

Nærøysund kommune

Reguleringsplan for Marøystrand Næringsområde- Endring

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

Vedtatt dato: 03.05.2012

Dato for mindre endring: 15.01.2021

Revisjon, innspill: 12.02.2021

PlanID 202008

Saksnummer 2020/6609

1. Planens hensikt

1.1 Dette er en detaljreguleringsplan, jf Pbl § 12-3, for Marøystrand Næringsområde. Formålet med reguleringsarbeidet har vært å tilrettelegge for næringsvirksomhet innenfor planområdet.

1.2 Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Næringsbebyggelse (BN1-5)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Veg (SV1-2)

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (Pbl § 12-5, ledd nr 5)

- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (L1-3)

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

- Havneområde i sjø (VHS)

Hensynssoner (Pbl § 11-8, ledd nr C)

- Frisikt (H140)
- Høyspenttrase (H370)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- 2.1 Planen viser tillatt arealbruk. Som grunnlag for utbygging innenfor byggeområdene skal det for hvert søknadspåliggende tiltak utarbeides en detaljert situasjonsplan for de bygninger og anlegg som ønskes utført. Det kan også kreves tilleggsdokumentasjon i form av utomhusplan, terrengsnitt, oppriss, perspektivtegninger m.v. Kommunen skal ved behandling av byggesøknaden se hen til at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Det skal tilstrebes en god landskapsmessig behandling av det regulerte området.
- 2.2 Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Der byggegrensene ikke vises på plankartet skyldes dette at byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen.
- 2.3 Det skal minimum opparbeides én biloppstillingsplass pr 100 m² bruksareal næringsbygg. I tillegg må det være sikret tilstrekkelig laste- og losseareal med tilhørende manøvreringsareal for tunge kjøretøyer i den utstrekning en virksomhet krever dette.
- 2.4 Tekniske enheter for energiforsyning, renovasjon og lignende tillates plassert innenfor planområdet.
- 2.5 Bearbeidet terreng og anlegg skal ikke plasseres lavere enn kote +3,0.
- 2.6 Før eventuelle tiltak i sjø må det foretas geoteknisk prosjektering.
- 2.7 Byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen med mindre annet fremgår av plankartet.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Innenfor planområdet er det regulert områder næringsbebyggelse; BN1- BN5. BN3-BN5 skal forbeholdes næringsvirksomhet som har behov for sjø- og/eller havnerelatert virksomhet.

Innenfor planområdet tillates: Salgs- og tjenesteytingsvirksomhet på området kan kun omfatte nødvendige produkter direkte tilknyttet den industri-, håndverks- og lagervirksomhet som tillates etablert på området.

Tillat utnyttelse for områdene i %-BYA = 50%.

Maksimal tillat bygningshøyde fra gjennomsnittlig planert terreng over 4 meter er 13 meter.

Maksimal tillat bygningshøyde fra gjennomsnittlig planert terreng under 4 meter er 20 meter.

Bygninger kan ikke plasseres lavere i terrenget enn kote +3,5.

Innenfor området BN3, BN4 og BN5 tillates det etablering av kaianlegg og/eller havneanlegg.

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

Innenfor planområdet er det regulert inn vegtraseer for henholdsvis deler av fylkesvei 770, og ny kommunal vei med avkjøring fra fylkesveien. Innenfor arealformålet er det avsatt tilstrekkelige veiskuldre for håndtering av overvann, friskt, snødeponi mm.

Avkjørsel fra fylkesveg til kommunal veg anlegges som vist på reguleringskart med frisiktsoner og passeringslomme for trafikk fra vest.

4.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

I områder for Landbruks, natur og friluftsområder samt reindrift tillates det ikke oppføring av bygninger eller anlegg.

Området skal benyttes som flytte/ drivlei for reindrift.

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

Innenfor planområdet er det regulert et område for havn på land og sjø. Området skal benyttes til anløp av båter og andre installasjoner.

Innenfor området tillates det utlegging av mindre flytekaier eller andre flyteanordninger.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Innenfor planområdet er det avsatt hensynsone for friskt. I frisiktsonen skal det være fri sikt ned til 0,5 m over et plan gjennom de tilstøtende vegene

5.2 Innenfor planområdet er det avsatt hensynsone for høyspentanlegg.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.