



PlanID : 5014202103

Arkivsak :

Reguleringsplan for Aursøya

REGULERINGSBESTEMMELSER

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 15.02.2024

Dato for godkjenning i kommunestyret :

§ 1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrensen på plankart med plan-ID 5014202103, datert 22/04/2022.

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål, hensynssoner og områdebestemmelser.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Næringsbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Veg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Parkering

Grønnstruktur (PBL § 12- 5 nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm

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.

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 12- 5 nr. 6)

- Småbåthavn

Hensynssoner (PBL § 12- 6)

- Faresone stormflo og havnivåstigning
- Faresone for høyspenningsanlegg
- Sikringssone for frisikt

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Krav om nærmere dokumentasjon

- a) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/ mønehøyder, adkomstforhold, parkeringsløsning, renovasjonsløsning, fysisk sikring, tilkoblingspunkt for vann/ avløp til bygninger og plan for opparbeidelse av arealer. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng, og skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Det skal også leveres terrengsnitt (langsgående og tverrsnitt) i angitt målestokk som viser opparbeidelse av tomt og plassering av bygninger i forhold til nabobebyggelse.
- b) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og skal sikre at nødvendige beskyttelsestiltak blir etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- c) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan eventuelle overskuddsmasser skal deponeres. Masser skal kontrolleres for at de er rene masser.

§ 3.2 Universell utforming

Nye tiltak skal i størst mulig grad gis universell utforming med mulighet for deltagelse og likestilt bruk for alle grupper.

§ 3.3 Estetisk utforming

Belysning skal planlegges og etableres på en slik måte at det minimerer lysforurensning fra lysanlegget.

§ 3.4 Overvannshåndtering

Overvann skal føres til terreng.

§ 3.5 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det under bygge- og anleggsarbeidet oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnet. Tiltakshaver står ansvarlig for at kulturminnemyndigheten, Trøndelag fylkeskommune og/eller NTNU Vitenskapsmuseet, varsles umiddelbart, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndigheten avgjør snarest mulig, og senest innen 3

uker, om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 3.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- a) Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Klima- og miljøverndepartementets skriv, T-1442/2021 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Omgivelsene skal sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 tabell 2, samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 tabell 1.
- b) Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 tabell 4 (utendørsstøy) og tabell 5 (innendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 tabell 1.
- c) Under bygge- og anleggsperioden tillates ikke sterkt støyende aktivitet i hekketiden fra april til juni, og i mytetiden fra september til oktober.
- d) Steinfyllinger skal tettes for å gjøre dem mindre egnet som yngle- og oppholdsplass for mink.
- e) Fyllinger skal dekkes til med jord og beplantes med stedegen vegetasjon slik at disse ikke fremstår som skjemmende.

§ 3.7 Samfunnsikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

- a) I bygninger med rom for varig opphold skal radonkonsentrasjonen tilfredsstillende krav i gjeldene byggt teknisk forskrift.
- b) Det skal ikke oppbevares miljøfarlige stoffer slik at man risikerer utvasking/forurensning ved stormflo og bølgeoppskylning.

§ 3.8 Rett til gangadkomst

Eier av gnr. 65/ bnr. 444 har rett til å benytte eksisterende sti til sin eiendom.

§ 3.9 Eierform

Alle formål har privat eierform.

§ 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 4.1.1 Næringsbebyggelse (NÆ)

- a) Omfatter eksisterende bod, kai og adkomstvei som skal bestå. Det tillates etablert en brygge i to etasjer, 4 båtgarasjer i rekke og en bod i en etasje, samt kai og parkeringsplass.
- b) Maksimum grad av utnytting er 30 %-BYA. Dette inkluderer en parkeringsplass tilpasset mennesker med nedsatt bevegelsesevne, som skal etableres nærmest mulig hovedinngang til brygge. Øvrige parkeringsplasser eller areal avsatt til utendørs lager, er ikke inkludert i utnyttingsgraden.
- c) Areal til kai inngår ikke i utnyttingsgraden.
- d) Det tillates fundamentering på terreng. Minimum gulvhøyde for bebyggelse som ikke omfattes av bestemmelsesområde # 1 skal være 225 cm (NN2000).
- e) Grunnarbeid skal tilpasses nabotomter og eksisterende terreng i og utenfor planområdet.
- f) Maksimum mønehøyde for bebyggelse som ikke omfattes av bestemmelsesområde # 1, er lik kotehøyde 6 moh. (NN2000).
- g) Takform skal være saltak. Takvinkelen for bebyggelse skal være mellom 18 og 32 grader.

- h) Bebyggelsen skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge, tilpasset den eksisterende bebyggelsen. Byggene skal ha helhetlig uttrykk i form og farger. Det tillates ikke skinnende materialer i fasade og takteking. Utvendig kledning skal være stående panel i tre. Bygninger med mer enn en etasjer skal ha sprossevinduer.
- i) Det tillates fremlagt vann til utendørs vannpost og strøm til kai.
- j) Vann og avløp:
 - i) Området skal tilknyttes offentlig vannforsyning og det skal etableres godkjent avløpsløsning.
 - ii) Ledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende.
- k) Areal til renovasjon skal avsettes innenfor arealformålet
- l) Tillates å etablere kai innenfor område avsatt til næringsbebyggelse. Denne skal etableres på pæler i sjø. Det tillates ikke ytterligere utfylling i sjø.
- m) Det skal sikres oppstillingsplass for minimum en sykkelparkeringsplass nært hovedinngangen.
- n) På kaiområdet tillates kran. Denne inngår ikke i utnyttingsgraden.
- o) Byggegrensen følger formåls grensen med ett unntak i nordøst, der byggegrensen går 1 meter fra stadikomst til gnr. 65/ bnr. 444.
- p) Det skal etableres sikringsgjerd der dette er nødvendig av hensyn til sikkerhet.

§ 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

§ 4.2.1 Veg (V)

- a) Vegen er privat og skal ha en kjørebredde på minimum 3 m.
- b) Det tillates å legge ledninger i veien (strøm og vann).

§ 4.2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

- a) Annen veggrunn – tekniske anlegg, er privat.
- b) Innenfor formålet tillates fyllinger og skjæringer, etablering av støttemur, nødvendig breddeutvidelse av vei, ledninger i grunnen, belysning og avkjøringer.

§ 4.2.3 Parkering (P)

- a) Området skal benyttes til parkering og utendørs lagring. Det skal avsettes maksimum fire parkeringsplasser innenfor området.
- b) Parkeringsplasser er ikke inkludert i utnyttingsgraden.
- c) Det er ikke tillatt med lagring av løse gjenstander som ikke er nødvendig for den aktuelle næringsvirksomheten.

§ 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 4.3.1 Vegetasjonsskjerm (VS)

- a) Det skal etableres en vegetasjonsskjerm med minimum bredde på 1 meter som skal ligge som et skjermingsbelte mot område for parkeringsplass og utendørs lager. Området kan beplantes med vegetasjon av stedlige arter.

§ 4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

§ 4.4.1 Landbruksformål (LNFR)

- a) I dette området er det ikke tillatt med tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring.
- b) Det tillates å legge nødvendige ledninger i grunn.

§ 4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 12- 5 nr. 6)

4.5.1 Småbåthavn (SH)

- a) Innenfor området tillates anlagt flytebrygge og landgang.
- b) Flytebryggen kan festes med både landfeste og bunnfeste i sjø.

§ 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

§ 5.1 Faresone: Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

Faresonen strekker seg 7,5 m. ut til hver side fra midtlinjen. Det tillates ikke oppført bygninger for varig opphold innenfor faresonen.

Dersom høyspentledningen legges i sjø/ grunn, opphører denne faresonen. Det innføres i stedet 1 meters byggefri sone til hver side for kabelen.

§ 5.2 Sikringszone: Frisiktzone (H140)

Det skal etableres frisiktlinjer på 4 m x 45 m for avkjørsel. I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke blir høyere enn 0,5 m. over høyden på tilstøtende veg.

§ 5.3 Faresone stormflo og havnivåstigning (H320)

Innenfor faresonen skal alle tiltak og bygningsdeler under +300 cm (NN2000) dimensjoneres og konstrueres slik at det tåler påvirkning fra stormflo og bølgeoppskylling. Det skal innhentes byggteknisk kompetanse på tiltak i bygg for å sikre at bygninger som bygges lavere enn +300 cm. (NN2000) er dimensjonert for dette.

§ 6 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

§ 6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1

- a) Minimum kotehøyde gulvnivå skal være + 2,5 m. (N2000).
- b) Maksimal mønehøyde er lik kotehøyde 9,91 moh. (NN2000).

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det kan gis igangsettingstillatelse kreves det godkjent vann- og avløpsplan for området. Dersom høyspenningsledning i luft blir fjernet, tillates det bygging i området som i kartet er vist som faresone (§5.1).