

## **Planbestemmelser for Landbasert oppdrettsanlegg på Tøfta**



**Nasjonal planid: 1554\_20160002**

**Bestemmelser datert: 08.08.2017**

### **§ 1**

- 1.1 Bestemmelser gjelder for område vist på plankart datert 08.08.2017 og plankart datert 08.08.2017 med vertikalnivå under grunnen.
- 1.2 Intensjon med planen er å legge til rette for landbasert oppdrett av fisk med tilhørende bygg og anlegg.

### **§2**

**2.0 Planområdet er regulert til følgende formål:**

#### **2.1 Bebyggelse og anlegg – pbl §12-5. Nr. 1**

- Næringsbebyggelse
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Naust

#### **2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl §12-5. Nr. 2**

- Veg
- Annen veggrunn grøntareal
- Kai
- Parkeringsplasser
- Trase for teknisk infrastruktur (vertikalnivå under grunnen)

#### **2.2 Grønnstruktur – pbl §12-5 Nr3**

- Grøntstruktur
- Turdrag
- Friområde

#### **2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift – pbl §12-5. Nr. 5**

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Friluftsmål

#### **2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - pbl §12-5. Nr. 6**

- Havneområde i sjø
- Friluftsområde

#### **2.5 Hensynssoner pbl §12-6**

- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Bevaring kulturmiljø

#### **2.6 Bestemmelsesområder pbl §12-5**

- Krav om nærmere undersøkelser, overvåking og klargjøring av virkninger
- Anlegg og riggområde

### **§ 3 Fellesbestemmelser**

#### **3.1 VA-rammeplan**

Ved søknad om tiltak skal det vedlegges rammeplan for anlegg/infrastruktur knyttet til vann og avløp.

#### **3.2 Teknisk anlegg og infrastruktur**

Nødvendig teknisk infrastruktur som gjelder vann, avløp, elforsyning, telekommunikasjon, skilting, belysning og lignende kan etableres innenfor hele planområde, bortsett av områder VFR2 (friluftsområde i sjø), GF1 (friområde på land) og områder, markert med hensynssone H570 (bevaring kulturmiljø).

#### **3.3 Utomhusplan**

Ved søknad om tiltak skal det vedlegges utomhusplan som i nødvendig grad viser planlagt bebyggelse, store terrenginngrep, murer, parkering, avkjørsel og frisikt.

#### **3.4 Anleggsfase**

Ved søknad om tiltak skal det vedlegges plan for hvordan naboer og trafikkmessige forhold skal hensynstas i anleggsfasen.

#### **3.5 Belysning**

Belysning innenfor område skal utformes slik at det ikke virker forstyrrende i forhold til innseiling og lyssignal fra fyret.

#### **3.6 Gjerder**

Der det tilrettelegges for ferdsel skal bratte områder sikres med gjerde.

#### **3.7 Klimaendringer**

Bygg og anlegg under kote 3,5 moh skal prosjekteres og bygges slik at de tåler stormflo, saltvann- og bølgepåvirkning.

#### **3.8 Utrykningskjøretøy**

Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende tilkomst til alle bygg.

#### **3.9 Annet**

Tiltak i sjø er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.

#### **3.10 Støy**

Retningslinje T-1442/2012, veileder for retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for tiltak og aktiviteter innenfor planområde (gjelder også båter ved kai). Sammen med søknad om tiltak skal det dokumenteres at det ikke blir støy som overstiger grenseverdiene for boliger på Øksenvåghøgda og innenfor GF1 ved Stavneset fyr.

#### **3.11 Byggegrenser**

- Det er 0 meter byggegrense mot sjø innenfor SK1.
- BUN1-3 har vist byggegrense i kartet.
- BUN3 har byggegrense = formålsgrenser.
- BN1-4 har byggegrense = formålsgrenser.
- BKT1 har vist byggegrense i kartet.
- VHS1 har byggegrense mot øst som gjelder molo over vann.

#### **3.12 Tunell i grunnen**

Det kan etableres tunell for vanninntak og retur innenfor hele planområdet. Kommunen kan godkjenne annen plassering av tunell i grunnen enn det som er vist i kartet.

### **3.13 Eieform**

Offentlig:

- O\_SV2 er offentlig.
- O\_SVG1-2 er offentlig.

Alle andre områder er regulert med «annen eieform».

Det er ikke regulert fellesområder.

### **3.14 Planeringshøyder**

BN1 kan ikke planeres på høyere nivå enn kote 10.

BN2 kan ikke planeres på høyere nivå enn kote 17.

BN3 kan ikke planeres på høyere nivå enn kote 18.

BN4 kan ikke planeres på høyere nivå enn kote 13.

## **§4 Rekkefølgekrav**

### **4.1 Utbyggingsavtale**

Rekkefølgekrav kan fravikes om det foreligger utbyggingsavtale med kommunen, eller annen sikkerhet som sikrer gjennomføring av tiltak og ivaretar hensyn bak rekkefølgekravene.

### **4.2 Byggeplan**

Byggeplan for tiltak som berører fylkesvegen skal være godkjent av Statens vegvesen før kommunen kan gi igangsettingsløyve for veg.

### **4.3 Atlanterhavstunellen**

Dokumentasjon for at planlagte tiltak ikke berører Atlanterhavstunellen med tilhørende anlegg skal være forelagt Statens vegvesen før kommunen kan gi igangsettingsløyve for sprenging av vanninntak. Dokumentasjon som bekrefter at sprenging ikke vil ha konsekvenser for Atlanterhavstunellen skal følge søknad om etablering av basseng for oppdrett.

### **4.4 Frisikt**

SV1 skal være opparbeidet med frisiktzone og minste bredde på 4m før en kan gi brukstillatelse for oppføring av bygg innenfor planen.

### **4.5 Støy og sikringsgjerder**

Nødvendige støy og sikringsgjerder skal være oppført før en kan gi brukstillatelse for nye bygg innenfor planen.

### **4.6 Utbedring av offentlig veg**

Dersom planlagt vei SKV1 gjennom Sveggen næringspark ikke er opparbeidet før byggestart innenfor BN1, skal det utarbeides plan for provisorisk veiløsning eller punktutbedring langs FV259 mellom planområdet og Averøyveien. Tiltak i planen skal være utført før kommunen kan gi byggeløyve for bygg innenfor BN1-4.

## **§ 5 Bebyggelse og anlegg – pbl §12-5. Nr. 1**

### **5.1 Næringsbebyggelse – BN1-4**

5.1.0 Formålet skal brukes til landbasert fiskeoppdrett med tilhørende bygg og anlegg, lager, parkering, veier og infrastruktur.

5.1.1 Innenfor formålet kan det oppføres settefiskanlegg, sjøvannsbasseng for matfisk, nødvendige bygg og anlegg for produksjon og bearbeiding, veg- og parkeringsanlegg samt tekniske installasjoner som er nødvendig for driften.

5.1.2 BN1-4 kan maksimalt tillates bebygd med den grad av utnyttning (%-BYA) og maksimale byggehøyde (K+) som er angitt på plankartet. Samlet utbygging for BN1-4 får likevel ikke overskride BRA 30.000 m<sup>2</sup>

5.1.2 Sjøvannsbasseng med merder og tekniske installasjoner som ikke er overbygd kan oppføres i tillegg til BRA.

5.1.3 Tekniske anlegg, ventilasjon, heishus m.m. kan ha større byggehøyde om det som er angitt, men ikke mer enn 3 meter høyere enn angitt på plankartet.

5.1.4 Interne veger skal dimensjoneres for 30 km/t. Avkjørsler og kryss skal ha fri sikt minimum 3x20m. Plassering av veg som er vist med juridisk linje innenfor BN1-4 er ikke bindende.

5.1.5 Bebyggelse skal ha farger tilpasset landskapet og naturen i området. Reflekterende materialer på bygningsfasader tillates ikke. Bygg skal søkes orientert med samme lengderetning som terrenget. Bygg nord for bassenget skal trappes ned mot sjø.

5.1.6 Næringsvirksomhet eller lager som ikke er del av oppdrettsvirksomheten er ikke tillatt. Virksomhet som forsyner anlegget eller bearbeider produkter er tillatt.

5.1.7 Områder som ikke bygges ut skal ligge mest mulig urørt.

5.1.8 Det skal opparbeides min. 50 parkeringsplasser innenfor formålet i tillegg til oppstillingsplass for lastebil. Kommunen kan fastsette krav om høyere parkeringsdekning basert på dokumentert behov i forbindelse med byggesøknader.

### **5.2 Øvrige kommunaltekniske anlegg – BKT1**

5.2.1 BKT1 kan nyttes til VA, energiforsyning og annen tekniske infrastruktur.

5.2.2 BYA er 30%, maks byggehøyde 6m over gjennomsnittlig planert terreng.

### **5.3 Naust – BUN1-4**

5.3.0 Naust skal være uisolert bygg til oppbevaring av båt og tilhørende redskap. Naust skal ikke innredes med tanke på overnatting eller personopphold i fritidssammenheng.

5.3.1 Naust kan ha maksimalt bruksareal (BRA) på 40 m<sup>2</sup> og mønehøyden på maksimalt 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Naust skal ha saltak med takvinkel i intervallet 30 – 40 grader. Naust skal være i tradisjonell stil med tre-kledning og enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, altan, karnapp eller liknende fasadeelement som ikke er i samsvar med naustet sin funksjon. Samlet areal av vinduer skal ikke overstige 5 % av bruksareal (BRA).

5.3.2 Naust må ikke være i konflikt med allmenn ferdsel i strandsonen. Det er ikke tillatt med gjerde/levegg eller andre stengsler i område.

5.3.3 Innenfor BUN1, BUN2 og BUN3 skal naust plasseres innenfor byggegrense vist i plan.

5.3.4 Platting, peis, inngjerding av uteområder, oppsetting levegger, eller andre tiltak som vil kunne virke som privatisering av området rundt bebyggelsen, er ikke tillatt.

5.3.5 BUN1 kan ha inntil 8 parkeringsplasser, men ikke mindre enn 1 pr naust.

5.3.6 BUN2 kan etter søknad ha parkering utenfor planområde ved privat vei på 5/2/5.

5.3.7 BUN3 kan ha inntil 4 parkeringsplasser, men ikke mindre enn 1 pr naust.

5.3.8 Krav til parkering kan bortfalle om naust er til lokal bruk og eier kan dokumentere egen parkeringsplass.

5.3.9 Sammen med byggemelding skal det leveres utomhusplan som i nødvendig grad viser planlagt tilkomstvei, parkering og andre terrenginngrep.

5.3.10 Kommunen skal godkjenne utvidet bruk av avkjørsel før det gis brukstillatelse.

## **§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl §12-5. Nr. 2**

### **6.1 Vei – SV1-2**

- 6.1.1 Innenfor formålet skal det oppføres vei med bredde på mellom 4 og 6 meter + skulder og grøft.
- 6.1.2 Det skal være møtemulighet med 6 meter bredde i avstand av 150 meter.
- 6.1.3 Vei er vist i kartet med en nøyaktighet på +/- 3meter.

### **6.2 Annet veggrunn grøntareal - SVG**

- 6.2.1 Området kan ligge som grøntareal uten inngrep.
- 6.2.2 Mindre terrenginngrep for å øke sikkerheten rundt vegen er tillatt.
- 6.2.3 Tekniske installasjoner som lys, skilt og grøfter er tillatt.

### **6.3 Kai – SK1**

- 6.3.1 Innenfor formålet skal det etableres kai med planeringshøyde mellom kote 3 og 5.
- 6.3.2 Mindre bygg og anlegg som er nødvendig for drift av kaien er tillatt.
- 6.3.3 Kanal for utslipp av vann kan være del av formålet.
- 6.3.4 Kaien skal tilrettelegges for landstrømanlegg før det kan gis ferdigattest for kai.

### **6.4 Parkeringsplass – SPP1**

- 6.4.1 Parkeringsplass skal planeres og opparbeides med min. 12 parkeringsplasser for turgåere.
- 6.4.2 Området kan brukes til rigg/drift i anleggsfasen.

### **6.5 Trase for teknisk infrastruktur – ST11**

- 6.5.1 ST11 gjelder vertikalnivå under grunnen som vist på eget kart.
- 6.5.2 Innenfor formålet kan det bygges tunell til sjøvannsinntak, renseanlegg m.m. ut til inntakspunkt på sjøbunn
- 6.5.3 Tunell skal etableres på dyp som ikke er i konflikt med bruk av grunn over tunell.

## **§7 Grønnstruktur – pbl §12-5 Nr3**

### **7.1 Grønnstruktur - G1-3**

- 7.1.1 Innenfor formålet kan det opparbeides tursti og gjøres mindre terrengtilpasninger mot tilgrensende byggeområde.
- 7.1.2 Oppføring av støyskjerm og sikringsgjerder er tillatt.
- 7.1.3 Der formålet går ut i sjø kan det etableres fylling som buffer mot omgivelsene. Fylling skal helle mot sjø og søkes tilplantet med stedegen vegetasjon.
- 7.1.4 Tursti, støyskjerm og større terrenginngrep er søknadspliktige.

### **7.2 Turdrag – GTD1**

- 7.2.1 Innenfor formålet kan det opparbeides gangveg og enkel tilrettelegging for friluftsliv. Her kan etableres gangbro til molo.
- 7.2.2 Tursti, gangbro og større terrenginngrep er søknadspliktige.

### **7.3 Friområde - GF**

- 7.3.1 I friområde kan det etter søknad vurderes tillatt enkel tilrettelegging for alminnelig friluftsliv som for eksempel opparbeiding av gapahuk, toalett, turstier, utplassering av benker, fiskeplass, gjerde mv.
- 7.3.2 Tiltak som gjelder bruk og drift av fyret er tillatt.
- 7.3.3 Nye tiltak skal utføres skånsomt av hensyn til kulturmiljø.

## **§8 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift – pbl §12-5. Nr. 5**

### **8.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag – L1-3**

8.1.1 Området kan nyttes til tiltak for landbruk eller ligge urørt som naturområde.

8.1.2 Innenfor L1 kan lavtliggende terreng fylles ut og planeres mellom kote 3 og 4.

### **8.2 Friluftsmål – LF1-2**

8.2.1 Friluftsmål skal være åpent tilgjengelig for allmennheten. Det tillates opparbeidelse av gangstier og mindre tilrettelegging av egnede områder for opphold og rekreasjon.

8.2.2 det kan etter søknad vurderes tillatt enkel tilrettelegging for alminnelig friluftsliv som for eksempel opparbeidning av gapahuk, toalett, turstier, utplassering av benker, fiskeplass, ballplass mv. Byggegrense mot sjø og vassdrag for disse tiltak i friområde er 0 meter.

## **§9 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - pbl §12-5. Nr. 6**

### **9.1 Havneområde i sjø – VHS1**

9.1.1 Formålet skal sikre tilkomst til kai.

9.1.2 Innenfor formålet kan det etableres molo med fyllingsfot i sjø og fyllingsfot i tilknytning til Kai og G2-3.

9.1.3 Utenfor BUN1-3 og ved molo kan det opparbeides flytebrygger for fritidsbåter etter søknad.

9.1.4 Nødvendige tiltak for drift av havn er tillatt.

9.1.5 Tilrettelegging av inntak og utslipp av sjøvann, tunell eller rørgate i sjø er tillatt når det ikke hindrer ferdsel. (Utslipp skal godkjennes etter gjeldende lov og forskrifter)

9.1.6 Molo og fyllingsfot er vist med nøyaktighet +/-10 meter. Kommunen kan godkjenne annen plassering og utforming av molo vest for byggegrense vist i kart.

9.1.7 Det er tillatt å opprette midlertidige anleggsveier for etablering av kai og molo.

9.1.8 Deponering av stein/heving av sjøbunn utover etablering av molo og kai er tillatt innenfor bestemmelsesområde BO1 om vilkårene etter §11.1 er oppfylt.

### **9.2 Friluftsområde - VFR 1-2**

9.2.1 Formålet er avsatt til ferdsel og friluftsliv.

9.2.2 Mindre tiltak som legger til rette for friluftsliv og bruk av småbåt, kano/kajakk er tillatt.

9.2.3 Innenfor VFR2 kan det etableres flytebrygge for tilkomst til fyret. Andre tiltak som hindrer ferdsel på sjø er ikke tillatt.

## **§10 Hensynssoner - pbl §12-6**

### **10.1 Frisikt H140**

Innenfor hensynssone frisikt skal det være fri sikt over en høyde på 0,5m over plan på tilgrensende veier.

### **10.2 Andre sikringssoner H190**

10.2.1 Sikringssone gjelder veitunell i grunnen.

10.2.2 Innenfor hensynssone H190 er det ikke tillatt å utføre borer og andre inngrep som kan føre til skade på underliggende tunell, uten at tiltakene er godkjent av Statens Vegvesen.

### **10.3 Bevaring kulturmiljø H570**

10.3.1 Hensynssone skal sikre kulturminneverdi ved Stavneset fyr og forlis i sjø.

10.3.2 Nye tiltak skal planlegges slik at de tar hensyn til kulturmiljø.

10.3.3 Søknader om tiltak (unntatt deling av grunneiendom og bruksendring) skal forelegges regional kulturminnemyndighet for uttalelse.

10.3.4 Om det utarbeides skjøtselsplan for område i samråd med regional kulturminnemyndighet vil tiltak som er i samsvar med denne kunne behandles uten å innhente uttalelse.

## **§11 Bestemmelsesområder - pbl §12-7**

### **11.1 Krav om nærmere undersøkelser, overvåking og klargjøring av virkninger. (12)**

11.1.1 Gjelder utfylling i sjø innenfor havneområde (utover molo og kai med fyllingsfot).

11.1.2 Utfylling skal heve sjøbunn til dybde som er egnet for tareskog, likevel ikke høyere enn kote -10 meter av hensyn til ferdsel på sjø.

11.1.3 Før utfylling skal det dokumenteres at tiltaket kan ha ønsket effekt, og at her ikke er ukjente natur- eller kulturminneverdier som blir berørt.

### **11.2 Anlegg og rigg område (91).**

11.2.1 Innenfor formålet kan det oppføres nødvendige bygg og anlegg til drift i anleggsfasen.

11.2.2 Etter bruk skal område tilrettelegges som parkeringsplass for besøkende.

11.2.3 Område som ikke blir parkering skal tilplantes eller bearbeides på en tiltalende måte.