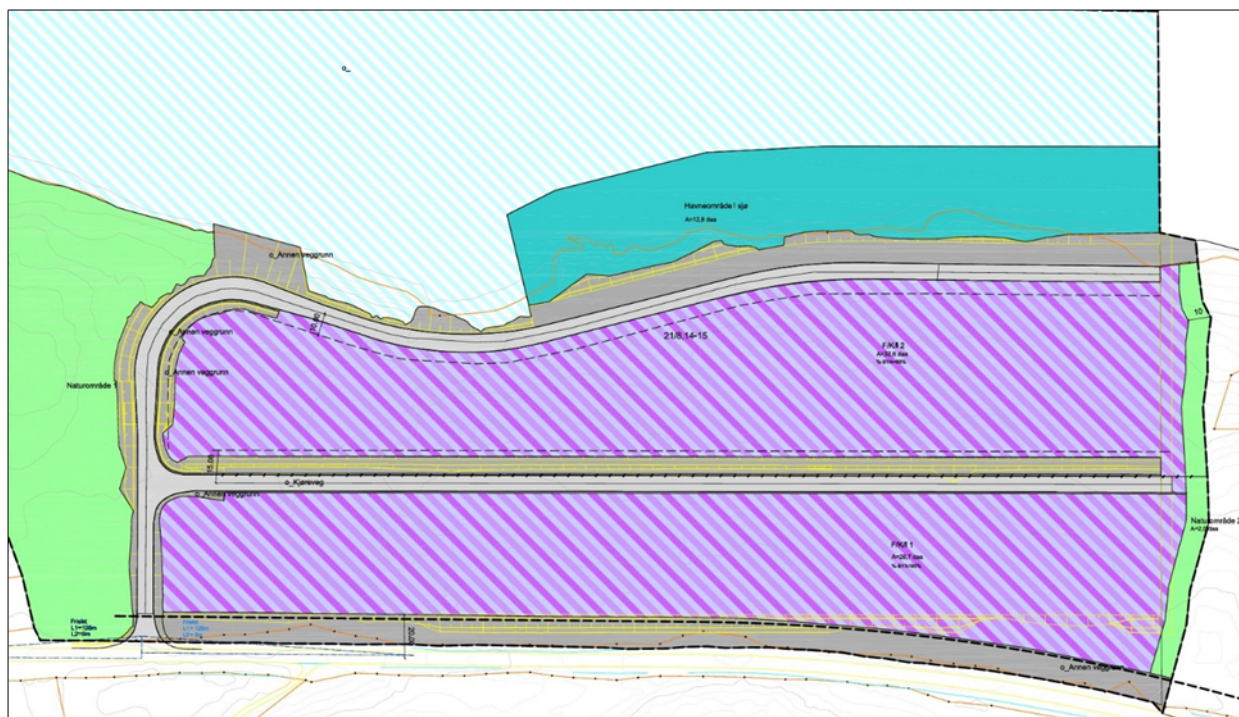


DETALJREGULERING FOR STORLAVIKA 2

REGULERINGSBESTEMMELSER



Reguleringsplankart datert:

24.10.2024

Reguleringsbestemmelser datert:

24.10.2024

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12 – 5.1):

- Forretning/kontor/industri (F/K/I 1, F/K/I 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12- 5.2):

- Kjøreveg
- Oppbygging veg
- Annen veggrunn- tekniske anlegg

Grønnstruktur Pbl § 12- 5.3:

- Naturområde
-

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12 – 5 – 6)

- Havneområde i sjø
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Kulturminner og aktsomhetsplikten

Dersom det under bygge og-anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, gjenstander, eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen og Sametinget varsles omgående, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50 (Kulturminneloven) § 8. annet ledd.

Kulturminner i sjø

Dersom det under arbeid innenfor planområdet påtreffes kulturminner under vann vernet iht. kml. §14 eller §4, skal arbeidet straks stanses, og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående.

3.2 Geoteknisk vurdering

På områder for bebyggelse og anlegg hvor det ikke påvises berg i dagen skal foreligge geoteknisk vurdering og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet i henhold til TEK17 § 7 før realisering av tiltak.

3.3 Universell utforming

Bebyggelse og anlegg skal tilstrebes universelt utformet iht. gjeldende regelverk.

3.4 Dokumentasjonskrav

For videre detaljering og godkjenning av utbygging innenfor planområdet, skal det sendes inn detaljert søknad om rammetillatelse med situasjonsplan i angitt målestokk, bebyggelsens plassering og utforming, gesimshøyder, mønehøyde, adkomstforhold, avkjørsel, parkeringsløsning og antall parkeringsplasser, renovasjonsløsning og utearealer. Det skal angis kotehøyder for ferdig golv og terreng innenfor regulert formål. Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det foreligge riggplan for gjennomføring av tiltaket.

3.3 Støy

For utendørs støy nivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2021 tabell 1, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i området.

3.4 Overflatevann

Alt overvann skal håndteres lokalt, primært med overflatebaserte løsninger, som oppsamling, infiltrering, fordrøyning og bortledning fra bebyggelse, veier og andre arealer.

3.5 Rene masser

Ved utfylling av masser i sjø slik som steinfyllinger, skal rene masser benyttes og det skal benyttes utfyllingsmetoder som er mest mulig skånsomme med hensyn til spredning av partikler.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bebygd areal for regulert område forretning/kontor/industri: 85 %.

4.2 Forretning/kontor/industri

Området tillates brukt til industri, nærings- og forretningsdrift. Formålene kan kombineres. For eventuell ny bebyggelse skal maksimum takhøyde ikke være høyere enn 13 meter målt fra planert terreng. Bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste golvnivå skal ha minimum kotehøyde på +3,5 m. Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 85 %. Ny bebyggelse innenfor regulert område, skal ha en maksimal takhøyde på 13 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.3 Byggegrense mot fylkesveg og strandsone er vist i regulert plankart.

4.5 Havnivå/stormflo

Ved planlegging av bygge – og anleggstiltak i planområde mot sjø, skal 200 års flom legges til grunn som dimensjonerende. Bebyggelsens laveste golvnivå skal ha minimum kotehøyde på + 3,5 m. Dette gjelder for regulert område forretning/industri/lager i retning mot sjø.

4.6 Radon og annen strålefare

Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal fare for radonstråling vurderes særskilt.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Adkomstveg

Regulert kjøreveg skal ha bredde 6 meter og skulderbredde på 0,75 meter og asfaltert.

5.4 Sikringsgjerde

Mellom de to byggeområdene F/K/I 1 og F/K/I 2, som vist i plankart, skal det etableres et sikringsgjerde med en høyde på minimum 1 meter.

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Naturområder

Innenfor regulert formål naturområde skal eksisterende vegetasjon søkes bevart. Det skal ikke oppføres noen bygninger eller konstruksjoner innenfor regulert område. Det tillates vann- og avløpsledninger, i tillegg til andre infrastrukturtiltak under bakkenivå i dette området. Det tillates opparbeidelse av tursti for å øke kvaliteten på området.

§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder VA – plan og bekk i rør, skal være ferdigstilt før byggetillatelse for bygg innenfor planområdet kan gis. Ledninger for strøm skal være lagt under bakken og i egnet område.

§8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringssone veg

Innenfor frisiktsone veg vist i plankart skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter.