



Detaljreguleringsplan for Nesvalen havn

Gnr 67 bnr. 1-5, 16, 18, 22, 28, 29, 37, 39, 41, 43, 45, 48, 49 og 51.

PlanID 50192019004



Reguleringsbestemmelser

Utlagt til høring i perioden 22.10.19-02.12.19

Vedtatt av Roan kommunestyre 12.12.19 i sak 78/19

Siste mindre endring:

Innhold

1	Planens hensikt	3
1.1	Bakgrunn.....	3
1.2	Definisjon av uttrykk som benyttes i planbestemmelsene	3
2	Fellesbestemmelser for hele planområdet	3
2.1	Utforming.....	3
2.2	Funksjonskrav.....	3
2.3	Samfunnssikkerhet.....	4
2.4	Hensyn til eksisterende bygninger, kulturmiljø og naturmangfold	4
3	Bestemmelser til arealformål.....	5
3.1	Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg	5
3.2	Boliger (BFS 1 og BFS 2).....	5
3.3	Fritidsboliger (BFR 1, BFR 2 og BFR 3)	5
3.4	Fritids- og turistformål (BFT 1 og BFT 2)	6
3.5	Hotell/overnatting (BH).....	6
3.6	Annen næring (BAN 1 og BAN 2).....	6
3.7	Naust (BUN1 og BUN 2)	6
3.8	Veg (SV 1, SV 2, SV 3, SV 4 og SV 5)	6
3.9	Molo (SM 1 og SM 2).....	6
3.10	Parkering (SPA 1 og SPA 2)	7
3.11	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	7
3.12	Småbåthavn (VS 1, VS 2, VS 3 og VS 4).....	7
4	Bestemmelser til hensynssoner	8
4.1	Sikrings-, støy- og faresoner § 11-8 bokstav a	8
5	Rekkefølgebestemmelser § 12-7 nr. 10	8
5.1	Før igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg	8
5.2	Før igangsettingstillatelse for molo og tilhørende veg/parkering	8

1 Planens hensikt

1.1 Bakgrunn

Formålet med planen er å delvis erstatte Reguleringsplan for Nesvalen havn fra 1995 (PlanID ukjent), med en detaljreguleringsplan etter dagens standard for å legge til rette for bedre utnyttelse av havnearealet for fiskebåter og fritidsbåter, samt å tilrettelegge for boligtomter.

1.2 Definisjon av uttrykk som benyttes i planbestemmelsene

Bolig	Bygning beregnet på helårs beboelse plassert på land
Fritidsbolig	Bygning beregnet på beboelse plassert på land
Brygge	Bygning for lagring av utstyr til næringsaktivitet, ikke beboelse
Naust	Bygning for lagring av båt og utstyr, ikke beboelse, plassert i sjøkanten
Landbruks-bebyggelse	Våningshus, kårbolig og bebyggelse for tilleggsnæring knyttet til gårdens ressurser
Småbåthavn	Gjestehavner og anlegg hvor bruken ikke er knyttet til nærmere fastsatte eiendommer
BYA	Bebygd areal – det areal som bygningen opptar av terrenget.
Gesimshøyde	Avstand fra skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For rorbuer og brygger benyttes nivå på kaidekke.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Detaljreguleringsplan for Nesvalen havn med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 12.12.19 er i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-4, rettslig bindende for fremtidig arealbruk i planområdet. Avgrensning av planområdet er markert med stiplet linje på plankartet.

2.1 Utforming

2.1.1 Estetikk

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal gis en god estetisk utforming og utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet og kulturlandskapet.

2.2 Funksjonskrav

2.2.1 Universell utforming

Nye boliger skal tilfredsstille krav til universell utforming, jf. TEK17 § 12-2.

Fritidsbebyggelse med en boenhet er ikke omfattet av krav om universell utforming.

2.2.2 Vannforsyning

Bebyggelsen skal tilkobles kommunal vannledning.

2.2.3 Avløpshåndtering

Bebyggelsen skal tilkobles kommunal avløpsledning eller privat slamavskiller. Utslipp fra avløpsanlegg skal lokaliseres minimum 2 m under laveste vannstand og minst 10 m fra land.

Det kan isteden gis tillatelse til, biotank med slamsil, forbrenningstoalett eller annen type tørrklosett der slik løsning ikke fører til avrenning til sjø.

Utslipp av gråvann godkjennes uten rensing med lokalisering minimum 2 m under laveste vannstand og minst 10 m fra land.

2.2.4 Energi

For å sikre energieffektivitet og begrense energibruk skal alle nybygg tilfredsstille energikrav i TEK17.

2.2.5 Grenseverdier for støy

For boliger og fritidsboliger skal grenseverdiene for støy gitt i T-1442 oppfylles utenfor alle oppholdsrom med vinduer og på hele uteoppholdsarealet.

2.3 Samfunnssikkerhet

2.3.1 Ras og skredfare

Dersom det blir aktuelt med andre tiltak i sjø enn fundamentering av bygg på fjell, for eksempel mudring eller utfylling, må det først gjennomføres skredfaglige utredninger.

Før utfylling i sjø må det innhentes tillatelse fra Fylkesmannen i Trøndelag.

2.4 Hensyn til eksisterende bygninger, kulturmiljø og naturmangfold

2.4.1 Kulturminner og aktsomhetsplikten

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes Trøndelag fylkeskommune og Sametinget omgående, jf. kulturminneloven (kml.) § 8 annet ledd.

2.4.2 Naturmangfold

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn ved all saksbehandling

2.4.3 Fremmede arter

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved tiltak innenfor planområdet.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Tomt

Det tillates fradelt tomt med areal inntil 1000 m² til bolig eller fritidsbolig og inntil 100 m² for naust.

Det skal ikke gjøres mer inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet.

3.1.2 Havnivåstigning

I hele planområdet gjelder følgende minste gulvnivå over middelvannstand i år 2000 (NN2000):

Sikkerhetsklasse F1, eksempelvis kai, naust og uthus: 270 cm

Sikkerhetsklasse F2, eksempelvis rorbu, brygge, bolig og fritidsbolig: 290 cm

Høydene tar utgangspunkt i minstehøyder fra DSBs veileder om havnivåstigning med et tillegg på 20 cm.

3.1.3 Byggegrense

Byggegrenser er angitt på plankartet. For alle bebyggelsesformål hvor formålsgrensen ender i sjø følger byggegrense mot sjø formålsgrensen.

Byggegrense mot eventuelle fellesledninger for vann og avløp er 4,0 meter.

3.2 Boliger (BFS 1 og BFS 2)

Innenfor BFS 2 kan det oppføres tre frittliggende boliger i halvannen etasje med tillegg av sokkeletasje. Disse skal ikke overskride 120 m²-BYA.

Tak skal være saltak med takvinkel mellom 30 og 37 grader. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 5,6 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Det skal ikke gjøres mer inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1 meter.

3.3 Fritidsboliger (BFR 1, BFR 2 og BFR 3)

Fritidsbolig på BFR 2 (gnr. 67/5) kan oppføres en etasje uten sokkel og skal ikke overskride 120 m²-BYA. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 3,0 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Fritidsbolig på BFR 3 (gnr. 67/48) kan oppføres i halvannen etasje og skal ikke overskride 80 m²-BYA. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 3,8 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Tak skal være saltak med takvinkel mellom 30 og 37 grader.

Maksimalt areal for verandaer/terrasser skal ikke overstige 40 m². Verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser.

Det skal ikke gjøres mer inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1 meter.

3.4 *Fritids- og turistformål (BFT 1 og BFT 2)*

I området tillates oppført rorbuer til utleievirksomhet og tilhørende servicebygg.

Eventuell bebyggelse utover dagens omfang skal godkjennes av kommunens planutvalg. Bebyggelsen skal ha helhetlig utforming.

3.5 *Hotell/overnatting (BH)*

I området tillates oppført hotell/motell til overnattingsvirksomhet.

Eventuell bebyggelse utover dagens omfang skal godkjennes av kommunens planutvalg. Bebyggelsen skal ha helhetlig utforming.

3.6 *Annen næring (BAN 1 og BAN 2)*

Innenfor BAN 1 tillates oppført sjøhus/brygge til næringsformål på gnr. 67/5.

Brygga kan oppføres i halvannen etasje og skal ikke overskride 80 m²-BYA.

Tak skal være saltak med takvinkel mellom 30 og 37 grader. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 3,8 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Det skal ikke gjøres mer inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1 meter.

3.7 *Naust (BUN1 og BUN 2)*

Naust skal være i 1 etasje og utelukkende innredet for oppbevaring av båt og sjøutstyr. Naustet være røstet mot sjøen, ha saltak og takvinkel skal være mellom 30 og 40 grader.

Naust skal ikke overstige 50 m²-BYA og gesimshøyde skal ikke overstige 3,0 meter.

Naust skal oppføres uten vinduer og i tradisjonell stil i form og farge.

Takflater skal være tekket med papp eller takplater i matt svart eller grå farge.

Byggverk skal plasseres slik at det ikke oppstår skade ved erosjon. Støping av skråplan/båtopptrekk foran naustet er ikke tillatt.

Etableringen skal ikke være til hinder for fri ferdsel for allmennheten i strandsonen.

3.8 *Veg (SV 1, SV 2, SV 3, SV 4 og SV 5)*

Det tillates anlagt enkel vegadkomst til VS 3, samt veg på molo.

3.9 *Molo (SM 1 og SM 2)*

Med forbehold om at det ved gjennomføring av kap. 5.2 ikke avdekkes forhold som er til hinder, tillates oppført ny molo, SM 2.

3.10 *Parkering (SPA 1 og SPA 2)*

Det tillates anlagt parkeringsplass med inntil 3 plasser i forbindelse med vegadkomst til VS 3.

På ny molo tillates anlagt parkeringsplasser i nødvendig antall for VS 2 og VS 4

3.11 *Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift*

3.11.1 Landbruksbebyggelse

Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for nybygg av landbruksbebyggelse før bygging tillates. Behovet må kunne tilskrives driften av eiendommen.

For utfyllende bestemmelser henvises det til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

3.11.2 Drift og skjøtsel

All innmark er omfattet av driveplikt og skal drives ved slått eller beite.

3.12 *Småbåthavn (VS 1, VS 2, VS 3 og VS 4)*

3.12.1 Småbåthavn

Eksisterende småbåthavn VS 1 tillates videreført i dagens omfang.

Ny småbåthavn VS 2 tillates anlagt med inntil 20 plasser

Eksisterende småbåthavn VS 3 tillates utvidet til 10 plasser

Ny småbåthavn VS 4 tillates anlagt med inntil 20 plasser

Minst 5 plasser i VS 2 eller VS 4 skal være forbeholdt næringsdrivende

For å sikre allmennheten tilgang til strandsonen skal VS 2 og VS 4 ha mulighet for å ta imot gjesteanløp. Anløp inntil 6 timer skal være vederlagsfritt. For lengre anløp står eier fritt til å ta betalt.

Før godkjenning (herunder utvidelse) kreves:

- Situasjonsplan for anlegg i sjø og på land.
- Beskrivelse av adkomst, herunder mulighet for universell utforming.
- Bestemmelser om utforming og bruk (antall og type båtplasser, sikkerhet, vern mot forurensning og gjestebesøk).
- Avfallsplan, jf. forurensningsforskriften § 20-6
- Redningsutstyr for å forhindre drukningsulykker
- Utstyr for brannberedskap

Det tillates ikke pussing/spyling av båter i tilknytning til småbåthavnene.

Småbåthavn krever i tillegg tillatelse etter havne- og farvannsloven § 27.

4 Bestemmelser til hensynssoner

4.1 *Sikrings-, støy- og faresoner § 11-8 bokstav a*

4.1.1 Høyspenningsanlegg (H370)

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

5 Rekkefølgebestemmelser § 12-7 nr. 10

5.1 *Før igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg*

5.1.1 Eiendom

Før byggetiltak igangsettes skal eiendom være lovlig fradelt og adkomst avklart.

5.1.2 Utslippstillatelse

Før byggetiltak igangsettes for bygninger beregnet på beboelse skal det foreligge godkjent utslippstillatelse for gråvann og eventuelt utslipp av svartvann.

5.2 *Før igangsettingstillatelse for molo og tilhørende veg/parkering*

5.2.1 Grunnundersøkelser

Grunnundersøkelse med skredfaglig utredning må foreligge før søknad om etablering av molo.

5.2.2 Tillatelse til utfylling i sjø

Før utfylling i sjø må det i tillegg innhentes tillatelse fra Fylkesmannen i Trøndelag og tillatelse fra kommunen etter havne- og farvannsloven § 27.