

Møteinnkalling

Utvalg: Åfjord - Det faste planutvalget
Møtested: Åfjord rådhus Kommunestyresalen
Møtedato: 07.11.2013
Tid: 09:00

Forfall meldes til servicetorget som sørger for innkalling av varamedlemmer. Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Innkalling er sendt til:

Navn	Funksjon	Representerer
Vibeke Stjern	Ordfører	ÅF-AP
Jon Husdal	Medlem	ÅF-SP
Jon Kristian Lomundal	Medlem	ÅF-KRF
Gro Kristiansen	Medlem	ÅF-AP
Bjørn Arne Hosen	Medlem	ÅF-AP
Håkan Berdahl	Medlem	ÅF-H
Tone Bårdli	Medlem	ÅF-SP

Saksnr	Sakstittel	Lukket
PS 28/13	Områdereguleringsplan for Kirkholmen/Brennholmen industriområde -planprogram	
PS 29/13	Endring av reguleringsplan for Barøy kai. Næringsområde - Oppheving av byggeforbud	

Vibeke Stjern
ordfører

**SAKSFRAMLEGG**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
28/13	Åfjord - Det faste planutvalget	07.11.2013

Saksbehandler: Tor Skjevdal

**OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR KIRKHOLMEN/BRENNHOLMEN
INDUSTRIOMRÅDE - PLANPROGRAM**

Vedlegg: Forslag til planprogram datert 27.9.2013

Sakens bakgrunn og innhold:

Det er utarbeidet forslag til planprogram for "Områdereguleringsplan Kirkholmen/Brennholmen industriområde" for behandling i planutvalget. Firmaet Kystplan AS er engasjert til utarbeidelse av planprogram og områdereguleringsplanen. I den kommunale planstrategien, vedtatt av kommunestyret 25.10.2012, er prosjektet "Kirkholmen/Brennholmen – reguleringsplan/grunnundersøkelse" oppført i 2013-15. Det ble gjennomført avklaringsmøte med sektormyndigheter 30.4.2013 der konklusjonen var at det måtte utarbeides planprogram for områdereguleringsplanen. Det er også gjennomført møte med grunneierne på Brennholmen med sikte på grunnnerverv av holmen, og de har gitt samtykke til oppstart av grunnundersøkelser.

Utbyggingen av Kirkholmen skjedde på 1980-tallet med bakgrunn i "Reguleringsplan Kirkholmen industriområde" stadfestet av fylkesmannen 18.8.1981. Planen ble seinere endret ved kommunestyrevedtak 27.9.1989 for å bygge nytt fergeleie på Kirkholmen. Nytt planvedtak ble igjen gjort i kommunestyret 10.9.1996 for å tilrettelegge for bru til Stokkøya.

Brennholmen har vært utlagt til et framtidig industriområde i kommuneplanen fra 1995, og er også med i den siste planen fra 2009, og det er nå ønskelig å gå videre med dette området som hjemler en konkret utbygging. I planstrategien under *infrastruktur* står det følgende:

"På Kirkholmen vurderes det å utvikle industriområdet også til å omfatte Brennholmen som er utlagt til industriformål i kommuneplanen. Dette innebærer grunnnerverv, utarbeidelse av reguleringsplan og grunnundersøkelser. I området er det dessuten aktuelt å bygge ut kaier både på østsiden av holmen og ombygging av det gamle fergeleiet i samarbeid med aktørene på holmen. Gjennomføring av prosjektet vil mest sannsynlig gå over flere år."

Når det gjelder innholdet i planprogrammet henvises til vedlagte program som både er detaljert og godt illustrert.

Vurdering:

Kirkholmen er regulert tidligere og den nye planen vil medføre endringer av denne planen. Det er også forutsatt regulering av sjøarealet rundt holmene slik at en også får disposisjonsrett for bruken av dette arealet.

Gjennomføring av et planprogram er en forutsetning for å komme videre med selve områdereguleringsplanen. I forslag til planprogram er det vist en detaljert framdriftsplan som går i korthet ut på planprogrammet skal legges ut til offentlig ettersyn med kommunestyrebehandling i februar/mars 2014. Temautredninger skjer før neste sommer med utarbeidelse av planforslag og behandlinger neste høst med endelig kommunestyrevedtak i februar/mars 2015.

Ut fra dette vil rådmannen anbefale at planprogrammet tas opp til behandling.

Rådmannens innstilling:

Planutvalget vedtar igangsetting av arbeidet med områdereguleringsplan Kirkholmen/Brennholmen i henhold til avgrensing vist i forslag til planprogram. Planprogrammet for områdereguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn og oversendes på høring til berørte instanser.

OMRÅDEREGULERING KJERKHOLMEN / BRENNHOLMEN INDUSTRIOMRÅDE – ÅFJORD KOMMUNE

FORSLAG TIL PLANPROGRAM

DOKUMENTINFORMASJON		
Oppdragsgiver		Åfjord kommune
Oppdragsnavn		Kjerkeholmen Brennholmen industriområde
Oppdragsnummer		2013027
Rapportnavn		Planprogram for Kjerkeholmen Brennholmen industriområde – Åfjord kommune
Versjon:		1.0
Dato		27.09.2013
Arkiv (filnavn)		
Prosjektleder		May Irene Andreassen may@kystplan.no
Prosjektmedarbeider		Berit Moen berit@kystplan.no
REVISJONSOVERSIKT:		
Rev.	Dato	Revisjonen gjelder:
1,0	27.09.2013	Forslag til plan program

INNHALDSFORTEGNELSE

FORORD	3
1.0 OVERSIKT OVER PLANOMRÅDET	4
2.0 OM PLANARBEIDET	5
2.1 Bakgrunn	5
2.2 Formål	5
2.3 Krav om planprogram og konsekvensutredning	5
2.4 Organisering av planprogramarbeidet	5
3.0 PLANSITUASJONEN I DAG	6
3.1 Overordnede planer og retningslinjer	6
3.2 Beskrivelse av planområdet i dag	7
4.0 PLANEN OG PLANFORSLAGET	11
4.1 Innhold og avgrensning	11
4.2 Planprinsipper	11
4.3 Gjennomføring	12
4.4 Fremdrift	12
5.0 PROGRAM FOR PLAN OG UTREDNING	13
5.1 Lokaliseringskriterier	13
5.2 Geologi	13
5.3 Landskapsbilde	14
5.4 Nærmiljø og friluftsliv	14
5.5 Naturmiljø/biologisk mangfold	15
5.5 Kulturmiljø og kulturminner	16
5.6 Støy og forurensinger	17
5.7 Utslipp til vann og grunn	17
5.8 Infrastruktur	17
5.9 Transport/miljøbelastning	18
5.10 Risiko og sårbarhetsanalyse	18
6.0 INFORMASJON OG MEDVIRKNING	22



FORORD

Det er planlagt å lage en områdeplan for industriområdet Kjerkholmen / Brennholmen.

Dette innebærer at det i forkant av et reguleringsplanarbeid, blir utarbeides et forslag til planprogram for å avklare premisser for planarbeid.

Programmet skal i tillegg fortelle litt om rammene, omfanget, problemstillingene, metodikk og fremdrift.

Forslag til planprogram er utarbeidet av Kystplan AS ved prosjektleder May Irene Andreassen og prosjektmedarbeider Berit Moen

Fra Åfjord kommune deltar Teknisk sjef Tor Skjevdal og Rådmann Kjell Inge Skaldebø.

Spørsmål om planprogrammet kan rettes til;

Åfjord Kommune

Tor Skjevdal Tel: 72 53 23 13 Tor.Skjevdal@afjord.kommune.no

Kystplan AS

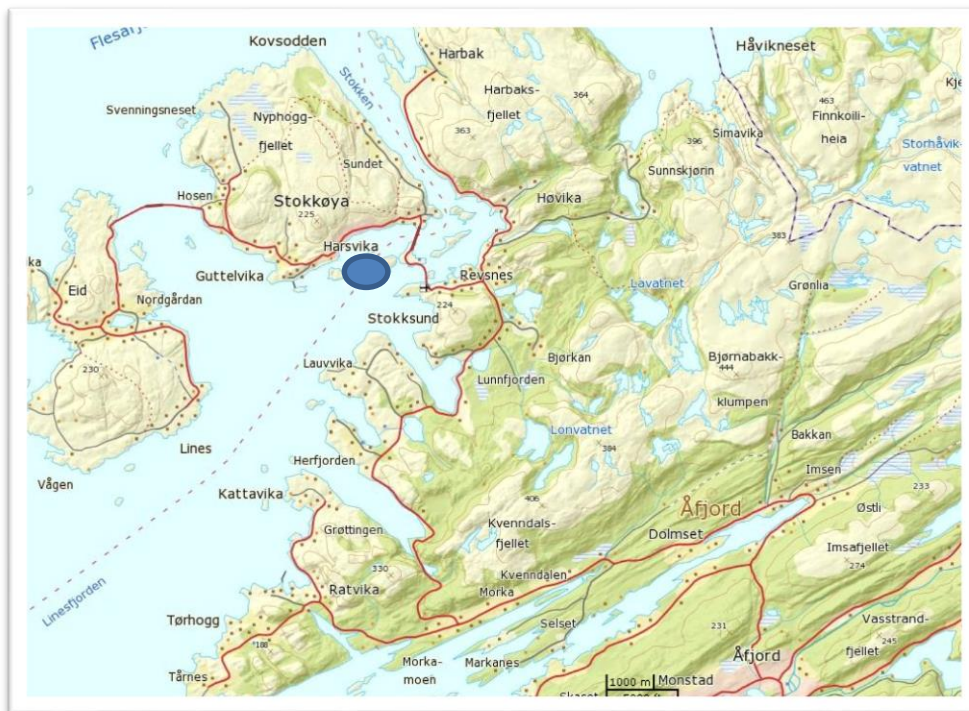
May Iren Andreessen Tel: 93 46 73 58 may@kystplan.no

Fillan 30.09.2013

May Iren Andreassen

Prosjektleder / daglig leder

1.0 OVERSIKT OVER PLANOMRÅDET



Oversiktskart



Detaljkart over området

2.0 OM PLANARBEIDET

2.1 Bakgrunn

Åfjord kommune har et kort- og langsikt, behov for nye areal til industriformål,.

Kjerkholmen er allerede tatt i bruk til industriformål, men kommunen har registrert et behov for tilpasninger av området for å dekke både dagens aktiviteter og imøtekomme fremtiden med nye behov.

På Brennholmen har man behov til å få starte forberedelsene slik at det i fremtiden (langsiktig) vil være mulig å tilby holmen til industriformål.

2.2 Formål

Det er et ønske om å sikre nye utvidelsesmuligheter av industriområdet inn i fremtiden, slik at kommunen ikke «sprer» industriområdene sine, og at komplementerende næringer skal ha mulighet til å etablere seg nær hverandre.

Formålet med å utarbeide områdeplan for Kjerkholmen / Brennholmen, er kommunens ønsker om å legge til rette for eksisterende næringslivet i området og muligheter for utvidelse av næringsarealet til også å innbefatte Brennholmen. Hvordan arealene til slutt vil fremstå vil bli klarlagt igjennom planprogrammet og områdeplanen.

Planprogrammet skal få avklart med alle berørte parter og interessegrupper hvilke undersøkelser, utredninger (konsekvensutredninger) og registreringer som må gjennomføres før man kan starte arbeidet med en områdeplanen. Videre skal det gå tydelig frem problematikken, metodikken og fremdrift som man ønsker å bruke.

2.3 Krav om planprogram og konsekvensutredning

Områdereguleringen av Kjerkholmen og Brennholmen ble vurdert i samsvarsmøte med sektormyndighetene 30.04.2013

Konklusjonen fra dette møtet var at det burde utarbeides et planprogram før oppstart av områdeplan. Bakgrunnen for dette var kompleksiteten i saken, mange interesser og hensyn.

2.4 Organisering av planprogramarbeidet

Åfjord kommune er forslagsstiller for planarbeidet.

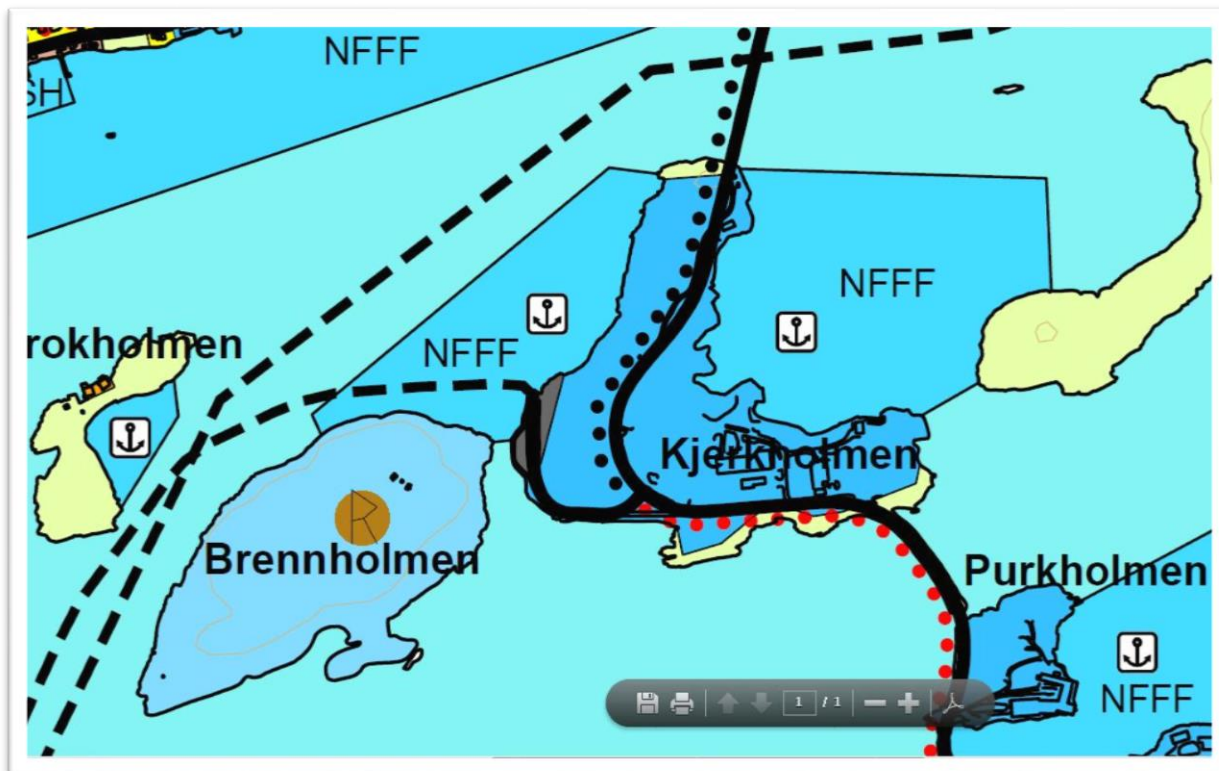
Kystplan AS er engasjert til å utarbeide planprogram samt områdeplan med tilhørende dokumenter.

Nødvendige utredningsarbeider, herunder konsekvensutredning vil bli utført av rådgivende firma med spesialkompetanse innenfor sitt fagområde, innleid som eksterne konsulenter. Pr tiden er disse ikke valgt.

3.0 PLANSITUASJONEN I DAG

3.1 Overordnede planer og retningslinjer

Dagens arealplan



Området ble allerede i kommuneplanens arealdel i 1995 utpekt til industriområde.

Dette ble gjort som en langsiktig strategi, for at det skulle ligge en forutsigbarhet i kommunens næringsutvikling.

Dagens godkjente plan viser at Kjerkeholmen i hovedsak er definert som næringsområde, med havn og en smal stripe LNFR mot nord og sør på holmen.

Brennholmen er lagt ut som fremtidig næringsområde. Det er registrert 1 fornminne på Brennholmen.

NFFF i sjøområdet står for Natur, Friluftsliv, Ferdsel og Fiske.

Prikkene langs hovedveien betyr gang og sykkelvei.

3.2 Beskrivelse av planområdet i dag

- Kjerkholmen er delvis tatt i bruk som næringsområde.
- Brennholmen er pr. i dag urørt.

3.3 Dagens situasjon på Kjerkholmen

Området på vestsiden av hovedveien

Området har en intern god bred vei ned til kaiområdet.

Det er en nedlagt ferjekai.

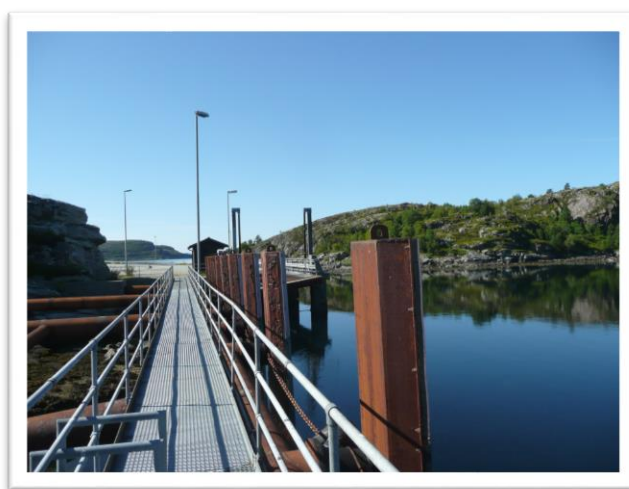
Det er også startet planering av området.

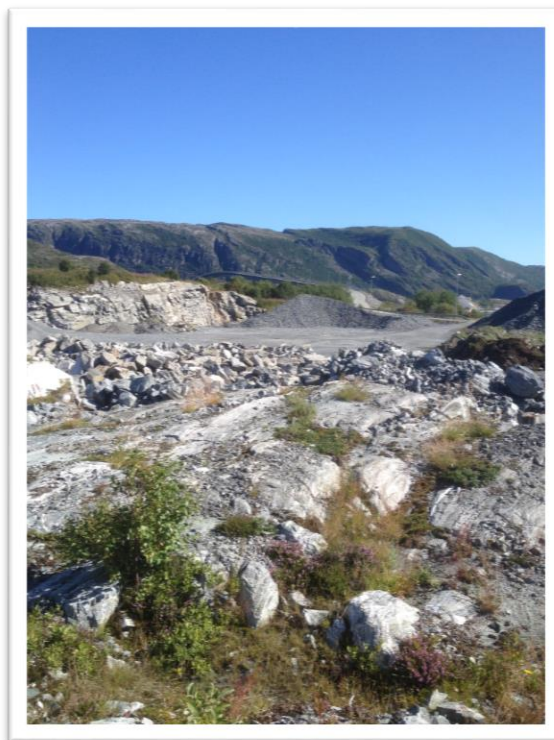
Nord på øya ligger det flere kulturminne som er ivaretatt på forskjellig nivå.

Vegstandarden på etablert intern veganlegg



Eksisterende ferjekaiianlegg





Kulturminner nord på øya



På østsiden av hovedveien

På området er det etablert flere virksomheter. Et båtopphuggeri og en entreprenørvirksomhet.

Båtopphuggeriets virksomhet



Dagens aktiviteter på Brennholmen.

Det er en hytte som står på leid jord på Brennholmen – utover det er det pr. i dag ingen virksomhet.

Raet mellom Kjerkholmen og Brennholmen.



Hytta ligger på et naturlig platå midt på øya



4.0 PLANEN OG PLANFORSLAGET

4.1 Innhold og avgrensning

Ønsket avgrensning for områdeplanen er som vist på tegning.

- Ønsket innhold i områdeplanen er å få:
- Etablert gode utvidelsesmuligheter for eksisterende virksomheter
- Gode havnemuligheter og arealer for eksisterende interesser (knyttet til vindkraft)
- Tilrettelegging av næringsareal for mulige nye interesser
- Ivaretagelse av kulturminner,
- Ivaretagelse av visuelt uttrykk mot skipsleia og Stokkøy.



4.2 Planprinsipper

Områdeplanen skal med sitt detaljeringsnivå legge til rette for en forutsigbar og planlagt utvidelse av eksisterende industriområdet for næringsvirksomhet av forskjellig karakter.

Det skal planlegges slik at man oppnår store og gode utviklingsmuligheter for næringsareal, samtidig som kulturminner og visuelt uttrykk av øygruppen ivaretas på beste mulig måte for ikke å forringe hverken skipsleia og turistnæringen på Stokkøya.

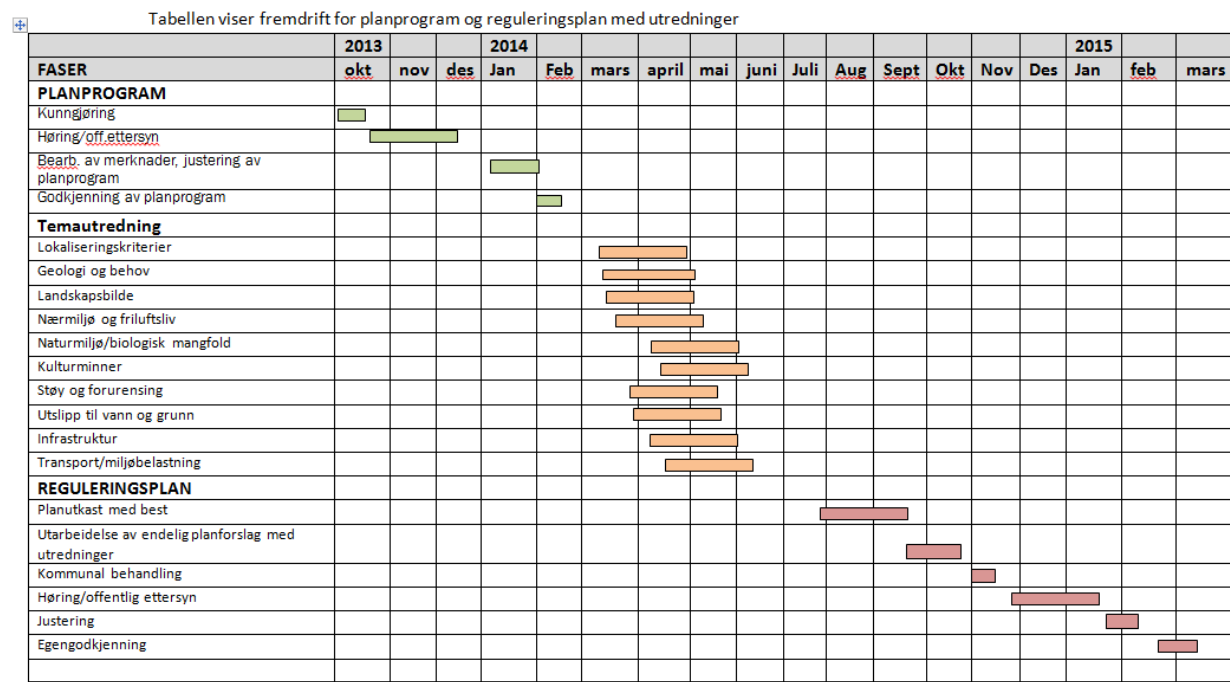


4.3 Gjennomføring

Prossesser som fører frem til en god og gjennomarbeidet områdeplan kan erfaringsmessig ta tid. Et planprogram skal bidra til å gjøre denne prosessen mer forutsigbar og gi en bedre styring på fremdriften.

Fremdriften i arbeidet med planprogram vil derfor kunne «skyve» noe på oppstart områdeplanleggingen – men det betyr ikke nødvendigvis at tidsbruken totalt øker. Kommunen tar sikte på en fremdrift som betyr at området blir klar for utbygging i 2015

4.4 Fremdrift



5.0 PROGRAM FOR PLAN OG UTREDNING

5.1 Lokaliseringskriterier

Fokus for utredning	Lokaliseringskriterier omhandler hvilke kriterier som skal legges til grunn for at industriområde ligger på det valgte området.
Hovedproblemstilling	Definere lokaliseringskriteriene opp mot behovet for tilgjengelige næringsareal
Metode	• Vurdere hvilke behov for nærings- / industriareal i kommunen. • På kort sikt • På lang sikt
Dokumentasjonsform	Vurderinger og vedtak gjort i forbindelse med kommuneplanens arealdel.

5.2 Geologi

Fokus for utredning	Temaet omfatter hvilke område i sjø og på land som geologien vil kunne påvirke begrensninger eller muligheter for eksisterende og fremtidige virksomheter
Hovedproblemstilling	Hvordan er grunnforholdene. Tåler grunnen belastning. Definere behovet for dybder utenfor kaianlegg. Er det fare for utglidning
Metode	• Vurdere behovet for mudring av sjøbunn • Vurdere behovet for geotekniske undersøkelser
Dokumentasjonsform	Overordnet risikoanalyse Begrunner eventuelle behov for konkrete fysiske geotekniske undersøkelser Forslag til tiltak.

Temakart viser ingen registreringer for løs masser, grus / pukk, kvikkleir eller verneverdig kvartærgeologi



5.3 Landskapsbilde

Fokus for utredning	Temaet landskap omhandler estetiske verdier i landskapet, det visuelle opplevelsen, og hvordan landskapsbildet blir endret som følge av tiltak
Hovedproblemstilling	Planområdet ligger på 2 holmer i sjøen hvor hovedveien til Stokkøya deler området i to.
Metode	• Vurdere landskapsverdi og sårbarhet for inngrep • Vurdere omfang av inngrep • Visualisering av konsekvenser for kommunikasjon for medvirkning • Gjennomføre medvirkning med naboer /interessegrupper • Vurdere forslag til avbøtende tiltak
Dokumentasjonsform	Enkel rapport Omforent utredning, beskrivelse og begrunnet prioriteringer av tiltak for ivaretagelse av landskapsbildet

5.4 Nærmiljø og friluftsliv

Fokus for utredning	Hvordan blir virkningene for de tilgrensende nærområder.
Hovedproblemstilling	Det planlagte planområdet ligger i tilknytning til sjø og sjørelaterte aktiviteter (NFFF) Det må vurderes om det er nødvendig med tilrettelegging i strandsonen for ivaretagelse av sjørettet aktivitet Det må utredes i hvilken grad naboeiendommer blir påvirket av uttaksområdet, og vurderes om det er nødvendig med tiltak.
Metode	• Registreringer av viktige områder for nærmiljø og friluftsliv. • Vurdere verdi av området sett i sammenheng med tilstøtende kultur og frilufts formål. • Gjennomføre medvirkning med naboer /interessegrupper • Vurdere avbøtende tiltak
Dokumentasjonsform	Enkel rapport: Omforent utredning, beskrivelse og begrunnet prioriteringer av tiltak for ivaretagelse av nærmiljø og friluftsliv

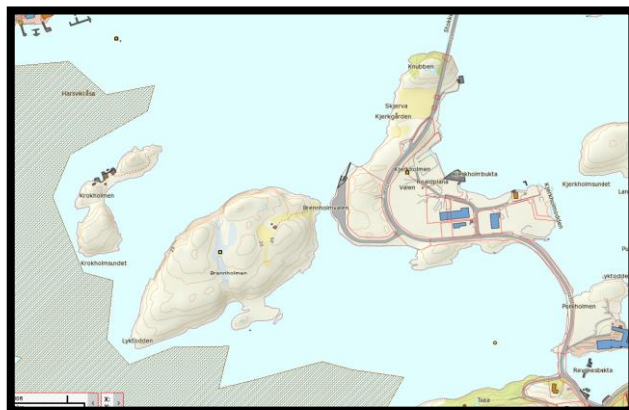
Temakart viser ingen registreringer for friluftsområder eller friluftsliv.



5.5 Naturmiljø/biologisk mangfold

Fokus for utredning	Tema naturmiljø omfatter naturgrunnlaget, naturtyper og det biologiske mangfoldet knyttet til de enkelte naturtypene. Dette gjelder både sjø og landarealer
Hovedproblemstilling	Det er ikke registrert dokumenterte verdier for naturmiljø/biologisk mangfold i forslag til kommuneplan. Når det gjelder annen mulig påvirkning av naturmiljøet henvises det til kapittelet -Utslipp til vann og grunn
Metode	- Gjennomgang av eksisterende dokumentasjon og nye registreringer i felt gjennomføres - Gjennomføre medvirkning med naboer /interessegrupper
Dokumentasjonsform	Rapport: Kartlegging og vurderinger gjøres basert på metodikk fra Miljødirektoratet. Med forslag til tiltak

Temakart viser ingen registreringer for verneområdet, naturtyper fra dirmat eller naturtyper etter klasse og kulturlandskap. Basene i Gislink viser registreringer for art naturbase og data fra artskart.



5.5 Kulturmiljø og kulturminner

Fokus for utredning	Dokumentasjon for kulturmiljø og kulturminner Både i sjø og på land
Hovedproblemstilling	Området har pr. i dag flere registrerte kulturminner som skal ivaretas og muligheter for flere må vurderes undersøkt.
Metode	• Arkeologiske undersøkelser i forbindelse med tiltaket (planlegging, fremdrift og økonomi) skal vurderes • Kulturminnelovens § 9 (undersøkelsesplikt med mer) skal oppfylles i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan • Tiltak for verning og ivaretagelse av kulturminnene,
Dokumentasjonsform	Rapport: Fra arkeologer Enkel rapport Dokumentere undersøkelsesplikten Med forslag til tiltak

Temakart viser ingen registreringer fra kulturarv eller sefrak , men en registrering på Brennholmen fra askeladden som viser kulturminner.



5.6 Støy og forurensinger

Fokus for utredning	Støy og forurensning for nærmiljøet Både i anlegg og driftsfase
Hovedproblemstilling	Aktuelle støy og forurensningskilder vil være: Trafikkøkning, tilrettelegging av planområdet, virksomheters aktiviteter, tidsaspekt Virkninger av støy og forurensning for nærmiljøet må utredes nærmere.
Metode	• Utslipp av støy vurderes ihht T-1442 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging" • T-1442 setter også krav til støy i anleggsfasen • Vurdere støy og støv fra sprenging • Utarbeide støykart/analyser
Dokumentasjonsform	Enkel rapport: Enkle støykart, analyser og sikkerhetstiltak Med forslag til tiltak

5.7 Utslipp til vann og grunn

Fokus for utredning	Det er behov for å avdekke sannsynlighet/risiko for påvirkninger fra fremtidig virksomheter til resipient.
Hovedproblemstilling	Tilslig av overflatevann til sjø Tilslig av mulige avfallsprodukter fra virksomhetene til sjø
Metode	• Risikovurderingen utarbeides ved å sammenholde mulig tilslig/påvirkning av resipientens robusthet, • Avbøtende tiltak må vurderes
Dokumentasjonsform	Enkel rapport Omforente krav til utslipp dokumenteres. Tiltak: ivaretas i planens bestemmelser

5.8 Infrastruktur

Fokus for utredning	Adkomsten til planområdet vurderes. Forhold til kurvatur, siktforhold, gående og syklende
Hovedproblemstilling	Det må utredes hvilke tiltak som er nødvendig for å tilrettelegge for kombinasjonen tungtrafikk og myke trafikanter på fylkesveien.
Metode	• Gjennomgang og vurdering av behov • Gjennomføre medvirkning med naboer /interessegrupper • Se på eksisterende situasjon og vurdere tiltak
Dokumentasjonsform	Enkel rapport Problemstillinger, beskrivelse Forslag til tiltak

Temakart viser ingen registreringer av vegstøy men at hovedveien gjennom området er fylkesvei.



5.9 Transport/miljøbelastning

Fokus for utredning	Transport av råstoff og trafikal miljøbelastning
Hovedproblemstilling	Det må vurderes hvilken miljøbelastning lokaliseringen av planområdet vil påføre området og eksisterende vegnettet Vurdere risiko relatert til andre aktiviteter / virksomheter som skole, kirke, butikk Vurdere risiko relatert til rasfare etc.
Metode	• Vurdere dagens veg kvalitet • Vurdere trafiksikkerhet • Vurdere miljøbelastninger
Dokumentasjonsform	Risiko og sårbarhetsanalyse Forslag til tiltak.

5.10 Risiko og sårbarhetsanalyse

Fokus for utredning	Overordnet risiko og sårbarhetsanalyse av planområdet
Hovedproblemstilling	Risiko og sårbarhetsanalysen innebærer å kartlegge hvilke uønskede hendelser som kan inntreffe. Med uønskede hendelser forstår vi hendelser som kan representere en fare for mennesker, miljø, økonomiske verdier og samfunnsviktige funksjoner.
Metode	• Det skal utføres en risiko- og sårbarhetsanalyse tilpasset plannivået.
Dokumentasjonsform	Overordnet risiko og sårbarhetsanalyse Forslag til tiltak

FORSLAG TIL MAL FOR OVERORDNET ROS -ANALYSE:

METODE

Mulige uønskede hendelser skal ut fra en generell/teoretisk vurdering sorteres i hendelser som kan påvirke planområdet funksjon, utforming m.m., og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene, henholdsvis virkninger for og virkninger av planforslaget.

Tema i tabellen under er kvittert ut eller inn i kolonnen Aktuelt. (Det svares ja eller nei på om temaet er aktuelt for saken.)

Klassifikasjon med fargekoder

Virkning/ Sannsynlighet	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig
Svært sannsynlig				
Sannsynlig				
Mindre sannsynlig				
Lite sannsynlig				

UØNSKEDE HENDELSER, VIRKNINGER OG TILTAK

Tabell med mulige uønskede hendelser. (Når det svares ja i kolonnen Aktuelt) skal sannsynlighet og alvorlighet av virkning vurderes. Resultatet markeres ved at celle i tabellen vises med riktig fargekode. Hendelser i rødt felt vurderes først, deretter gult. Det vurderes om utbygging er mulig og det vurderes hvilke tiltak/endringer av planen som er nødvendig for å redusere risiko til akseptabelt nivå.

Det kan vises til konsulentrapporter med utredninger i kommentarfelt eller i fotnote.

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige virkninger, krever tiltak. Forslag til tiltak beskrives i høyre kolonne eller i henvises til egne avsnitt i beskrivelsen.

TEMA

Hendelse/situasjon	Aktuelt ja/nei	Sannsynlig	Virkning	Risiko ja/nei	Kommentar
NATUR-, KLIMA- og MILJØFORHOLD <i>Er området utsatt for eller kan tiltak i planen medføre risiko for:</i>					
1 Masseras/skred					
2 Snø-/isras					
3 Flomras					
4 Elveflom					
5 Tidevannsflom					
6 Radongass					
7 Vind					
8 Nedbør					

9 Sårbar flora					
10 Sårbar fauna-fisk					
11 Naturvernomsråder					
12 Vassdragsomsråder					
13					
Havstigning/stormflo					
14 Fornminner					
15 Kulturminner					
BYGDE OMGIVELSER <i>Kan tiltak i planen få virkninger for :</i>					
15 Veg, bru, kollektivtransport					
16 Havn, kaianlegg					
17 Sykehus, omsorgsinstitusjon					
18 Skole, barnehage					
19 Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy					
20 Brannslukningsvann					
21 Kraftforsyning					
22 Vannforsyning					
23 Forsvarsområde					
24 Rekreasjonsomsråder					
FORURENSNINGSKILDER <i>Berøres planområdet av:</i>					
25 Akutt forurensning					
26 Permanent forurensning					
27 Støv, støy, industri					
28 Stø og støy, trafikk					
29 Støy, andre kilder					
30 Forurensset grunn					
31 Høyspentlinje					
32 Risikofyllt industri					
33 Avfallsbehandling					
34					
Oljekatastrofeområde					
FORURENSNING. <i>Medfører tiltak i planen:</i>					
35 Fare for akutt forurensning					
36 Støy og støv fra trafikk					
37 Støy og støv fra andre kilder					
38 Forurensning av sjø					
39 Risikofyllt industri					
TRANSPORT <i>Er det risiko for:</i>					

40 Ulykke med farlig gods					
41 Vær/føreforhold begrenser tilgjengelighet					
42 Ulykke i av- og påkjørsler					
43 Ulykker med gående, syklende					
44 Ulykke ved anleggsgjennomføring					
ANDRE FORHOLD <i>Er det risiko knyttet til tiltak og omgivelser:</i>					
45 Fare for terror/sabotasje					
46 Regulerte vannmagasin med usikker is/varierende vannstand					
47 Fallfare ved naturlige terrengformasjoner samt gruver, sjakter og lignende					
48 Andre forhold					

6.0 INFORMASJON OG MEDVIRKNING

MEDVIRKER	ROLLE	METODE
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	Innsigelsesmyndighet	Skriftlig informasjon / kommunikasjon Møter ved behov
Sør – Trøndelag Fylkeskommune	Innsigelsesmyndighet	Skriftlig informasjon / kommunikasjon Møter ved behov
Statens havnevesen	Innsigelsesmyndighet	Skriftlig informasjon / kommunikasjon Møter ved behov
Statens vegvesen	Innsigelsesmyndighet	Skriftlig informasjon / kommunikasjon Møter ved behov
Grunneiere	Medvirkning	Skriftlig informasjon og felles informasjonsmøte Eget møte hvis behov
Naboer	Medvirkning	Skriftlig informasjon og felles informasjonsmøte
Interessegrupper	Medvirkning	Skriftlig informasjon og felles informasjonsmøte
Dagens virksomheter på området	Medvirkning	Skriftlig informasjon og felles informasjonsmøte Eget møte hvis behov

**SAKSFRAMLEGG**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
19/13	Åfjord - Det faste planutvalget	22.08.2013
29/13	Åfjord - Det faste planutvalget	07.11.2013

Saksbehandler: Sverre Fjellheim

**ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR BARØY KAI. NÆRINGSOMRÅDE -
OPPHEVING AV BYGGEFORBUD – 2. GANGS BEHANDLING**

Vedlegg

- 1 Nytt reguleringskart Barøy kai. Næringsområde
- 2 Reviderte planbestemmelser pr 14.08.2013

Sakens bakgrunn og innhold:

Reguleringsplanen for Barøy kai ble godkjent i kommunestyret 15.02.2012. Vedtaket ble påklaget av adv.firma Erbe & Co på vegne av flere hytteeiere i området. Etter ny behandling i det faste planutvalget 19.04.12, ble saken oversendt Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

Fylkesmannen skriver i sitt vedtaksbrev av 24.08.12 blant annet følgende:

Konklusjon:

Etter en gjennomgang av saken har Fylkesmannen kommet til at reguleringsplan for Barøy kai er gyldig.

Det bemerkes at pbl. § 1-8 om byggeforbud i strandsonen gjelder innenfor hele planområdet. Dette fordi det ikke er fastsatt byggegrense mot sjø i reguleringsplanen.

I medhold av pbl. § 1-9 og Miljøverndepartementets rundskriv av 23. juni 2009, samt Kommunal- og regionaldepartementets rundskriv av 28. september 2009 fattes etter dette følgende

vedtak:

Åfjord kommunes vedtak av 16. februar 2012, sak nr. PS 9/12 stadfestes.

Klagene tas ikke til følge.

Fylkesmannens vedtak kan ikke påklages.

I et planområde som er tilrettelagt for bebyggelse og havneanlegg fikk vi altså et byggeforbud! Byggetillatelse vil derfor betinge at det må gis dispensasjon fra forbudet etter Fylkesmannen samtykke.

I tidligere plan- og bygningslov ble byggeforbudet i strandsonen automatisk opphevet gjennom en godkjent reguleringsplan.

Plandelen i dagens plan- og bygningslov ble gjort gjeldende fra 01.07.2009, og der står følgende presisering lovens § 1-8, 3. ledd:

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annet er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, ---

Denne presiseringen har nok gått både planlegger og administrasjonen ”hus forbi”. Til vårt forsvar må det tillegges at Fylkesmannen i sin uttalelse til planforslaget av 27.05.2011 heller ikke har bemerket dette forholdet.

I en e-post til Fylkesmannen i fjor høst ba vi om nærmere råd. Vi skrev blant annet:

Å gi dispensasjon for byggetiltak i området blir i praksis en veldig tungvint håndtering, da vi regner med at det betinger høring hos dere på forhånd. For utenforstående vil det i tillegg unektelig høres noe bakvendt å søke om unntak fra byggeforbud på et område som er regulert til byggeformål.

Vi regner med at det her bør være tilstrekkelig med en endring av reguleringsbestemmelsene, slik at det i en egne passus står at byggeforbudet etter § 1-8 ikke skal gjelde i planområdet.

Vi ønsker likevel å høre Fylkesmannens syn på hvordan vi bør gå fram for å forberede en endring.

Er det tilstrekkelig å sende ut nabovarsel til naboer?

Fylkesmannen skriver i svarbrev 15.03.2013 blant annet følgende:

For det tilfelle kommunen ønsker å gjøre en planendring, fremgår det av plan og bygningsloven § 12-14 første ledd at: *«For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.»*

Dette innebærer at planen i utgangspunktet må vedtas av kommunestyret i samsvar med saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven §§ 12-8 til 12-12.

Kompetansen til å treffe vedtak om mindre endringer kan ifølge plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd første punktum delegeres til underutvalg. Det er kommunen som i utgangspunktet må ta stilling til hvorvidt denne endringen kan anses som en «mindre endring», og på generelt grunnlag kan det bemerkes at hva som er å forstå en slik endring må avgjøres utifra en konkret og skjønnsmessig vurdering, jfr. Ot.prp.nr. 56 (1984-85) s. 124. For at endringen skal betraktes som mindre, må vurderingen konkludere med at endringen «ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser», jfr. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 238.

For det tilfelle kommunen finner at endringen kan behandles som en «mindre endring», angir plan- og bygningsloven § 12-14 tredje ledd saksbehandlingsregelen. Det fremgår her at: «Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.»

Fylkesmannen mener for øvrig at det vil være uheldig å kun endre reguleringsbestemmelsene for å vise at plan- og bygningsloven § 1-8 ikke skal gjelde. Byggegrensen bør også fremgå av plankartet.

For ordens skyld bemerkes at uavhengig av om planendringen behandles etter plan- og bygningsloven § 12-4 første ledd eller annet ledd, vil det altså ikke være tilstrekkelig å bare sende ut et nabovarsel.

Vurderinger:

Endring eller mindre endring.

Formålet med reguleringsplanen går fram av bestemmelsenes § 1.2, hvor det står: "Formålet med reguleringsplanen er å avgrense et havnerelatert nærings- og lagerområde på land ved Barøy kai, hjemle en utvidelse av eksisterende kai og regulere småbåthavn for ca 15 båtplasser på innsiden av kaia."

Vilkårene for å drive den ønskete virksomheten i området ble undergitt en omfattende behandling med krav om egne utredninger på støy og forurensning. Konklusjoner fra disse utredningene er innfelt i planbestemmelsene.

Administrasjonen kan derfor ikke se at en oppheving av byggeforbudet i planområdet vil ha nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser.

Konklusjon: Planbehandlingen skjer i henhold til pbl § 12-14, andre ledd som en mindre endring.

Denne mindre endringen ønskes gjort ved an det innsettes en ny § 1.3 i bestemmelsene med følgende ordlyd: "Innenfor planens begrensning vist i plankartet datert 07.02.2011, skal ikke Pbl § 1-8 om forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag gjelde."

Selv om Fylkesmannen mener det er uheldig at byggegrensen ikke vises i plankartet, mener administrasjonen at det i dette tilfellet er både entydig og tilstrekkelig. Planområdet er lite, og omhandler den virksomhet som skal foregå der i overskuelig framtid.

Den foreslåtte endring sendes berørte naboer og myndigheter, annonseres og legges ut på kommunens hjemmesider.

Oppsummering:

Reguleringsplanen for Barøy kai tas opp til behandling for oppheving av byggeforbudet i planområdet. Endringsforslaget ses på som en mindre endring, men med høringsfrist på 6 uker og annonsering i Fosna-Folket.

Det er også konferert med ledelsen i Taubåtkompaniet AS som er fullstendig på linje her.

Det faste planutvalgets vedtak 22.08.2013:

Det faste planutvalget foreslår at gjeldende byggeforbud innenfor avgrensningen til reguleringsplan for Barøy kai, planID 1630201102, blir opphevet. Dette gjøres ved å sette inn en ny § 1.3 i bestemmelsene med følgende ordlyd:

"Innenfor planens begrensning vist i plankartet datert 07.02.2011, skal ikke Pbl § 1-8 om forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag gjelde."

Forslaget sendes berørte parter og naboer, samt Fylkesmannen og fylkeskommunen.

Forslaget annonseres i Fosna-Folket og legges ut på kommunens hjemmesider.

Høringsfristen settes til 6 uker.

Bakgrunnsinfo til 2. gangs behandling:

Planutvalgets vedtak var i samsvar med rådmannens innstilling, og planendringen har nå ligget til offentlig ettersyn i tidsrommet 30.08. – 11.10.2013.

Det har kommet inn følgende merknader:

Fylkesmannen har ingen merknad til endring av bestemmelsene slik at byggeforbudet langs sjø oppheves i planområdet.

I kommunens oversending står det bl.a. følgende:

I tidligere plan- og bygningslov ble byggeforbudet i strandsonen automatisk opphevet gjennom en godkjent reguleringsplan.

Plandelen i dagens plan- og bygningslov ble gjort gjeldende fra 01.07.2009, og der står

følgende presisering lovens § 1-8, 3. ledd:

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annet er fastsatt i kommuneplantens arealdel eller reguleringsplan,

Denne presiseringen har nok gått både planlegger og administrasjonen "hus forbi. Til vårt forsvar må det tillegges at Fylkesmannen i sin uttalelse til planforslaget av 27.05.2011 heller ikke har bemerket dette forholdet.

I våre uttalelser hender det at vi gjør kommunene oppmerksom på at byggegrensen må legges inn dersom det skal tillates bebyggelse nærmere sjøen enn 100 meter. Ved høring av reguleringsplaner er vår oppgave å se til at nasjonale og regionale interesser er ivaretatt og at nasjonale mål og retningslinjer blir fulgt. Kvalitetssikring av planene er noe kommunene selv må gjøre.

Vilkår for egengodkjenning: Ingen

Asbjørn Eide: Viser til vedtak i det faste planutvalget, sak 19/13. Jeg har følgende merknad:

Hva er grunnen til at man i denne reguleringsplanen har gitt den nye kaia navnet "Barøy kai"? I Barøybukta er det allerede en kai som heter "Barøy kai" og som har vært i drift i mange, mange år.

Den var også i sin tid anløpssted for Namsosbåtene, og er fortsatt i bruk.

Barøya var opprinnelig en øy som gjennom landheving har blitt en halvøy. Området som omfattes av denne reguleringsplanen sogner i beste fall til Barøybukta, men ligger definitivt ikke på Barøya.

Jeg synes det er unødvendig å skape slik navneforvirring og forventer at Åfjord kommune er seg sin sjøfartshistorie og geografi bevisst og sørger for at denne fadesen blir rettet opp.

Saksprotokoll i Åfjord - Det faste planutvalget - 22.08.2013

Behandling:

Endelig vedtak:

Det faste planutvalget foreslår at gjeldende byggeforbud innenfor avgrensningen til reguleringsplan for Barøy kai, planID 1630201102, blir opphevet. Dette gjøres ved å sette inn en ny § 1.3 i bestemmelsene med følgende ordlyd:

"Innenfor planens begrensning vist i plankartet datert 07.02.2011, skal ikke Pbl § 1-8 om forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag gjelde."

Forslaget sendes berørte parter og naboer, samt Fylkesmannen og fylkeskommunen.

Forslaget annonseres i Fosna-Folket og legges ut på kommunens hjemmesider.

Høringsfristen settes til 6 uker.

Vedtaket var enstemmig.

Fosen Naturvernforening legger i sin uttalelse stor vekt på sin tidligere uttalelse om naturforholdene i Barøyområdet, og på Fylkesmannens brev til kommunen angående vår henvendelse i fjor høst. Uttalelsen avsluttes med følgende:

Fylkesmannen uttaler også i et brev av 15.03.13 til kommunen at "det vil **være** uheldig å kun endre reguleringsbestemmelsene for å vise at PBL's § 1.8 ikke skal gjelde." Området omfatter en rekke interesser som bør ivaretas gjennom en byggegrense, slik at det ikke blir fritt frem. Det vil **være** uheldig å skape presedensvirkning på dette området. Vi kan ikke se at denne praksisen tilfredsstiller kravene i PBL § 12.14 om at en mindre vesentlig endring kun skal gjelde utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. En justering av byggegrense i form av opphevelse av byggeforbudet må betraktes som en større endring av reguleringsplanen. Fylkesmannen har sitert Ort. prop. nr. 32 der det går frem at "en mindre vesentlig endring betyr at det ikke skal være av nevneverdig betydning for noen berørt part eller interesse. Her er det av vesentlig interesse, av mange hensyn, å få en spesifikk avgrensning til sjø. Etableringen kan ellers få vesentlige utilsiktede følger.

Formålet med en reguleringsplan er å avveie de ulike interesser om forbruk og vern av arealer i forhold til berørte private og offentlige interesser. En generell oppheving av byggeforbudet i 100- metersbeltet kan ikke sies å tilfredsstille kravene i PBL når bare private interesser blir tilgodesett.

Det bes om oppsettende virkning.

Vurderinger til 2. gangs behandling:

Diskusjonen på om hvorvidt kommunens endringsforslag er en vesentlig, eller mindre vesentlig endring ble gjort i vurderingen til første gangs behandling ovenfor. Fylkesmannen har ingen merknader til at kommunen foretar endringen som foreslått uten å måtte gjøre endringer i plankartet.

Fosen Naturforenings uttalelse faller følgelig på stengrunn og "slås i hartkorn".

Merknaden fra Asbjørn Eide om plannavnet kan tas delvis til følge. Plannavnet som står på plankartet er "Barøy kai. Næringsområde". Ordet "Næringsområde" har dessverre falt ut i sakstittelen. Dette endres i kommunens sakssystem og på saksframlegg samt reviderte bestemmelser.

I forbindelse med tildeling av adresser i Åfjord har kommunen gitt eiendommene mot og forbi planområdet vegadresse "Barøya". Man finner det derfor ikke formålstjenlig å ta vekk navnet Barøy i plannavnet.

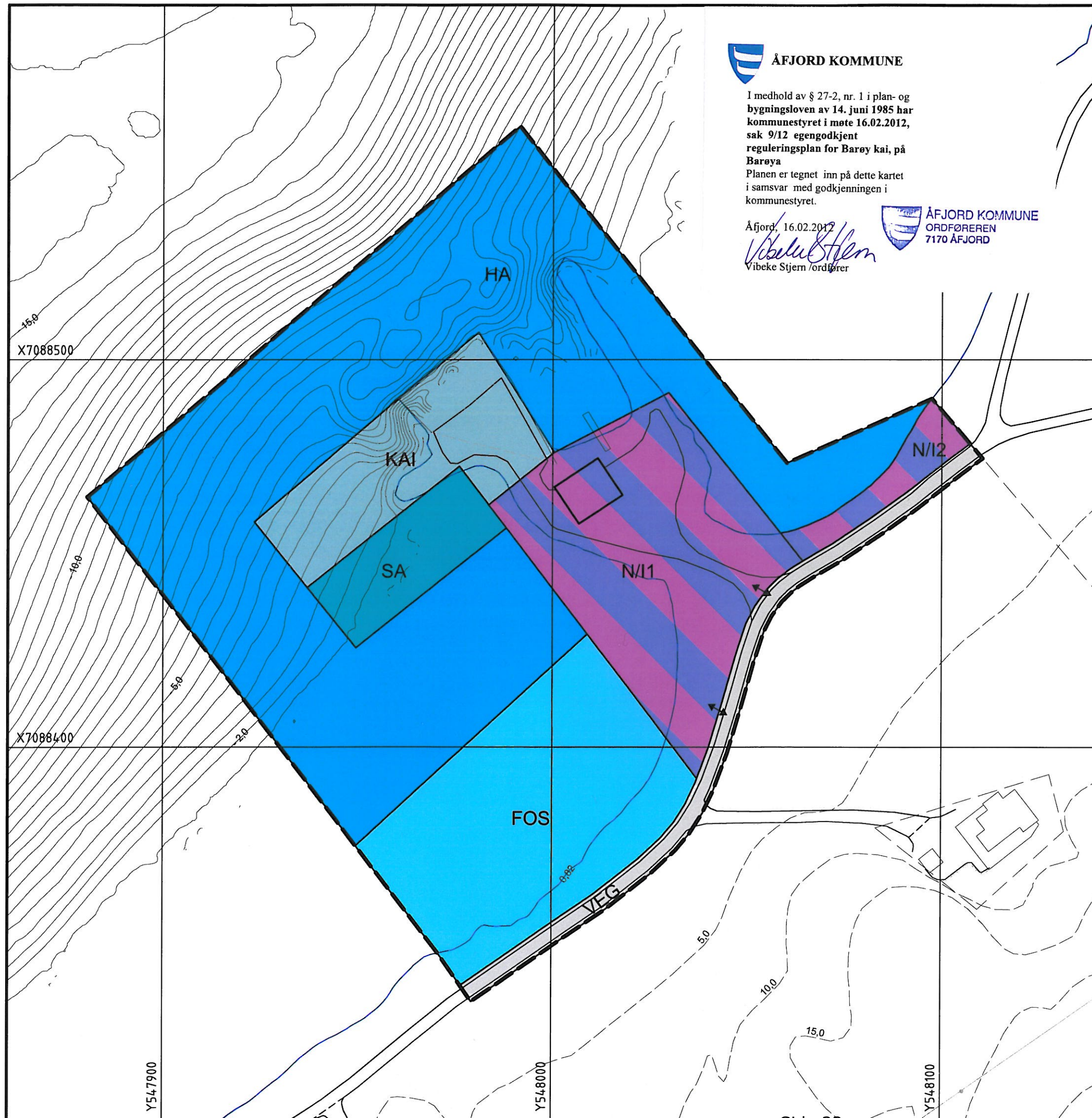
Oppsummering:

Reviderte bestemmelser og justert navn på plan er utført i saksframlegget. Ellers må kommunen ta til etterretning at vi selv er ansvarlige for kvalitetssikringen av våre arealplaner. (Fylkesmannens kommentar).

Rådmannens innstilling:

Det faste planutvalget godkjenner forslag til reviderte bestemmelser datert 14.08.2013 som vedlagt med ny § 1.3 i bestemmelsene med følgende ordlyd:

"Innenfor planens begrensning vist i plankartet datert 07.02.2011, skal ikke Pbl § 1-8 om forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag gjelde."



I medhold av § 27-2, nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 har kommunestyret i møte 16.02.2012, sak 9/12 egengodkjent reguleringsplan for Barøy kai, på Barøya
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i kommunestyret.

Åfjord, 16.02.2012
Vibeke Stjern
Vibeke Stjern /ordfører

ÅFJORD KOMMUNE
ORDFØREREN
7170 ÅFJORD

TEGNFORKLARING

SOSI ver. 4.2

AREALFORMÅL (PBL §12-5)
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)
N/I Næring/industri (1822)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(PBL §12-5 nr. 2)
Veg (2010)
KAI Kai (2041)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL §12-5 nr.6)
HA Havneområde i sjø (6220)
FOS Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)
SA Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (6730)

JURIDISKE TEKSTER, LINJE- OG PUNKTSYMBOLER
(JF. REGULERINGSBESTEMMELSENE)
Planens begrensning (RpFormålGrense)
Formålsgrense (RpFormålGrense)
Bebyggelse som inngår i planen (1214)

BASISKART
Eiendomsgrense
Eksisterende bebyggelse
Geodetisk grunnlag: UTM32_Euref 89
Geodetisk høydegrunnlag: NN1954
Uttaksdato basiskart: 31.01.2011
Dato tilleggskartlegging:

Kartmålestokk: 1:1000 Ekvidistanse: 1m
0 25 50m



Reguleringsplan, detaljregulering m/ tilh. best. for:

ÅFJORD KOMMUNE, gnr. 65, bnr. 1.

Barøy kai. Næringsområde.

PlanID: 201102

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven

Saksgang	Dato
Kunngjøring oppstart	14.10.10
Offentlig ettersyn, vedtak	13.04.11
Offentlig ettersyn, fra - til	15.04.11 - 31.05.11
2.gangs behandling, vedtak	26.01.12
Kommunestyre, vedtak	16.02.12
Kunngjøring vedtatt reguleringsplan	13.03.12

Forslagsstiller:	Utarbeidet av:	kommunens saksnummer	18/11
Taubåt- kompaniet AS		Siste revisjonsdato plankart	07.02.11

Dato: 07.02.2011 SWF
Oppdr.nr. 414397

Reguleringsplan for Barøy kai. Næringsområde Kai, næringsområde og småbåthavn

Reguleringsbestemmelser

Planen er datert: : 7.2.2011

Dato for siste revisjon av plankartet : 7.2.2011

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 14.08.2013

Dato for vedtak :

§ 1 Avgrensing og formål

§ 1.1 Iht plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet ligger innenfor planens begrensning. Reguleringsplanen består av ett plankart i målestokk 1:1000.

§ 1.2 Formålet med reguleringsplanen er å avgrense et havnerelatert nærings- og lagerområde på land ved Barøy kai, hjemle en utvidelse av eksisterende kai og regulere småbåthavn for ca 15 båtplasser på innsiden av kaia.

§ 1.3 innenfor planens begrensning vist på plankartet datert 07.02.2011, skal ikke Pbl. § 1-8 om forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag gjelde.

§ 2 Arealbruksformål i reguleringsplanen

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
- næring/industri/lager (1822)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- veg (2010)
- kai (2041)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
- Havneområde i sjø (6220)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (6730)

§ 3 Generelle bestemmelser

Kulturminner

§ 3.1 Dersom det under arbeid i området, på land eller i sjø skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området av kulturhistorisk verdi, skal arbeidet stanses og melding sendes til Sør-Trøndelag Fylkeskommune/NTNU vitenskapsmuseet (i sjø) jfr lov om kulturminner av 1978 § 8.

Uteområder

§ 3.2 De ubebygde delene av planområdet (kai og næring/industri) skal gis en tiltalende behandling og holdes i ryddig stand.

Parkering

§ 3.3 Det skal etableres tilfredsstillende parkering for ansatte og besøkende innenfor områdene vist som næringsområde N/I 1-2. Det skal anlegges minimum 7 biloppstillingsplasser som er tilgjengelige for brukere av småbåthavna.

Overflater / Estetikk

§ 3.4 Ny bebyggelse skal ha fasader, synlige materialer og fargesetting som i størst mulig grad harmoner med omgivelsene. Takflater og fasader skal ha (mørk) farge.

Tiltak i sjø. Mudring/graving/fylling

§ 3.5 Før mudring/graving/fylling i sjø må det foreligge en tillatelse etter forurensningsforskriftens kapittel 22.

§ 3.6 Muddermasser/sedimenter skal i utgangspunktet deponeres i godkjent deponi. Disponering av muddermasser/sedimenter utenfor godkjent deponi kan kun skje etter tillatelse fra Fylkesmannen.

§ 3.7 Graving og disponering av masse må skje iht Forurensningsforskriftens kapittel 2, opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider. Før igangsettelse gis må det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.

§ 3.8 Det må gjennomføres nødvendige geotekniske undersøkelser ved detaljprosjektering for å vurdere stabilitet i forbindelse fyllinger og kaifundamentering. Opparbeidelse av bunnterskel skal utformes iht. geoteknisk vurdering. Geoteknisk vurdering skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Støy

§ 3.9 For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.

Anleggsdriften skal følge støygrensene (L_{den}) angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/underentreprenør.

Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se tabell nedenfor:

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Fra 7 måneder til og med 12 måneder	6 dB
Fra 13 måneder til og med 24 måneder	8 dB
Mer enn 2 år	10 dB

Forurensning

§ 3.10 All virksomhet i planområdet skal foregå i tråd med Forurensningsforskriftens kapittel 29, om forurensninger fra mekanisk overflatebehandling og vedlikehold av metallkonstruksjoner. Kapittelet gjelder for mekanisk overflatebehandling av metallkonstruksjoner samt vedlikehold og reparasjoner av metallkonstruksjoner, inkludert skipsverft med faste anlegg/installasjoner.

Driftstider i anleggs- og driftsfasen

§ 3.11 I anleggsfasen, ved utbygging av ny kai og andre tiltak i planområdet der det er nødvendig med peling, gjelder følgende bestemmelser:

Ved peling kan det ikke foregå andre anleggsaktiviteter samme dag, og effektiv peletid kan ikke overstige 4 timer per dag. Dersom fritidsbebyggelse ikke er i bruk (etter avtale med eiere), kan peletiden utvides til 8 timer per dag. Angitte tidsperioder gjelder ved en anleggsperiode på mindre enn 6 uker. Overskrides anleggsperioden, skjerpes grenseverdiene iht § 3.9 over.

§ 3.12 I driftsperioden kan det drives virksomhet ved kaianlegget mellom kl. 07 og 19 på hverdager. Det skal i utgangspunktet ikke være støyende virksomhet på søn- og helligdager, utover de unntak som det åpnes for i Forurensningsforskriften.

Retningslinje: Grunneiere og brukere av bolig- og fritidsbebyggelse bør varsles i forkant av spesielt støyende perioder.

Støy fra området skal tilfredsstille støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442, kapittel 7, tabell 28. Støy fra området skal aldri overstige følgende grenser:

Dagtid (07-23):	Uten impulsstøy: L_{den} 55 db ("gjennomsnittsstøy") Med impulsstøy: L_{den} 50 db (gjennomsnittsstøy)
Natt (23-07):	L_{night} 45 db (gjennomsnittsstøy) L_{5AF} 60 db (statistisk maksimalnivå)

(innsatt pr. 18.01.2012)

§ 4 Bebyggelse og anlegg

Næring/industri/lager – N/I 1

§ 4.1 Område N/I 1 kan nyttes til havnerelatert virksomhet (vedlikeholdsarbeid på båter, lasting og lossing) og lagervirksomhet (med tilhørende anlegg).

§ 4.2 Planområdet skal ha atkomst som vist med pil(er) på plankartet. Atkomsten skal være åpen for atkomst både til N/I 1, småbåthavn og kai.

§ 4.3 Område skal planeres tilnærmet flatt og ha gjennomsnittlig kotehøyde som dagens situasjon.

§ 4.4 I området merket N/I 1 tillates fylling i sjø og planering for etablering av næringsareal og parkering.

§ 4.5 Innenfor området merket N/I 1 tillates oppført nybygg/tilbygg og ominnredning av bygg til næringsvirksomhet.

§ 4.6 Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal

§ 4.7 Innenfor området merket N/I 1 tillates oppført bygg med gesimshøyde på 6 meter og inntil 8 meters mønehøyde (gjelder også for flatt tak).

§ 4.8 Det tillates ikke boliger innenfor området. Det kan gis unntak for beboelsesrom for midlertidig opphold knyttet til havnerelatert virksomhet.

§ 4.9 Istandsetting og opprydding/terrengplanering og tilpasning til omkringliggende terreng skal være utført før det gis brukstillatelse for fyllingene, og før de nye fyllingene kan tas i bruk.

Næring/industri/lager – N/I 2

§ 4.10 Område N/I 2 kan nyttes til havnerelatert virksomhet (vedlikeholdsarbeid på båter, lasting og lossing) og lagervirksomhet (med tilhørende anlegg).

§ 4.11 Det tillates ikke oppført bebyggelse i område.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

§ 5.1 Kjørevegen skal benyttes som atkomst til både bolig/fritidseiendommer og til næringsområde, kai og småbåtanlegg.

Kai

§ 5.2 Det tillates oppføring av lagerbygg innenfor område vist som kai.

§ 5.3 Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Havneområde i sjø

§ 6.1 Havneområde i sjø skal være åpent for skipstrafikk til og fra kai, småbåthavn og næringsområde.

§ 6.2 Det tillates opplag av fartøyer innenfor området.

Småbåtanlegg

§ 6.3 I området avsatt til småbåtanlegg kan det etableres flytebrygger med inntil 20 båtplasser.

Friluftsområde i sjø og vassdrag

§ 6.4 I friluftsområde i sjø og vassdrag er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse eller andre faste installasjoner.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

§ 7.1 Strandsonen i friluftsområde for sjø og vassdrag skal være opparbeidet på en tiltalende måte og klargjort for allmenn bruk før det gis brukstillatelse for byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 for utfylling innenfor område N/I 1.

§ 7.2 Før det gis brukstillatelse for småbåthavna, skal det være opparbeidet minimum 7 parkeringsplasser innenfor areal vist som N/I 1.