringen for området.
- g) Utnyttelsesgraden er satt til:
BUN1: Min. BYA 60%. Maks. BYA 90%.
BUN2: Min. BYA 40%. Maks. BYA 80%.
- h) Størrelse for naust/sjøhus kan være inntil 40 m².
- i) Sjå eller sjøbod kan være inntil 1,5 etg, takkel hus tillates. Det tillates fast platting/kaifront inntil 2 meter bredde foran vegg ved sjø og inntil 1,0 m langs den ene sideveggen.
- j) Brygge kan oppføres i 1,5 etg eller flere etasjer, den kan være fra 60 m² og oppover. Retningslinjer er ellers som sjå.
- k) Naust oppføres med saltak 32-37 grader, sjå eller brygge med 32-45 grader.
- l) Utforming, vinduer, høyder og fargevalg følger kommuneplanens arealdel.
- m) Høyeste gesimshøyde for sjøhus/naust er 3,7m.
- n) Maks mønehøyde er 12 moh.

§ 4.3 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (1590)

- a) Annen særskilt gitt bebyggelse og anlegg er her småbåthavn på land.
- b) På dette området tillates etablering av båtopptrekk, lagring av båter og vedlikeholdsarbeid.
- c) Utvendig lagring skal i hovedsak foregå i lukkede containere eller annen lukket anordning.
- d) Høyde på terreng skal ligge på minimum kote 2m over havet.
- e) Før byggetillatelse kan gis, skal tiltakshaver redegjøre og vurdere om utformingen av området utløser tiltak mot fallulykker fra eksisterende veg.
- f) Det tillates utfylling i sjø slik det er anvist i plankartet.
- g) Før etablering av område for båtpuss skal det etableres område for oppsamling og håndtering av avfall fra båtpuss.
- h) Farlig avfall skal behandles forsvarlig.
- i) Området skal opparbeides på en slik måte at forurensningen kan samles opp og ikke renner ut i sjø eller ut i naturen.
- j) Spyleplass for båt skal ha fast dekke med fall mot drenerende grøft med oppsamlings-/rensesystem for å skille ut malingrester og miljøgifter fra spylevann, før det slippes ut i resipienten.

- k) Det tillates utfylling i sjø i henhold til gjeldende reguleringsplan.
- l) Maks mønehøyde/gesimshøyde er 12 m.o.h

m)

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTUKTUR

§ 5.1 Veg (2010)

- a) Dette er veger som er vist i planen.
- b) o_SKV reguleres til offentlig veg og settes til min 4,5m kjørebredde.
- c) f_SKV reguleres til privat veg med min kjørebredde 3,0 m.
- d) SKV reguleres til privat veg og settes til min. 4,0 m
- e) Byggegrense fra kommunal veg er 5 meter der byggegrensen er tegnet inn i kartet. Der byggegrensen ikke er tegnet inn i kartet gjelder 15 meter fra midtlinje på kommunal veg.

§ 5.2 Annen veggrunn (2019)

- a) o_SBG reguleres til offentlig og er areal i form av skråningsutslag og grøfter som naturlig tilfaller veiene i området. Disse skal tilsåes og gis et naturlig utseende.
- b) Innenfor områdene kan det settes opp sikkerhetsgjerde.

§ 5.3 Kai (2041)

- a) SK1 er regulert til privat kai . Den kan ikke nyttes til lager /oppstillingsplass.
- b) o_SK2 er regulert til offentlig kai og er avsatt til offentlig trafikkvirksomhet tilknyttet bruken av kaianlegget. Kaien er til allment bruk og kan ikke nyttes som lager/oppstillingsplass eller annen bruk.

§ 5.4 Parkering (2080)

Dette er parkeringsplass som i hovedsak skal brukes i forbindelse med småbåthavna og offentlig kai o_SK2 . Det tillates inntil 35 plasser. Parkeringsplassene er privat.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12-5 NR.6)

- a) Alle områder i sjø er avsatt til småbåthavn.
- b) Flytebrygger tillates etablerte innenfor området.
- c) Småbåthavn tillates for yrkesfiskere, aquarelaterte fartøy og fritidsbåter samt gjesteplasser.
- d) Det skal minst anlegges 5 gjesteplasser.
- e) Ved søknad om tiltak for flytebryggeanlegget skal det utarbeides en situasjonsplan som viser hvordan hele anlegget er tenkt løst.
- f) Flytebryggeanlegget skal være utformet på en slik måte at det er mulig å fysisk stenge/skille de forskjellige brukergruppene fra hverandre i forbindelse med daglig bruk.
- g) Det tillates kun punktfeste i sjø eller i land.
- h) Mudring, dumping og molo tillates ikke.
- i) Det skal finnes løsninger for avfall og det skal opparbeides rutiner for å hindre forurensing i båthavnen.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Bestemmelsesgrense #1

- a) Innenfor dette området kan det settes opp bygninger i forbindelse med drift av småbåtanlegget. Høyde skal ikke overstige 12m fra planert terreng. Bygninger skal ha saltak og takvinkel tillates ikke mindre enn 5 grader.
Bebyggd areal på byggene skal ikke overstige 1400 m².
Før byggetillatelse kan gis, skal tiltakshaver redegjøre og vurdere om utformingen av området utløser tiltak mot fallulykker fra eksisterende veg.

§ 7.2 Frisiktsone

- a) Innenfor områdene skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærveiens kjørebanenivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende tillates i frisiktsonen, så lenge de ikke hindrer sikt.
- b) Frisiktsonene for avkjørsler inn mot Kaibakkan skal være 4x102 m.