

Reguleringsbestemmelser for Dampleia næringsområde gnr. 18, bnr. 4.

Planid.: 20110002

Vedtatt i Smøla Kommunestyre, sak

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart rev. 27.09.2018

Planområdet er i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6 inndelt i følgende reguleringsformål:

PBL § 12-5

- nr. 1 Bebyggelse og anlegg
 - Næringsbebyggelse

- nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg
 - Parkering
 - Annen veggrunn – grøntareal
 - Kai

- nr. 3 Grønnstruktur
 - Friområde

- nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - Havneområde i sjø

PBL § 12-6

- Hensynssoner
- Sikringssone – Frisikt
 - Sikringssone – høyspenningsanlegg, høyspenningskabler
 - Hensynssone D (Kulturminnets egen femmeterssikringssone)
 - Hensynssone C (Vernesone med utstrekning fastsatt av ansvarlig myndighet)

§ 2 GENERLT

2.1 Tillatelser

Før utbygginger igangsettes skal det innhentes tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven. For tiltak i sjø skal det i tillegg innhentes tillatelse iht. havne- og farvannsloven og forurensningsloven.

Mudring og utfylling i sjø kan kun foretas etter tillatelse fra Fylkesmannen, jfr. forurensningsforskriftens § 22-6.

For søknadspåtlitige tiltak utarbeides situasjonsplan og nødvendige detaljtegninger for de bygninger og anlegg som ønskes etablert.

- 2.2 **Byggegrenser**
Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Parkering, lagring og/eller etablering av andre faste konstruksjoner er ikke tillatt utenfor fastsatt byggegrense.
- 2.3 **Kjøreområde**
Det må innenfor område for industri og i tilknytning til kai opparbeides tilstrekkelig laste- og losseareal med tilliggende manøvreringsareal for tunge kjøretøyer for virksomheter tilknyttet området.
- 2.4 **Fyllinger**
Fyllingsfronter i sjøen skal utføres slik at de tåler de påkjenninger de utsettes for fra sjø og bølger. Fyllinger skal fortrinnsvis plastres eller stables med egnede steinstørrelser/steinblokker. Det skal sikres at fyllingen er godt forankret i fyllingsfot.
- 2.6 **Estetisk utforming**
Bygninger og anlegg skal gis en god form og materialbehandling. Reflekterende materialer på bygningsfasader og tak skal unngås.
- 2.7 **Belysning**
Det må ikke etableres belysning i området som medfører navigasjonsmessige problemer for trafikk i skipsleden.
- 2.8 **Belysning av parallellvei og driftsarealer**
Det skal etableres belysning langs arealformål parkering (SPA) og innenfor og innenfor arealformål industri (BI). Lyspunkt skal plasseres minimum 15 m fra kantlinje på hovedveg og utformes iht. blendingsklasse D6 og avskjermingsklasse G6 med maksimum 500 cd/m² og maksimal lysstyrke på 100 cd/klm. Armatyr skal etableres med flat skjerm.
- 2.8 **Kulturminner på land og i sjø**
Dersom en i tilknytning til gravearbeider kommer i kontakt med noe av arkeologisk interesse skal arbeidet stanses og Fylket varsles, jfr. Kulturminneloven §§ 8, 13 og 14.
- 2.9 **Infrastrukturanlegg**
Tekniske enheter og infrastruktur for energiforsyning, renovasjon, vann-/avløpsanlegg m.m. kan etableres innenfor planområdet
- 2.10 **Utbyggingsavtale**
Det kan inngås utbyggingsavtale i samsvar med Plan- og Bygningslovens kap. 17 for opparbeiding av infrastruktur som vei, vann og avløpsanlegg i tilknytning til og innenfor planområdet.

§ 3 OMRÅDE TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Næringsområde BI_1

- 3.1.1 Innenfor områdene kan oppføres bygninger og anlegg til industri, lager, kontor og personalrom for nærings- og servicefunksjoner innenfor sjørelatert virksomhet som naturlig sorterer under hovedkategori næringsbebyggelse, SOSI-kode 1300.

Det skal ikke foretas fjellsprenning, graving eller oppfylling i område nord for slipp (a_BI_2). I dette området skal bygninger fundamenteres på pilarer eller murer, slik at fjell i dagen og vegetasjonsdekke i hovedsak holdes urørt.

Maksimalt tillatte høyde på bygninger er 10 m. Høyde måles fra planert nivå utomhusområde. Konstruksjonsdeler på bygning kan ha større høyde.

- 3.1.2 Tillatt utnyttelse for områdene = 35 % BYA.
- 3.1.3 Min. ferdig gulvnivå for byggverk i sikkerhetsklasse F1 skal være kote 2,5 NN₂₀₀₀. og i sikkerhetsklasse F2 kote 2,9 NN₂₀₀₀.
- 3.1.4 Ved beregning av bygningenes BRA skal bruksarealet beregnes uten tillegg for tenkte plan hvor det er stor romhøyde og glassgårder.
- 3.1.5 Ved bruk av uteområde innenfor arealformål BI til lagring skal lagringen skje på en estetisk ryddig måte. Bestemmelser iht. høyde og plassering for bebyggelser er også gjeldende ved lagring.

3.2 Båtslipp BI_2

- 3.2.1 Innenfor området kan anlegges båtslipp. I tilknytning til båtslipp skal det etableres et område med fast dekke og fall mot sedimenteringskum der båter kan spyles, skrapes og/eller pusses. Spesialavfall fra reparasjons- og vedlikeholdsarbeider skal håndteres iht. forskrift.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveger

Kjøreveg omfatter felles avkjørsel fra fylkesveg, felles kjøreveg, snusirkel for større Kjøretøy og intern kjøreveg til parkeringsplass.

4.2 Parkering

Innenfor arealformål tillates etablering av parkeringsplasser. Parkeringsplasser skal anlegges mot arealformål friområde innenfor avsatt arealformål for parkering. Arealer nærmest fylkesveg skal benyttes til inn/utkjøring av parkeringsplasser.

4.3 Annen veggrunn - grøntareal

Annen veggrunn utgjør areal for vegfylling, grøfter, skjæringer, sikkerhetssone mot skjæring, annet vegformål

4.4 Kai

Områdene utgjør kaiformål med kaifront. Fyllingsfot i sjø kan legges inntil 1 m innenfor kailinje.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Friområde

Innenfor formålsområde friområde skal naturlig vegetasjon og landskapsformasjoner søkes bevart.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASDRAG

6.1 Havneområde i sjø (VHS_1)

- 6.1.1. Innenfor området foran kaier og utfyllingsområde kan det foretas utdyping for å oppnå tilstrekkelige dybder.
- 6.1.2 Innenfor området kan anlegges flytebrygger og innretninger i tilknytning til landbase for havbruksnæringen.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringssone - Frisikt I

Frisiktsone (siktretkant) er vist i reguleringsplanen. Innenfor frisiktsone skal det ikke være sikthindringer, herunder parkering, høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå.

7.2 Sikringssone – høyspenningsanlegg

Innenfor område merket faresone i reguleringsplanen ligger flere høyspentkabler i grunnen, samt nettstasjon.

7.3 Sikringssone – Hensynssone D

Området inneholder automatisk fredet kulturminne og en automatisk sikringssone på 5 meter. Den naturlige vegetasjonen skal tas vare på. Det er ikke anledning til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det fredete kulturminne og dets verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje.

7.4 Sikringssone – Hensynssone C

Gjelder hensynssone (vernesone) rundt automatisk fredet kulturminne. Innenfor området skal kulturlandskapet med sin naturlige vegetasjon tas vare på og skjøttes på en god måte. Det er ikke anledning til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje.

28.09.2018



Anne Marie E. Valderauve

Arealplanlegger

IKON Arkitekt og Ingeniør AS