

NÆRØYSUND

KOMMUNE

**Kråkøya, del av sone 7, detaljregulering**

**REGULERINGSBESTEMMELSER**

Kommunens arkivsaksnummer: 2019/1150 og 2020/93 PlanID: 201904

Planforslag er datert: 24.06.2020

Dato for siste revisjon av plankartet: 24.06.2020

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 24.06.2020

Dato for godkjennelse: xx.xx.xxxx

# 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å detaljregulere deler av sone 7 i områdereguleringsplanen for Kråkøya til fiskeriformål. Området reguleres med adkomst til områder for lager/servicebygg og kaia til den enkelte eiendom. Kaiene skal bygges og eies/driftes i privat regi.

# 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

## 2.1 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 12-5:

1 Bebyggelse og anlegg

* + - Energianlegg (1511)
    - Forretning / kontor / industri (1811)

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

* + - Veg (2010)
    - Kjøreveg (2011)
    - Gang-/sykkelveg (2015)
    - Annen veggrunn- tekniske anlegg (2018)
    - Annen veggrunn- grøntareal (2019)
    - Kai (2041)

3 Hensynssoner

* + - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (370)
    - Frisikt (140)

## 2.2 Lyssetting

Lyssetting av området skal være i tråd med de restriksjoner som gjelder i forhold til etablering av belysning i nærhet av lufthavn. Høyderestriksjonene som gjelder i forhold til luftfartshindre og høyderestriksjonene på bygg skal være omtalt og hensyntatt i planene. Høyderestriksjonen for bygg i området ligger på fra ca. 220 meter til ca. 300 meter over havet.

Lyssetting av området må ta hensyn til de krav som settes i forhold til flyplassen og følge forskriften om utforming av store flyplasser (BSL E 3-2) § 13-3 Farlige og villedende lys.

Lyssetting innen planområdet skal så langt råd rettes ned og bort fra farvannet for å unngå redusert sikt til navigasjonsinstallasjoner for sjøverts trafikk.

## 2.3 Luftfartshindre

Luftfartshindre, dvs. enhver bygning, konstruksjon eller anlegg med en høyde over bakken eller vannet på 15 meter eller mer, rapporteres til Statens kartverk.

## 2.4 Hindringer i sjø

Kabler/ledninger/rør på land og i sjø skal planlegges slik at de ikke sjøføres ut fra planlagte kaier, eller nært tilsides med kaier, til hinder for bruk av anker ved anløp kai.

## 2.5 Utfylling i sjø

All utfylling og deponi skal planlegges i samarbeid med relevante miljømyndigheter og godkjennes av Nærøysund kommune før tiltak kan igangsettes.

## 2.6 Støy

Ved anleggsarbeider skal krav til støy nedfelt i forurensningsforskriften § 30-7 over- holdes.

Området skal tilfredsstille støykrav i «Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442».

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Mandag-fredag*** | ***Kveld mandag- fredag*** | ***Lørdag*** | ***Søn-/helligdager*** | ***Natt (kl. 23-07)*** | ***Natt (kl. 23-07)*** |
| 55 Lden | 50 Levening | 50 Lden | 45 Lden | 45 Lnight | 60 LAFmax |

## 2.7 Støv

Utslipp av støv i anleggsperioden skal ikke overskride grenseverdiene fastsatt i forurensingsforskriften § 30-5.

## 2.8 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak blir funnet kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndig- hetene i Nord–Trøndelag fylkeskommune for vurdering.

# 3. Bestemmelser til arealformål

## 3.1 Generelt

Før søknad om byggetillatelse eller byggemelding kan behandles, skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan iht. Plan- og bygningslovens § 12-3.

Nødvendige murer og/eller fyllinger skal vises i planene.

**Overvann**

Ved søknad om tillatelse til igangsetting skal lokalt og åpen overvannshåndtering legges til grunn ved detaljutformingen.

Fortrinnsvis gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier.

**Utomhusplan**

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan, vise adkomst og parkeringsløsning på egen tomt i målestokk 1:500.

**Geoteknisk** **prosjektering**

Geoteknisk prosjektering og dokumentasjon skal foreligge før tiltak igangsettes. Av prosjekteringsrapport skal det framgå at grunnen har tilstrekkelig bæreevne og at det ikke oppstår skadelige setninger på konstruksjoner.

Prosjekteringa skal vise tilfredsstillende stabilitet for eventuelle nye fyllinger.

## 3.2 Krav til bygge- og anleggsvirksomheten

Plan for beskyttelse av naboomgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggs- fasen skal følge søknad om byggetiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping, driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold. Planen skal beskrive eventuelle avbøtende tiltak. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. I anleggsperioden skal støykrav som angitt i T-1442 kapittel 4 oppfylles.

## 3.3 Forretning / kontor / industri (BKB1 – BKB14)

Innenfor område avsatt til dette formålet, tillates etablert bebyggelse for forretnings- virksomhet, kontor, industriproduksjon og lager. Det legges vekt på at virksomheten har behov for sjø- eller havnetilknytning.

Utnyttingsgraden skulle fastsettes endelig gjennom detaljreguleringsplanene for de ulike sonene. Maksimalt tillatt bebygd areal for området skal minimum %-BYA 20% og maks %-BYA 80%.

Bebyggelsen kan ha en maks tillat møne-/gesimshøyde på 15 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

OK gulv skal minimum legges på kote +3,5 (NN2000).

## 3.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 3.4.1 Veg (o\_SV) Offentlig veg fra molo og sørover til Kysthavna.

### 3.4.2 Kjøreveg (f\_SKV1 – f\_SKV6)

Området er en felles adkomstveg fra offentlig veg og ned til kaiområdet.  
Tomt BKB6 sikres adkomst over fellesområdet f\_BKB14.

### 3.4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (f\_SVT1 – f\_SVT11)

Det er sikret plass til langsetter parkering innenfor formålet annen veggrunn – tekniske anlegg. Det er regulert inn annen veggrunn langs hver side av hver adkomstveg.

### 3.4.4 Gang-/sykkelveg (o\_SGS1 – o\_SGS7)

Området skal benyttes som gang-/sykkeladkomst til industri- og havneområdene på øya. Gang-/sykkelvegen er opparbeidet i forbindelse med adkomstvegen på øya.

### 3.4.5 Annen veggrunn – grøntareal

Områdene omfatter arealer mellom kjøreveg og gang-/sykkelveg og arealer for skjæring og fylling langs vegene.

### 3.4.6 Kai (f\_SK)

I området tillates etablert kai(er) i forbindelse med forretning/kontor/industri på land.

Kaier kan bygges etappevis, i forhold til behov og økonomi. Det er opp til den enkelte tiltakshaver hvor lang kai tiltakshaveren ønsker å bygge innenfor sin eiendomsgrense.

OK kaifront skal minimum ligge på kote +3,0 (NN2000).  
Dybdene ved kaifrontene kan utdypes til 4-5 meter dybde i forhold til sjøkartnull.

# 4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

## 4.1 Sikringssone frisikt (H140)

I frisiktsoner tillates ikke plassert gjenstander, beplantning eller andre sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veger. Parkering er ikke tillatt i frisiktsonen.

## 4.2 Hensynssone høyspentanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

Områdene som vist på plankartet skal sikre areal for anlegg av trafostasjon og strømforsyning i området. Alle kabler skal legges i jordgrøft i eller langs adkomstvegene eller i felles grøft med vann og avløp.

# 5. Rekkefølgebestemmelser

## 5.1 Før igangsettingstillatelse (BKB1 – BKB14)

Utbygging kan ikke skje før tilstrekkelig og godkjent vann- og avløpsløsning er etablert.

Ved søknad om tillatelse til igangsetting skal løsning for lokal og åpen overvannshåndtering vises ved detaljutformingen.

Der det er behov for oljeutskillere skal dette etableres lokalt.