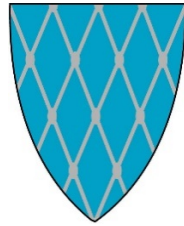


REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Strand Havn



Osen kommune

Reguleringsplankart – 11.06.2018 (Revidert 11.11.2018)

Reguleringsbestemmelser – 11.06.2018 (Revidert 27.02.2019)

Planbeskrivelse – 11.06.2018

REGULERINGSBESTEMMELSER

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrensen på plankartet.

Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

- Boligbebyggelse – B
- Næringsbebyggelse – BN
- Energianlegg - BE
- Vann- og avløpsanlegg- BVA
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - BBS
- Forretning/industri - BKB
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål - BAA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

- Veg - SV
- Kjørveg - SKV
- Annen veggrunn - tekniske anlegg - SVT
- Havn – SHA
- Havneterminal/havn – SHA/SHT
- Parkering

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)

- Friluftsmål - LF
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)
- Ferdsel - VFE
- Havneområde i sjø - VHS

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Sikringsone – Frisikt - H140

Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Planens begrensning
- Formålgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Regulert senterlinje
- Sikringssone-grense

1. Fellesbestemmelser

1.1. Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesimshøyder, mønehøyde, adkomstforhold, avkjørsel, parkeringsløsning, renovasjonsløsning, vurdering av mulighet for universell utforming og plan for opparbeidelse av utearealer med evt. forstøtningsmurer og sikringsgjerder.

Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig golv og terreng.

Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Det skal også leveres terrengsnitt i angitt målestokk som viser opparbeidelse av tomt og plassering av bygninger.

1.2. Kulturvern

Dersom det under bygge- og anleggsarbeid i marken kommer fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nord-Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Kulturminner i sjø.

Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann vernet iht. kulml §14 eller §4, skal arbeidet straks stanses, og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående».

1.3. Universell utforming

Bebyggelse og anlegg skal gis universell utforming iht. gjeldende regelverk.

1.6. Støy

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i områder. Støynivå innendørs skal tilfredsstillende kravene i TEK 10, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

Ved eventuell etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetiske kvalitet.

1.7. Geoteknisk vurdering

På områder for bebyggelse og anlegg hvor det ikke påvises berg i dagen skal foreligge geoteknisk vurdering og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet i henhold til TEK17 § 7 før realisering av tiltak.

2. Bebyggelse og anlegg

2.1. Boligbebyggelse - B

Området benyttes i dag som område for eneboliger

Det tillates eneboliger med inntil 2 etasjer.

Maks takhøyde skal ikke overstige eksisterende bebyggelse (B)

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 25 %.

2.2. Næringsbebyggelse – BN1

Området tillates brukt til naust/sjøboder for fiskerirelatert virksomhet.

Største tillatte gesimshøyde er 3,0 m og største tillatte mønehøyde er 6 m over planert terreng.

Enkeltbygg kan ha maks lengde 8 m og maks bredde 6 m.

Bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste golvnivå skal ha minimum kotehøyde på +3,0 m.

Alle bygg skal oppføres med saltak.

2.3. Energianlegg – BE

Største tillatte totalhøyde er 4 m

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 10 %.

2.4. Vann og avløpsanlegg

Største tillatte gesimshøyde er 4,0 m og største tillatte mønehøyde er 6,5 m over planert terreng.

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 60 %.

2.5. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – BBS1 og BBS2

Området omfatter landareal i tilknytning til VHS3, der aktiviteten har direkte eller indirekte tilknytning til småbåtanlegg i sjø.

Maksimalt tillatt bebygd areal/søknadspliktig tiltak er %-BYA = 90 %.

2.6. Forretning/Industri BKB1 - BKB6

Området tillates brukt til lager, industri, nærings- og forretningsdrift. Formålene kan kombineres.

For eventuell ny bebyggelse skal maksimum takhøyde, uavhengig av takform, ikke være høyere enn 9 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

Bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste golvnivå skal ha minimum kotehøyde på +3,0 m.

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 85 %.

2.7. Forretning/Industri BKB7

Området tillates brukt til lager, industri, nærings- og forretningsdrift. Formålene kan kombineres.

For eventuell ny bebyggelse skal maksimum takhøyde, uavhengig av takform, ikke være høyere enn 9 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

Bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste golvnivå skal ha minimum kotehøyde på +3,0 m.

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 70 %.

2.8. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – BAA

Området er regulert til følgende formål: Lager, industri, nærings- og forretningsdrift /Veg

Veg: Dette formålet gjelder fram til utbygging av SV1 og SV2 er slutført.

Ny bebyggelse kan ikke oppføres før SV1 og SV2 er slutført.

Juridiske linjer i tilknytning til BAA (Veg) er ikke gjeldende etter slutføring av SV1 og SV2

For eventuell ny bebyggelse skal maksimum takhøyde, uavhengig av takform ikke være høyere enn 9 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

Bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste golvnivå skal ha minimum kotehøyde på +3,0 m.

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 85 %.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1. Veg (SV1-SV5)

SV1, SV2, SV3, SV4, SV5 offentlig.

3.2. Annen veggrunn - tekniske anlegg - SVT1-SVT2

Område for grøft, skjæring og fylling/fyllingsfot.

3.3. Havn SHA1-SHA7

Eksisterende moloanlegg og kaianlegg.

Det tillates ikke bebyggelse på områdene utover nødvendige tiltak tilknyttet formålet.

3.4. Havneterminal/havn SHA/SHT

Området kan benyttes til etablering av dypvannskai med tilhørende anlegg.

For eventuell ny bebyggelse skal maksimum takhøyde, uavhengig av takform ikke være høyere enn 9 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

Bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste golvnivå skal ha minimum kotehøyde på +3,0 m.

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 40 %.

3.5. Parkering (SPA1-SPA3)

SPA1 og SPA2 er parkeringsplasser tilknyttet Strand marina.

SPA3 er offentlig og tilknyttet parkering for småbåtanlegg i VHS4

For resterende områder for bebyggelse og anlegg er Parkering er en del av dokumentasjonskravet i byggesøknaden.

4 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

4.1 Friluftsmål (LF)

Området skal bevares for bruk som friluftsmål og rekreasjon.

Det tillates etablert VA-ledninger i områdene.

Det tillates opparbeidelse av tursti og tiltak som fremmer formålet.

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

5.1 Ferdsel - VFE

Skal være allment åpent for båttrafikk. Det tillates ikke installasjoner eller tiltak som hindrer fri båttrafikk.

Det tillates fortøyning langs områder regulert til Havn – (SHA/SHT, SHA4)

5.2 Havneområde i sjø. VHS1 – VHS4

5.2.1 VHS1

Indre havneområde.

Skal være allment åpent for båttrafikk. Det tillates ikke installasjoner eller tiltak som hindrer fri båttrafikk.

Det tillates fortøyning langs områder regulert til Havn – (SHA1-3, SHA5-6)

5.2.2 VHS2

Faste fortøyningskaier for fiskebåter og annen næringsvirksomhet.

Det tillates etablert bølgedempende tiltak for å beskytte anlegget.

5.2.3 VHS3

Småbåtanlegg, Strand marina. Gjestehavn, utleie og faste plasser.

Det tillates etablert bølgedempende tiltak for å beskytte anlegget.

5.2.4 VHS4

Faste fortøyningskaier for fiskebåter og annen næringsvirksomhet.

Det tillates etablert bølgedempende tiltak for å beskytte anlegget.

6. Rekkefølgebetemmelser

Det må avklares tiltakets virkninger for miljø, helse og sikkerhet for følgende områder, før nytt tiltak kan gis igangsettelsestillatelse eller eksisterende områder videreutvikles:

Bebyggelse og anlegg:

- SHA/SHT
- BKB1
- BKB4
- BKB6
- BKB7
- BVA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SVT1
- SVT2
- SV1
- SV2
- SVR
- SV4
- SV5
- SPA3

7. Hensynssoner

7.1. Sikringssoner (H140)

Innenfor frisisiktsone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende vegers plan.

8. Juridiske linjer og punkt

8.1. Avkjørsel

Der avkjørsel ikke er regulert, omsøkes dette i byggesøknadene jfr. Dokumentasjonskrav i fellesbestemmelsene.

8.2. Byggegrenser

Byggegrenser mot veg og strandsone er regulert i kart

HD plan & arkitektur