

Reguleringsbestemmelser**Reguleringsplan for landbasert oppdrettsanlegg på Tøfta**

Nasjonal plan ID: 1554_20160002
 Vedtatt: 13.12.2018 (KST 67/2018)
 Revidert 27.05.2018

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER

- 1.1 Bestemmelser gjelder for område vist på plankart revidert 03.03.2018 og plankart med vertikalnivå under grunnen, revidert 03.03.2018.
 1.2 Intensjon med planen er å legge til rette for landbasert oppdrett av fisk med tilhørende bygg og anlegg.

§ 2 PLANOMRÅDET ER REGULERT TIL FØLGENDE FORMÅL:**2.1 Bebyggelse og anlegg – pbl §12-5. Nr. 1**

- | | |
|--|--------|
| • Næringsbebyggelse | BN1-3 |
| • Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | BBS1 |
| • Øvrige kommunaltekniske anlegg | BKT1 |
| • Naust | BUN1-3 |

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

- | | |
|--|--------|
| • Veg | SV2-3 |
| • Kjøreveg | SKV1 |
| • Annen veggrunn grøntareal | SVG1-2 |
| • Kai | SK1 |
| • Parkeringsplasser | SPP1 |
| • Trase for teknisk infrastruktur (vertikalnivå under grunnen) | STI1 |

2.3 Grønnstruktur – pbl §12-5 Nr. 3

- | | |
|-----------------|------|
| • Grøntstruktur | G1-2 |
| • Turdrag | GT |
| • Friområde | GF1 |

2.4 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift – pbl §12-5. Nr. 5

- | | |
|---|-------|
| • LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag | L1 |
| • Friluftformål | LF1-3 |

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

- | | |
|---------------------|--------|
| • Havneområde i sjø | VHS1 |
| • Småbåthavn | VS |
| • Friluftsområde | VFR1-2 |

2.6 Hensynssoner pbl §12-6

- | | |
|------------------------|------|
| • Frisikt | H140 |
| • Andre sikringssoner | H190 |
| • Bevaring kulturmiljø | H570 |

2.7 Bestemmelsesområder pbl §12-5

- | | |
|--|-------------|
| • Krav om nærmere undersøkelser, overvåking og klargjøring av virkninger | BO1 |
| • Anlegg og riggområde | Havn - Molo |

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

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 Fremkommelighet for utrykningskjøretøy

Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende tilkomst til alle bygg.

3.9 Forhold til havne- og farvannsloven

Tiltak i sjø er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.

3.10 Støy

Retningslinje T-1442/2016, 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. Retningslinje T-1442/2016 kapittel 4 gjelder for anleggsfasen.

3.11 Byggegrenser

- Det er 0 meter byggegrense mot sjø innenfor område SK1.
- Byggegrense mot sjø i område BUN3 vises på plankartet.
- Byggegrense mot sjø i område BBS1 er 0 meter.
- Byggegrense mot sjø i område BN1 følger formålsgrenser.
- Byggegrense mot fylkesvei og eiendomsgrenser i område BKT1 vises på plankartet.
- Molo i område VHS1 skal plasseres innenfor bestemmelsesområde Anlegg og Riggområde – Havn Molo, og vest for byggegrense som vises på plankartet.

3.12 Tunell i grunnen

Det kan etableres tunell for vanninntak og retur innenfor området STI1.

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.

§ 4 REKKEFØLGEKRAV

4.1 Utbyggingsavtale

Rekkefølgekrav kan fravikes midlertidig 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 Fylkesveg 259 skal være godkjent av Statens vegvesen før kommunen kan gi igangsetningsløyve 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 igangsetningsløyve for sprenging av vanninntak og/eller i forbindelse med tiltak i havneområdet. 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 frisiktsone 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 BN1-3.

4.7 Småbåthavn

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – BBS1 og BUN1-3 og småbåthavn i sjø – VS får ikke bygges ut før SKV1 og SK1 er etablert.

4.8 BUN1-3

Før det gis ferdigattest for naust innenfor BUN1-3 skal det være opparbeidet 1 parkeringsplass pr. naust innenfor formålet eller innenfor BBS.

4.9 VS

Før det gis ferdigattest for flytebrygge skal det være opparbeidet 0,5 parkeringsplass pr. båtplass innenfor BUN1-3 eller innenfor BBS. Båtplass som hører til naust trenger ikke egen parkering når naustet har parkeringsplass.

4.10 STI1

Før utsprenging av tunellinnslag i sjø skal innslagspunkt under vann sjekkes for kulturminne og sårbare naturtyper.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG – pbl §12-5. Nr. 1

5.1 Næringsbebyggelse – BN1-3

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 BN1-3 kan maksimalt tillates bebygd med den grad av utnytting (%-BYA) og maksimale byggehøyde (K+) som er angitt på plankartet. Samlet utbygging for BN1-3 får likevel ikke overskride BRA 30.000 m²

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

5.1.4 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.

5.1.5 Interne vegger 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 BN1-3 er ikke bindende.

5.1.6 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.

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

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

5.1.9 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 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner – BBS1

5.3.1 Formålet skal brukes til småbåtanlegg med tilhørende bygg og anlegg, slipp, veier og annen infrastruktur.

5.3.2 Det kan oppføres ett bygg med rom for båtforening og ulike servicefunksjoner.

5.3.3 BRA250m². Maks høyde 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

5.3.4 Ved søknad om tiltak skal det vedlegges plan som viser all planlagt bebyggelse, parkering, slipp og tilkomst til flytebrygger innenfor VS.

5.4 Naust – BUN1-3

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

5.4.2 Naust kan ha maksimalt bruksareal (BRA) på 40 m² 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).

5.4.3 Naust må ikke være i konflikt med allmenn ferdsel i strandsonen. Det er ikke tillatt med gjerde/levegg eller andre stengsler i område. Platting, peis, inngjerding av uteområder, oppsetting levegger, eller andre tiltak som vil kunne virke som privatisering av området rundt bebyggelsen, er ikke tillatt.

5.4.4 Innenfor BUN3 skal naust plasseres bak byggegrense mot sjø som er vist i plan.

5.4.5 Innenfor område BUN1-3 kan det etter søknad tillates etablering av adkomstvei og parkeringsplasser for naustene i område.

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

5.4.7 Rammesøknaden for etablering av naust i områder BUN1-3 skal inneholde utomhusplan som i nødvendig grad viser planlagt tilkomstvei, parkering og andre terrenginngrep. Søknad om enkelt bygg innenfor BUN skal vise planlagt bruk for resten av området.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR – pbl §12-5. Nr. 2

6.1 Vei – SV2-3

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 Veikant og midtlinje er vist i kartet med en nøyaktighet på +/- 3meter.

6.1.4 Offentlig vei og kryss mot offentlig vei skal utføres i samsvar med håndbok N100. Ved søknad om tiltak skal del legges ved gjennomføringsavtale med Statens Vegvesen.

6.2 Annet veggrunn grøntareal – SVG1-2

6.2.1 Området kan ligge som grøntareal uten inngrep.

6.2.2 Mindre terrenginngrep for å øke sikkerheten rundt veggen 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 – STI1

6.5.1 STI1 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 - G1-2

7.1.1 Innenfor formålet kan det opparbeides tursti og gjøres mindre terrengtilpasninger mot tilgrensende byggeområde.

7.1.2 Oppføring av støyskjerm og sikringsgjerd er tillatt.

7.1.3 I områder G1 og G2 kan det etableres fylling i sjø 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 Turveg – GT

Innenfor formålet kan det etter søknad opparbeides gangveg/ traktorveg.

7.3 Friområde - GF1

Eksisterende bebyggelse i område GF1 skal bevares. Nye byggetiltak kan ikke tillates.

§ 8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL 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 – L1-2

8.1.1 Området kan nyttes til tiltak for landbruk eller ligge urørt som naturområde. Eksisterende bygg kan videreføres med garasje og tilhørende bygg for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.

8.1.2 Innenfor L1 kan lavtliggende terreng fylles ut og planeres mellom kote 3 og 5.

8.2 Friluftsmål – LF1-3

8.2.1 Områder LF1-3 skal være åpent tilgjengelig for allmennheten.

8.2.2 Det kan etter søknad tillates opparbeidelse av gangstier mellom parkeringsplass SPP1 og Stavneset fyr og fra veg til gangbro for molo (i område VHS1).

§ 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 bestemmelsesområde 91 Havn Molo kan det etter søknad etableres molo med fyllingsfot i sjø og gangbro til land.

9.1.3 Fyllingsfot i tilknytning til Kai og G1-2 er tillatt.

9.1.4 Deponering av stein/heving av sjøbunn utover etablering av molo og kai kan tillattes innenfor bestemmelsesområde Havn-Molo og BO1 om vilkårene etter §11.1 er oppfylt.

9.2 Småbåthavn - VS

Utenfor BBS kan det opparbeides felles flytebrygger for fritidsbåter etter søknad.

9.3 Friluftsområde - VFR 1-2

9.3.1 Formålet er avsatt til ferdsel og friluftsliv.

9.3.2 Innenfor VFR2 kan det etter søknad oppføres inntil 1 flytebrygge på inntil 15 meter.

§ 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 og pumper i grunnen og rør i sjø.

10.2.2 Innenfor hensynssone H190_1-2 er det ikke tillatt å utføre boringer eller andre inngrep som kan føre til skade på veggveien med tilhørende anlegg.

10.2.3 Tiltak krever gjennomføringsavtale 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 Søknader om tiltak (unntatt deling av grunneiendom) skal forelegges regional kulturminnemyndighet for uttalelse.

10.3.3 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 BESTEMMELSESONMRÅDER - pbl §12-7**11.1 Krav om nærmere undersøkelser, overvåking og klargjøring av virkninger.**

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.

11.2.1 Innenfor område SPP1 kan det oppføres nødvendige bygg og anlegg til drift i anleggsfasen.

11.2.2 Etter bruk skal område SPP1 tilrettelegges som parkeringsplass for besøkende og turgåere.

11.2.3 Deler av område som ikke blir brukt for parkering skal tilplantes eller bearbeides på en tiltalende måte.

11.2.4 Innenfor område Havn Molo kan det oppføres molo med gangbro.
