

FØRESEGNER

DETALJREGULERINGSPLAN FOR OPSHAUGVIK

Føresegner dagsett: 22.06.2012, rev. 13.12.17

Godkjent i kommunestyret: 14.12.17.

Plankart dagsett: 22.06.2012

1 GENERELT

Desse føresegnene gjeld for området innanfor plangrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegner.

Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt i plan- og bygningslova med forskrifter, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av kommunestyret.

Etter at plankartet med desse føresegner er vedtekne, er det i planområdet ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.

2 REGULERINGSFØREMÅL

Området er regulert til følgjande føremål:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12.5 nr.2)

- Køyreveg

Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl §12.5 nr. 5)

- Landbruk-, natur og friluftsføremål

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl §12.5 nr.6)

- Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande landanlegg
- Akvakultur

Omsynssoner (pbl §12.6)

- Ras og skredfare
- Flodbølgje Åkneset

3 FELLESEGNER

3.1 Krav til byggesøknad

Bygg, anlegg og verksemder skal utformast med sikte på å sikre gode arkitektoniske løysingar og ta naudsynt omsyn til eksisterande miljø.

Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein detaljert, kotesett situasjonsplan. Denne skal vise bygningsvolum, hand-saming av terreng, bygning i samanheng med omgjevnader, parkeringsplassar, gjerder, interne gangvegar, renovasjonsanlegg og vegetasjon som skal bevarast.

For bygningar i planområdet skal det ved byggesøknad leverast plan for alle etasjar, fasadeteikning der nabobygg skal takast med for å vise heilskapen, snitt gjennom nye bygg og tilhøyrande areal, fotomonta-sje/perspektivteikningar. Ved endring av fasade skal ny fasade visast med fasadeoppriss. Konstruksjonar skal dokumenterast på same måte.

Planteikningar skal vere høgdesett og inngangspartiet skal teiknast i detalj. Det skal visast høgdesett snitt av tomta vinkelrett på inngangsparti.

For nye og, om teknisk mogleg, ved vesentleg rehabilitering av eksisterande byggeområde skal høgde på golv leggjast til kote 3.1.

3.2 Plassering og definisjonar

Bygningar/faste konstruksjonar skal plasserast innanfor dei regulerte formålsgrenser. Der byggegrensa ikkje er vist, gjeld reglane i Plan- og bygningslova. Tillatt bebygd areal (BYA) vert definert etter den til kvar tid gjeldande byggeteknisk forskrift. %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Parkering på bakkenivå vert rekna med i utnyttinga. Gesims- og kotehøgde vert rekna i samsvar med den til kvar tid gjeldande byggeteknisk forskrift, ut frå gjennomsnittleg planert terrengnivå.

3.3 Bygnings form, plassering, materialbruk og farge

Kommunen skal ved handsaming av byggesøknader sjå til at bygningar/faste konstruksjonar får ei god form og materialbehandling, og at det vert lagt vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i høve til terrengtilpassing. Ved byggesøknad skal ein sjå til at bygningar/faste konstruksjonar innanfor same området får ei einsarta og harmonisk utforming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmande fargar er ikkje tillate, og kommunen kan i spesielle tilfelle stille krav til fargeval.

3.4 Terrengtilpassing, utomhusplan

Saman med søknad om byggjeløyve skal kommunen krevje at det blir utarbeidd ein utomhusplan for delen av tomta

som ligg mellom bygningane. Denne skal ved sidan av å vise bebygd areal, også vise terrenghandsaming, eksisterande og ev. ny vegetasjon.

3.5 Byggegrense

Byggegrense til fylkesveg er sett til 15 meter frå senterline veg.

3.6 Parkeringsdekning

Utbyggar skal på eigen grunn legge til rette eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar for personbil.

3.7 Estetisk kvalitet

Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstillende rimelege omsyn til estetisk godt uttrykk både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadene. Tiltak skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgjevnader.

Byggverk og offentlege uterom skal ha arkitektonisk kvalitet. I dette ligg det at det skal vere kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt. Med byggverk vert det i tillegg til bygg og meint tekniske anlegg som t.d. vegar, gangvegar og kaier. For utomhusanlegg skal det leggast vekt på miljømessige kvalitetar ved utforming, val av materialar, vegetasjon og lyssetting.

3.8 Utnyttingsgrad

Maksimal utnyttingsgrad er fastsett som %- BYA , etter reglane i TEK. Eit vilkår for å utnytte tomta med maksimal %-BYA, er at krav til byggehøgde, byggegrense og dokumentert parkeringsdekning er innfridd. Maks BYA = 80 %.

3.9 Trafo, pumpehus og liknande

Innanfor planområdet kan oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre innretningar for tekniske anlegg der dette er nødvendig, slike anlegg skal vere minst mogleg synleg frå sjå eller land. Frittstående bygg skal tilpassast etablerte bygg med omsyn til form og farge. Kommunen skal gi løyve til slik innretting.

3.10 Krav til anleggsfasen

Plan for sikring av omgivnadene mot støy og andre ulempe i bygge- og anleggsfasen skal følgje søknad om igangsetting. Planen skal gjere greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstid, trafikktryggleik for gåande og syklande, reinhald, støvdemping og støyforhold. Nødvendige sikrings tiltak skal vere etablert før bygge- og anleggsarbeid kan settast i gong.

For å oppnå tilfredsstillande støyforhold i anleggsfasen skal støygrensar som angitt i Miljøverndepartementet sine retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegging, T-1442, leggest til grunn.

Krav om driftsplan

Før det blir gitt løyve til uttak av massar skal driftsplan godkjennast av kommunen. Ved byggjemelding skal det leggest fram driftsplan for den delen av anlegget som det er planlagt uttak i .

Utforming av fjellanlegga må prosjekterast og kontrollerast av ein geoteknisk fagkunnig.

Krav til innhald i driftsplanen:

- Storleik og plassering av bergrom
- Sikringsmetodar
- Rømningsvegar
- Ventilasjonsmetodar
- Behandling av driftsvatn
- Omfang av anleggstrafikk og konsekvensar m.o.t bæreevne for fylkesvegen

Arbeidstidsbestemming

Sprenging er tillate måndag – fredag i tidsrommet 0700-1600.

Produksjon, intern transport og transport ut av fjellhallane er til-late måndag – fredag i tidsrommet 0600-2200.

Forureining

Støyutslepp skal ikkje overstige grenseverdiane gitt i gjeldande retningslinjer for støy, T-1442.

Støyutslepp skal ikkje overstige grenseverdiane gitt i forskrift om begrensing av forureining (forurensingsforskriften) av 01.06.2004, nr. 931.

I samband med byggeløyve må det vere innhenta nødvendig løyv frå forureiningsmynde om utsleppsløyve for støy, støv og driftsvatn.

Vibrasjon ved sprenging

Det blir sett krav om grenseverdier for vibrasjon og luftstøt for nærliggande byggverk i samsvar med NS 8141-1:2012.

Det må utførast tilstandsregistrering for nærliggande bygningar og konstruksjonar som kan tenkast å verte påverka av sprengingsarbeidet i samsvar med NS 8141-1:2012.

3.11 Tiltak og fylling i sjø

All utfylling skal skje med reine bestandige materiale. Før det kan startast arbeid med fylling i sjø skal det liggje føre godkjent plan for omfanget av fyllingsarbeid, med etablering av permanent fyllingsfront.

Det skal vere innhenta løyve etter hamne- og farvasslova for arbeid som er nemnt i plan- og bygningslova § 84.

Fyllingsarbeid skal gjennomførast raskt fram til permanent fyllingsfront. Tid for gjennomføring av fyllingsarbeid må dokumenterast gjennom planarbeidet.

3.12 Krav om dokumentasjon

Etter at sprenging og sikringsarbeid er utført i samband med etablering av fjellhallar og etablering av byggeområde, må geolog kontrollere at tiltak tilfredsstillir krava til tryggleik i byggteknisk forskrift.

4 SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Køyreveg

Køyreveg er merka KV1 og omfattar dagens tilkomst til planområdet.

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTS-FØREMÅL

Arealet er merka LNF og ligg over fjellhallane. Arealet kan nyttast som i dag.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Akvakulturområde i sjø med tilhøyrande landanlegg

I området merka AKL 1 kan det etablerast sjøbasert oppdrettsanlegg og landbasert smoltproduksjon, med tilhøyrande bygningar og anlegg.

Maksimal gesims-/byggehøgde skal ikkje overstige 12,5m, målt frå eksisterande kainivå.

6.2 Akvakulturanlegg i fjellhallar

I området AK 1 kan det etablerast fjellhallar til bruk for landbasert oppdrettsanlegg av smolt.

7 OMSYNSSONE

7.1 Ras- og skredfare

I omsynssone merka H310 må det etablerast tilfredsstillande

Sikring, i tråd med notat utarbeidd av Multiconsult, 19.06.2012, før det kan bli gitt byggeløyve.

7.2 Faresone – flodbølge Åknes

Faresona er merka H390. Det skal i samband med byggesak

vurderast moglege sikringstiltak som plasserer, dimensjonerer eller sikrar tiltaket tilstrekkeleg trygt.