

REGULERINGSBESTEMMELSER

Bessaker havn og næringspark

Roan kommune

Bestemmelsene er revidert 16.06.09 og knyttet til reguleringsplankart 09-132, tegning 01 – datert 07.05.2009.

Reguleringsområdet er vist på reguleringskartet med plangrense. Innenfor denne grensen skal arealet disponeres i henhold til disse bestemmelsene.

1 REGULERINGSFORMÅL

Planområdet reguleres med følgende formål:

Bygeområder

- Industri/ervert med mer.

Offentlige trafikkområder

- Kjøreveg
- Annen veggrunn/skjæring/fylling/trafikkdele
- Gang/sykkelve
- Kai
- Fiskerihavn/-kai
- Havneområde i sjø
- Trafikkområde i sjø

Spesialområder

- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåthavn (sjø)
- Friluftsområde (land)
- Friluftsområde (sjø)
- Frisiktsone ved vegkryss

Kombinasjonsområder

- Annen veggrunn (fylling) og privat småbåtanlegg (sjø)

2 BYGGEOMRÅDER

2.1 Industri/ervert med mer.

Innenfor områdene tillates oppført bygninger og anlegg som er i tråd med formålet industri, ervert eller lager. Grad av utnytting skal ikke overstige 50% BYA. Parkeringsareal kommer i tillegg. For øvrig skal beregning av bebygd areal følge definisjonen i NS3940.

Bakre skjæringskant skal så lang mulig utformes og tilpasses gjenværende naturlige terreng best mulig. Skjæringsskråningen skal ikke være brattere enn 1:1,7.

Bebyggelsen skal utformes og plasseres på en måte som bidrar til god funksjonalitet for virksomheten på området. Bygningenes utforming og materialvalg skal bygge på god estetisk byggeskikk.

For områdene I1, I2 og I3 skal gesimshøyden ikke overstige 9 meter og mønehøyden 12 meter. Gesimshøyden måles fra planert terrengs gjennomsnittlige nivå rundt bygningen.

For området I4 skal gesimshøyden ikke overstige 12 meter og mønehøyden 18 meter. Gesimshøyden måles fra planert terrengs gjennomsnittlige nivå rundt bygningen.

Kommunen skal i forbindelse med søknad om tiltredelse/rammetillatelse også godkjenne plan for aktuell tomts utomhusområder. Planen skal vise bebyggelsens plassering, adkomst og parkeringsareal, utendørs lagringsareal, samt skjermings- og sikringstiltak.

Kommunen skal i samme anledning også kreve at det utarbeides miljø- og beredskapsplan for tiltak som kommunen anser som potensielt forurensende.

Ved etablering av virksomhet som medfører støy, skal denne støyen dempes ved kilden slik at nivået ved nærmeste bolig ikke overstiger krav i retningslinje T-1442 fra Miljøverndepartementet.

3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjøreveg, annen veggrunn og gang-/sykkelveg.

Innenfor regulerte formål tillates det opparbeidet offentlig kjøreveg, samt gang-/sykkelveg, med tilhørende trafikkdeler, skjæringer og fyllinger.

3.2 Kai

Innenfor avsatt område tillates etablert offentlig kai for transport av gods, og eller passasjerer.

3.3 Fiskerihavn/-kai (landdelen)

Innenfor området tillates det bygninger og anlegg som er nødvendig for utøvelse av fiskerier. Det tillates oppført bebyggelse som er knyttet til samme virksomhet.

Grad av utnytting skal ikke overstige 50% BYA. Parkeringsareal kommer i tillegg. For øvrig skal beregning av bebygd areal følge definisjonen i NS3940.

Gesimshøyden skal ikke overstige 9 meter og mønehøyden 12 meter. Gesimshøyden måles fra planert terrengs gjennomsnittlige nivå rundt bygningen.

3.4 Havneområde i sjø

Området er regulert for å i vareta nødvendig manøvreringsbehov i tilknytning til fiskerikaia.

3.5 Trafikkområde i sjø

Området skal brukes til sjøverts ferdsel/trafikk.

4 SPESIALOMRÅDER

4.1 Privat småbåtanlegg (land)

Området er avsatt for å betjene småbåthavna i området. Det tillates oppført bygning som er rettet mot denne virksomheten, herunder bla. lokale for service- og reparasjoner.

Grad av utnytting skal ikke overstige 25% BYA. Parkeringsareal kommer i tillegg. For øvrig skal beregning av bebygd areal følge definisjonen i NS3940.

Gesimshøyden skal ikke overstige 9 meter og mønehøyden 12 meter. Gesimshøyden måles fra planert terrengs gjennomsnittlige nivå rundt bygningen.

Før byggetillatelse gis skal det utarbeides tomteplan som viser byggets utforming og plassering, adkomst og parkeringsløsning, samt oppholdsareal for brukerne.

Både bygninger og anlegg skal utformes etter prinsipper om universell utforming, jfr. rundskriv T-5/99, utarbeidet av Miljøverndepartementet.

4.2 Privat småbåthavn (sjø)

Innenfor området tillates det anlagt småbåtanlegg/flytebrygger. Dersom det er nødvendig tillates det at forankring av anlegges skjer innenfor naboarealer, regulert til andre formål.

Det skal legges vekt på at anlegget utformes etter prinsipper om universell utforming, jfr. rundskriv T-5/99, utarbeidet av Miljøverndepartementet, og at faste bestemte fasiliteter/tilbud opparbeides for funksjonshemmede.

4.3 Friluftsområde (land)

Områdene brukes til friluftsmål

4.4 Friluftsområde (sjø)

Området er avsatt til bruk som friluftsområde i sjø.

4.5 Frisiktsone ved vegkryss

Innenfor avsatt frisiktsone tillates det ikke konstruksjoner, anlegg eller beplantning som er høyere enn 0,5 meter over kjørebans planum.

5 KOMBINASJONSOMRÅDER

5.1 Annen veggrunn (fylling)/privat småbåtanlegg (sjø)

Området reguleres som kombinasjonsområde hvor to formål ligger over vertikalt over hverandre.

Anlagt vegfylling (annen veggrunn) kan brukes som forankring av småbåthavna. Det tillates imidlertid ikke at masse tas ut eller flyttes i forbindelse med anlegg eller drift av småbåtanlegget.

Småbåtanlegget skal ikke plasseres nærmere fyllingen enn at det til enhver tid er 2 meter høy vannsøyle mellom småbåtanlegget og fyllingen.

6 FELLESBESTEMMELSER

Lys-/lyssetting i reguleringsområdet må være slik utformet at den er rettet ned og/eller bort fra farleden for ikke å medføre blendingsfare for sjøtrafikken.

Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.