

Dato: 18.06.2020
Saksnr: 2020/27

Detaljregulering for Brennholmen

HØRINGSFORSLAG

Forslagsstiller: Åfjord kommune
Utarbeidet av: Norconsult AS, avd. Steinkjer
Plankartets dato: 02.04.2020
Nasjonal planid: 5058 202001

Saksbehandling:

1.gang planutvalget 23.03.2020
Offentlig ettersyn i perioden 07.04.2020-24.05.2020
2.gang planutvalget 10.06.2020
Kommunestyret, vedtak 18.06.2020

Revisjoner:

Høringsversjon 07.04.2020
Oppdatert iht. vedtak 18.06.2020

1. Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge et nytt næringsområde for etablering av bedrifter. Størstedelen av området planlegges benyttet til landbasert fiskeoppdrett.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Krav om nærmere dokumentasjon

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims- og mønehøyder og adkomstforhold og veiføringer internt på området, areal for avfallshåndtering, plassering av sikringsgjerder med høydeangivelse

Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss og 3-dimensjonal framstilling (modell, aksonometri) som belyser tiltak i forhold til naboskap og veg/skipslei.

Utfylling i sjøarealer, samt fundamentering av bebyggelse på utfylte masser, skal detaljprosjekteres. Det må utføres geoteknisk detaljprosjektering av fyllingsarbeider med supplerende undersøkelser, spesielt i trase for eventuell sjeté. Bergoverflate/faste masser skal kartlegges i nødvendig grad før gjennomføring av fyllingsarbeider og eventuelle mudringsarbeider.

2.2.Eieform

Område regulert til «Annen veggrunn» langs fylkesveg er offentlig areal. Øvrige områder er privat grunn.

2.3.Bygningenes plassering

Bebyggelse kan plasseres innenfor angitte byggeområder, bortsett fra områdene langs fylkesveg hvor det er markert egen byggegrense 15 m fra senter veg.

Der hvor det ikke er angitt egen byggegrense, gjelder formålsgrensen for byggeområdet som byggegrense mot sjø.

2.4.Universell utforming

Utomhusanlegg og bygninger skal i størst mulig grad gis universell utforming, dvs. at de er tilgjengelige og kan nyttes uten spesielle innretninger av brukere med ulike funksjonshemninger.

2.5.Støy og støv

Ny arealbruk og nye tiltak i planområdet skal ikke påføre nærliggende støyfølsom bebyggelse støy utover grenseverdiene i miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), kap. 4.

Under bygge- og anleggsperioden skal nærliggende hytter og fritidsboliger sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2016 tabell 4 og 5 (utendørsstøy) og tabell 6 (innendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 tabell 1.

2.6.Automatisk fredete kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner jfr. kulturminnelovens 3, 4 og 14, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at rette kulturminnemyndighet varsles umiddelbart, jfr. lov om kulturminner 8, 2. ledd.

2.7.Fremmede arter/Forurenset grunn

Dersom det oppdages områder med fremmede arter (jfr. Forskrift om fremmede organismer) eller forurensede grunnforhold skal det under anleggsarbeidet gjøres tiltak slik at disse ikke spres.

2.8.Grunnforhold

Det skal dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og utglidning, jfr. NVEs retningslinjer 1/2008.

Dokumentasjonen fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og ved ferdigstilt anlegg.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Byggeformål

Område for næringsbebyggelse (BN) kan utnyttes til industri- og næringsformål, herunder landbasert fiskeoppdrett. Det kan også etableres tilhørende lager, tekniske installasjoner, rense-/avsaltingsanlegg, administrasjonslokaler, kjøreveger o.l.

Innenfor regulert areal kan det plasseres kaianlegg og permanente flytende anlegg som lekter/skip som inneholder driftsfunksjoner for næringsområdet på land.

3.1.2. Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bebygd areal er 80 %-BYA.

3.1.3. Byggehøyde

Minimum gulvnivå for bygninger, anlegg og installasjoner som er sårbar for oversvømming er 3,5 m.o.h.

Maksimal mønehøyde kan ikke overstige kote 30. Anlegg og mindre deler av bygninger som piper, kraner etc. kan anlegges inntil kote 40.

Over planert terreng, for de respektive bygg, kan maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde for bebyggelse være henholdsvis 15 m og 20 m.

3.1.4. Utforming av bebyggelsen og materialbruk

Fasader og uteareal til bebyggelsen i område BN som er eksponert for innsyn utenfra, skal gis utforming som oppleves tiltalende for de som ferdes på veg eller sjø.

Det skal legges spesielt vekt på at de ulike industribygningene får en utforming som gir et helhetlig og samlende uttrykk i området. Omriss av foreslått ny bebyggelse på plankartet er retningsgivende.

3.1.5. Utfylling i sjø

Ved utfylling i sjø skal det brukes rene masser uten forurensinger.

Det tillates ikke peling, mudring eller utfyllingsarbeider i sjø i gyteperioden for torsk, det vil si i tidsrommet fra 1. februar til 1. juni. Det må tas hensyn til låssettingsplassene for sild i Høvika/Langholm fjorden og Øksenvika dersom det står fisk på disse. Fiskeriinteressene må om nødvendig varsles før arbeid iverksettes. For å hindre uheldig spredning av partikler i vannet skal det vurderes om siltgardin eller tilsvarende må benyttes.

Et foretak med geoteknisk kompetanse skal detaljprosjekttere oppfylling av sjøområder.

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

Regulert areal «Annen veggrunn» er sideareal til eksisterende offentlig veg.

Nye avkjøringer kan ikke etableres direkte til fv. 723. Avkjøringer til industritomter kan etableres til samleveg i områdeplanen for Kjerkeholmen og Brennholmen (veg til nedlagt fergekai), under

forutsetning at en oppnår tilfredsstillende siktforhold i henhold til gjeldende vegnormal (Håndbok 100).

Det tillates vedlikehold og reparasjon av anlegg til navigasjonsmessig bruk, samtidig som det av sjøsikkerhetsmessige hensyn kan tillates flytting og fjerning av slike.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Vegetasjonsskjerm (felt GV)

Området skal fungere som skjerm for innsyn mellom industriområdet og skipsleia. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares.

Innenfor området tillates etablering av sikringsgjerde og navigasjonsanlegg for kystverket.

3.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Innenfor området tillates ikke inngrep eller faste installasjoner i overflaten.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner

Innenfor fareområdet H310 tillates ikke tiltak som er listet opp i plan- og bygningsloven § 1-6 med mindre det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot undersjøisk skred, jamfør sikkerhetsklasser og sikkerhetskrav gitt i byggeteknisk forskrift. Sikkerhet må ivaretas gjennom skredfaglig utredning og eventuelt tilfredsstillende sikring.

5. Bestemmelsesområde

Før iverksetting av tiltak som berører bestemmelsesområde #1, skal det foretas arkeologisk utgraving av de automatiske fredete kulturminner id. 16660-1-2, to gravrøyser. Det skal tas kontakt med Trøndelag Fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1. Før byggetillatelse

Det skal utarbeides en anleggsplan som redegjør for driftstider, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, støvdemping og tiltak som hindrer forurensing i sjøen før det gis byggetillatelse for terreng- og fyllingsarbeid.

Det skal være utført detaljprosjektering med geoteknisk vurdering før det gis byggetillatelse til utfylling i sjø, anlegg i sjø (f.eks. kai) eller bebyggelse på utfyllinger i sjø.

6.2. Før igangsetting.

Utfylling eller mudring i sjø kan ikke gjennomføres før det foreligger tillatelse etter forurensingsloven og eventuelt godkjenning av tiltaket etter havne- og farvannsloven.