

REGULERINGSBESTEMMELSER – DETALJREGULERING NÆRINGSOMRÅDE MØLNARODDEN– PLAN-ID: 18591805

Dato for siste revisjon:29.10.2018

Dato for kommunestyrevedtak:.....

I

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.

II

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-5 er området regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1 Næringsbebyggelse BN1-BN2
- 1.2 Øvrige kommunaltekniske anlegg Trafo BKT1
- 1.3 Fyllingsfront BAB1 – BAB2
- 1.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag BSB1

2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1 Kjøreveg o_SKV1
- 2.2. Kjøreveg f_SKV2
- 2.3 Kai SK1

3. GRØNNSTRUKTUR

- 3.1 Grønnstruktur (3001) G1-2

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

- 4.1 Akvakultur VA1

III

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-6 jf. § 11-8 tredje ledd er det avsatt følgende hensynssoner:

BESTEMMELSEOMRÅDER

Bestemmelsesområde for snødepot #1, BO-SD

HENSYNSSONER

Frisiktsone H140_1 – H140_2:

Faresone høyspent H370

Reguleringsbestemmelser

IV

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

FELLESBESTEMMELSER

Teknisk infrastruktur

- a) Nødvendig teknisk infrastruktur som gjelder veg, vann, avløp, energiforsyning, telekommunikasjon, skilting, belysning og lignende kan etableres innenfor hele planområdet.

Støy

- b) Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kapittel 4 Miljødirektoratets retningslinje T-1442. For basis utendørsstøy i anleggsperioden gjelder følgende støykrav:

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45

- c) Støyende deler av anlegget skal lokaliseres slik at omkringliggende boliger i størst mulig grad blir skjermet. Støyende drift og aktiviteter skal normalt ikke forekomme om natten. Dersom det i spesielle tilfeller likevel avvikes skal naboer varsles.

Kulturminner

- d) Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles jf. lov om kulturminner § 8.

Høydesystem

- e) I plankart og bestemmelser refererer de angitte byggehøyder til NN2000 som høydesystem.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Næringsbebyggelse

- a) Områdene BN1 – BN2 er avsatt til landbasert fiskeoppdrett med tilhørende bygg og anlegg, lager, parkering, interne veger og infrastruktur.
- b) Innenfor området BN1 kan det oppføres settefiskanlegg, tanker/sjøvannsbasseng, andre bygg og anlegg for produksjon, veg og parkeringsanlegg samt øvrige installasjoner som er nødvendige for driften. Eksisterende bebyggelse og anlegg kan rives, restaureres og utvides i tråd med formålet. Bebyggelse kan oppføres innenfor den grad av utnytting (BRA) og maksimal byggehøyde som er angitt i plankartet. Byggehøyde beregnes ut ifra kote 0 + meter over havet.

Reguleringsbestemmelser

- c) Tekniske installasjoner (heis, ventilasjon, tanker o.l.) på tak eller i tilknytning til bebyggelse tillates inntil to meter over den maksimale byggehøyde angitt i plankartet, målt fra gesims.
- d) Minimum tillatt innendørs gulvhøyde er C+ 3,5 meter.
- e) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges utomhusplan som viser planlagt bebyggelse, større terrenginngrep, murer, gjerder og parkering innenfor området BN1.
- f) Innenfor området BN1 skal det avsettes tilstrekkelig manøvreringsareal for brøyte- og utrykningskjøretøy.
- g) Innenfor området BN2 tillates ikke oppført bebyggelse, men lagring og mindre installasjoner er tillatt.
- h) Der ikke byggegrense særskilt fremgår av plankartet sammenfaller byggegrense med formålsgrense.

2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Veg

- a) Området o_SKV1 er avsatt til offentlig kjøreveg.
- b) Området f_SKV2 er avsatt til felles-privat kjøreveg for eiendommene: 17/20, 17/77, 17/3, 17/49, 17/13, 17/19, 17/63 og 17/62.
- c) Plassering av avkjørsel fra f_SKV2 til området BN1 kan justeres i forhold til avkjørselspil angitt i plankart. Angitt avkjørselspil til BN1 er dermed *ikke* juridisk bindende.
- d) Kryss mot E10 skal opparbeides i henhold til vegnormal N100 (Veg- og gateutforming) og V121 (Geometrisk utforming av veg- og gatekryss).

2.2 Annen veggrunn

- a) Området er avsatt til annen veggrunn slik som vegskjæring og fylling.

2.3 Kai

- a) Innenfor området SK1 tillates etablert privat kai/ industrikai.
- b) Innenfor området SK1 tillates bebyggelse og andre tekniske anlegg som er nødvendige for driften av kaia.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur

- a) Området G1-G2 skal fungere som buffer mot etablert boligbebyggelse mot sør.
- b) Innenfor området skal naturlig vegetasjon bevares og forsterkers.
- c) Oppføring av skjærmer og sikringsgjerder er tillatt innenfor området.

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

- a) Området VA1 er avsatt til akvakultur i sjø. Fyllingskråning under C+ 0 meter tillates innenfor området.
- b) Innenfor området tillates etablert fast fortøyning.

V

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-6 gis følgende bestemmelser om hensynssoner og bestemmelsesområder i planen:

HENSYNSSONER OG BESTEMMELSEROMRÅDER

Bestemmelsesområde # 1, BO-SD

Området er reservert for snødeponi vinterstid. Det tillates ikke installasjoner som kan være til hinder for snølagring.

Frisiktsoner

- a) Sonene H140_1 – H140_2 er avsatt for å sikre fri sikt ved inn- og utkjøring på E10.
- b) Innenfor sonene tillates ikke oppbevaring eller mellomlagring av gjenstander.
- c) Innenfor sonen tillates ikke vegetasjon høyere enn 30 cm.

Faresone høyspenningsanlegg

- a) Sonen H370 er avsatt omkring eksisterende 22kV høyspente luftlinje.
- b) I området tillates ikke oppført bygninger for varig opphold.
- c) Veg, SKV1-2 og snødeponering tillates innenfor området.
- d) Midlertidig lagring tillates innenfor området.

VI

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING AV BESTEMTE TILTAK

- a) Veg f_SKV2 skal være opparbeidet før anleggsfasen starter.
- b) Før det kan gis brukstillatelse skal tekniske anlegg, vannforsyning og avløpsnett være etablert.