



# Detaljregulering for Sagafisk AS

---

Reguleringsbestemmelser

PlanID 157620190002

## 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planarbeidet er å avklare rammene for videreutvikling av settefiskanlegget innenfor arealet avsatt til *næringsbebyggelse* i kommuneplanens arealdel.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Plankrav

Hvert felt kan bygges ut i flere etapper. Ved første byggesøknad skal det vedlegges en utomhusplan for hele feltet som skal vise premissene for den videre utbyggingen av feltet. Utomhusplanen skal vise:

- Plassering, byggehøyde og møneretning for bygninger (høyder skal kotesettes)
- Utforming og bruk av ubebyggt areal, terrengarbeid og vegetasjon
- Atkomst, internt vegsystem, parkeringsareal og snuplass

### 2.2 Estetisk og landskapsmessig utforming

Ny bebyggelse skal lokaliseres og utformes slik at de tilpasses terrenget/landskapet og i forhold til eksisterende bebyggelse. Nye bygg og anlegg, eller utvidelse av eksisterende, skal ta hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur, volum/form på bygninger og landskap.

### 2.3 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal forsøkes å gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.

### 2.4 Tilgjengelighet

Kravene til universell utforming og tilgjengelighet skal være dekket i henhold til gjeldende forskrifter.

### 2.5 Hensyn til stormflo og havnivåstigning

Av hensyn til stormflo og havnivåstigning er det satt krav om minimums gulvhøyde for nye bygg til kote + 2,6 over middelvannstand (NN2000). For naust og andre sjørelaterte bygninger kan en tillate lavere gulvhøyde.

### 2.6 Kulturminner

- a) Dersom det under arbeid kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og kulturvernmyndighetene varsles, jf. Lov om kulturminner. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidet om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.
- b) Marinarkeologisk befarings ved inngrep i sjø: Ved eventuelle inngrep i sjø skal NTNU Vitenskapsmuseet kontaktes for avklaring om tiltaket medfører krav om marinarkeologisk befarings på stedet for å avklare hvorvidt tiltaket kan skade fredede eller vernede kulturminner under vann eller i strandsonen.

### 2.7 Søknadsplikt etter Havne- og farvannslova

Tiltak i sjø er søknadspliktig etter Havne- og farvannslova.

## 2.8 Parkering

- a) Innenfor felt BN1-2 skal det etableres minimum 30 parkeringsplasser totalt for ansatte og besøkende. Kommunen kan kreve høyere antall plasser om det viser seg nødvendig i forhold til behovet ved framtidige byggesøknader. Det skal tilrettelegges parkeringsplasser for forflytningshemmede i henhold til gjeldende forskrifter.
- b) For felt BFS er minimumskravet 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

## 2.9 Støy

For utendørs støynivå skal *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442), eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for nye tiltak og aktiviteter innenfor planområdet. Støynivå innendørs skal tilfredsstillende kravene i gjeldende forskrift/retningslinje.

## 2.10 Byggegrenser

Bygg skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. Byggegrense mot sjø på BN1 er sammenfallende med formåls grensen mellom BN1 og V1. Dersom ikke annet er vist gjelder kravene i Plan- og bygningsloven.

# 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

### 3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS)

- a) Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, enebolig.
- b) Maks bebygd areal (BYA) er satt til  $BYA = 200 \text{ m}^2$ . Terrasse med høyde over 0,5 m fra terreng skal regnes med i BYA.
- c) Maks tillatt mønehøyde er 9 m og gesimshøyde er 8 m beregnet fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng.
- d) Maks bebygd areal (BYA) for garasje er satt til  $BYA=45 \text{ m}^2$ . Garasjen kan ha ei maks mønehøyde på 5,5 m fra golv i portåpning. Takvinkel skal harmonere med eksisterende hus. Maks bredde på garasjebygg er satt til 6,5 meter.

### 3.1.2 Næringsbebyggelse (felt BN1-2)

- a) Innenfor områdene regulert til næringsbebyggelse tillates bygg og anlegg som er nødvendig for settefiskproduksjonen, internt vegsystem og parkeringsareal.
- b) Maks tillatt bebygd areal (%-BYA) for hvert felt er  $BYA = 50 \%$ .
- c) Maksimalt tillatt mønehøyde er 10 m og gesimshøyde er 9 m, beregnet fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng, med unntak av vaksinasjonshuset som kan bygges opp i samme høyde som eksisterende bygg om det må erstattes. Spesielle bygg og installasjoner som eventuelt trenger høyere byggehøyde tillates. Dette må vurderes av kommunen ved den enkelte byggesøknad.
- d) Hovedtakform som tillates er saltak. Øvrige takformer må begrunnes i byggesøknad.
- e) Eksisterende bebyggelse tillates revet hvis det er hensiktsmessig for den videre utviklingen av settefiskanlegget.
- f) Det tillates kun mindre utfyllinger i forbindelse med forskjønnelse/bearbeiding av eksisterende fyllingsfront på BN1. Fyllingsfronten kan steinsettes.

### 3.1.3 Øvrige kommunaltekniske anlegg (felt BKT)

- a) Området skal brukes til nettstasjon, energiforsyning.
- b) Byggegrensen er sammenfallende med ytterlivet på eksisterende bygg.

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

#### 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) På regulerte samferdselsanlegg er det ikke lovlig med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendig for drift og vedlikehold av områda.
- b) Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.
- c) Samferdselsanlegg skal utformes i samsvar med gjeldende normer og retningslinjer.

#### 3.2.2 Kjøreveg (felt SKV1-4)

- a) Kjøreveg SKV2 er regulert til offentlig kjøreveg.
- b) SKV1 og SKV3-4 er regulert til felles atkomstveg for tiliggende eiendommer.

#### 3.2.3 Annen veggrunn - grøntareal

- a) Områdene er regulert til annen veggrunn – grøntareal og omfatter areal som naturlig hører til vegen, som grøft, skjæring og fylling.
- b) Områdene skal opparbeides som gressbakke eller med beplantning. Tekniske installasjoner som lys og skilt er tillatt.

#### 3.2.4 Kollektivholdeplass (felt o\_SKH)

- a) Området er regulert for eksisterende kollektivholdeplass for buss.

### 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 3.3.1 Vegetasjonsskjerm (GV)

- a) Området skal nyttes som vegetasjonsskjerm og skal beplantes med stedstypisk vegetasjon.

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

#### 3.4.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (felt L1-3)

- a) Områdene skal nyttes som naturområde for allmennheten og buffersone langs Vinsterneselva.
- b) Innenfor område L1-2 tillates anlegg og installasjoner som er nødvendige for vanntilførsel til settefiskanlegget og for demningenes funksjon/vedlikehold.
- c) Det kan etter søknad vurderes å tillate enkel tilrettelegging for friluftsliv som for eksempel turstier, gapahuk, utplassering av benker mv innenfor områdene.

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

#### 3.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (felt o\_V1)

- a) Arealet omfatter planområdets sjøareal med etablerte kaier og flytebrygger.
- b) Innenfor formålet tillates kaier og installasjoner som er nødvendig for utvidelsen av settefiskproduksjonen som detaljreguleringen tillater.
- c) Det kan etter søknad vurderes å tillate flytebrygger for tilgrensende naustområde.
- d) Tiltak som hindrer for fri ferdsel på sjø tillates ikke.

#### 3.5.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (felt o\_V2-4)

- a) Arealene omfatter Vinsterneselva.
- b) Det tillates nye tiltak i forbindelse med vanntilførsel til settefiskanlegget og vedlikehold/drift av eksisterende demninger.
- c) Det kan etter søknad vurderes å tillate en gangbro over elven om det er hensiktsmessig for bruken av L1-2 som naturområde.

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

---

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### 4.1.1 Sikringszone – frisikt (sone H140\_1-2)

- a) Områdene er regulert til frisiktsone.
- b) Innenfor sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå. I tillegg kontrolleres det at planet mellom øyepunkt i avkjørselen og kjørebanelnivå i primærveggen, er fritt for sikthindringer. Enkeltstående trær, stolper og liknende som ikke er sikthindrende, kan stå i sikktrekanten.

## 5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 5.1 Bestemmelsesområder (RpBo #1)

For RpBo #1 er det krav om at det må gjennomføres supplerende grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering for å sikre lokalstabilitet før nye tiltak kan igangsettes, jf. geotekniske rapporter.

## 6. Rekkefølgebestemmelser

---

### 6.1 Krav som gjelder vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse for tiltak og kan bare igangsettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.

### 6.2 Krav til trafikkområder, vann-, overvann- og avløpsledninger

Før det gis rammetillatelse for tiltak for trafikkområder, vann-, overvann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet skal trafikkområder istandsettes, og terrenginngrep tilsås/beplantes. Terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon kan etablere seg raskt.

### 6.3 Krav før ferdigattest for tiltak

Før det utstedes ferdigattest for tiltak skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik det er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom bygninger eller områder tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende år.

### 6.4 Eiendomsforhold

Avklaring av eierforhold og kartfesting av eiendomsgrenser skal vedlegges byggesøknad for nye tiltak innenfor BN1-2.

### 6.5 Grunnundersøkelser på felt BN1

Jf. § 5.1.

### 6.6 Krav til avkjørsel

Avkjørselen til Sagvågvegen (SKV1) må tilfredsstille kravene i handbok N100 når det gjelder utforming og frisikt før nye tiltak innenfor BN1 kan tillates.

### 6.7 Krav før utbygging av felt BN2

Før utbygging kan igangsettes skal atkomstløsning være avklart med Statens vegvesen.

## Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

- Geoteknisk datarapport utarbeidd av Era Geo, datert 25.11.19
- Geoteknisk prosjekteringsrapport utarbeidd av Era Geo, datert 25.11.19
- Risiko- og sårbarhetsanalyse, sist revidert 13.10.20.