

SUND KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for:

jf plan- og bygningslovens (pbl) § 12-5

Sund, Porsvika, gnr 33 bnr 162 m.fl.

Saksnr 2002003339

Datert 15.09.11

§ 1

FELLES BESTEMMELSER

1.1 Utfyllende planer

1.1.1 Situasjonsplaner

Det skal sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en situasjonsplan for planområdet, samt en skriftlig redegjørelse, som bl.a. skal vise hvorledes bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt. Situasjonsplanene skal utarbeides i samarbeid med plan- og bygningsmyndighetene, i forkant av byggesøknaden.

1.1.2 Terrengbehandling

Ved innsending av søknad om rammetillatelse/ tiltak skal det vedlegges situasjonsriss i målestokk 1:200 som viser hvordan den ubebygde delen av tomten skal utnyttes og planeres. Følgende skal framgå:

- terrengbehandling med høydeangivelse
- eventuelle forstøtningsmurer, trapper og gjerder
- vegetasjon
- utendørs belysning, stolper, veggfast utelys
- plass for renovasjon

Behandling og materialbruk i skjæringer, avtrappinger og utfyllinger skal gis særskilt oppmerksomhet.

1.1.3 VA-rammeplan

I planområdet kan tiltak som nevnt i pbl § 27-1 og 27-2 ikke godkjennes før det foreligger en godkjent rammeplan for vannforsynings- /overvanns- og spillvannssystemet, samt uttak for brannsløkking.

1.2 Rekkefølge

1.2.1 Tiltak innenfor planområdet

Følgende tiltak må være ferdigstilt innenfor planområdet før det kan gis brukstillatelse ny bebyggelse innenfor NV1 og NV2:

- offentlig kjøreveg, felt OV1 og OV2
- rundkjøring med fortau på felt NV4
- offentlig fortau, felt OF1 og OF2
- privat parkeringsplass felt P1
- sykkelplass på felt AV3 med sykkelstativ

- sikringstiltak mot fallulykker ved bratte skjæringer i området
- vegetasjonsskjerm på felt VS1

Følgende tiltak må være ferdigstilt innenfor planområdet før det kan gis utbyggingstillatelse av felt NV1:

- offentlig kjøreveg OV3
- offentlig fortau OF3 og OF4
- privat parkeringsplass på felt P2
- sikringstiltak mot fallulykker ved bratte skjæringer i området

Følgende tiltak må være ferdigstilt innenfor planområdet før det kan gis utbyggingstillatelse av felt NV2:

- offentlig kjøreveg OV4
- offentlig fortau OF5
- privat parkeringsplass på felt P2
- arkeologisk utgraving som berøres av felt NV2, NV4, OV4 og OF5
- sikringstiltak mot fallulykker ved bratte skjæringer i området

1.3 Universell tilgjengelighet

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i hele planområdet. Det skal være trinnfri utendørs ankomst for rullestol og alle bruksareal/etasjer i bygning. Alle innretninger innenfor planområde skal i størst mulig grad gis en universell utforming.

1.4 Terrengbehandling

1.4.1 Alle inngrep i terrenget skal minimaliseres og vernes så langt som råd er. Fylling, skjæring og støttemur over 1 meter høyde skal så lang som mulig tildekket/tilplantes med beplantning som er tilpasset stedegen vegetasjon i området.

Eventuelle skader skal så langt råd er ordnes med tilsvarende terreng, tilbakefylles og tilplantes (veggkant, grunnmur, vegskjæringer, fyllinger og støttemur). Rabatter skal tilsås og beplantes. Tilplantning skal tilpasses den stedegen vegetasjon i området.

1.5 Nær- og fjernvirkning

- 1.5.1 Plassering og utforming av bebyggelsen og kajanlegg skal sikres en god funksjonell, og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til seg selv, omgivelsene og terreng.
- 1.5.2 I utforming av bygningsmiljøet skal en god estetisk og diskret utforming av bygningsmiljøet tilpasset landskapet i fargebruk og struktur.
- 1.5.3 Material-, fargebruk og utforming av bebyggelsen bør være enhetlig og fargebruk skal kamouflere mest mulig bygg på felt NV 1 og NV 2.
- 1.5.4 Bebyggelsesmønsteret innenfor hvert felt bør ligge i jevn rekke – bygningenes fasadeliv bør ligge på linje med hverandre langs kjøreveg/kaifront
- 1.5.5 Kaifront skal være linjerett, pent opparbeidet med mur eller tilskåret front i naturstein.
- 1.5.6 Ubebygde områder skal holdes ryddig og gis en god estetisk utforming og opparbeidelse.

1.6 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under bygge- og gravearbeidene skulle framkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet stanses og kulturmyndighetene varsles jf. kulturminneloven § 8.2.

§ 2

BEBYGGELSE OG ANLEGG

(pbl § 12-5 ledd nr. 1)

2.1 Næringsvirksomhet

2.1.1 Felt NV1-NV6 er regulert til næringsvirksomhet.

2.1.2 a.) Lokalisering av virksomhet som produserer brann- og eksplosjonsfarlige varer, er ikke tillatt i planområdet. Dette er ikke til hinder for sikker og trygg bruk av gass og sprengstoff i utvikling av området. (Tankanlegg skal plasseres og sikres etter gjeldende forskrifter.)

b.) Det kan heller ikke tillates lokalisering av virksomheter som vil forurense grunn, vann, eller som vil gi utslipp til luft, nedbør og overflatevann, på en slik måte at det ikke samsvarer med, eller er klart uheldig for, annen virksomhet som er, eller som kan komme til å bli, etablert på hele (industri- og utbyggings) området. Slike verksemder som nemnt kan heller ikke lokaliseres i planområdet om de har tilsvarande virkning som nemnt på etablerte, tilstøtende boligområde.

2.2 Gesimshøyde/mønchøyde, topp dekke og takform

2.2.1 I felt NV1 skal topp grunnflate ligge på kotehøyde 20,0 og gesims/møne skal ha maks kotehøyde 29,0.

2.2.2 I felt NV2 skal topp grunnflate ligge på kotehøyde 16,0 og gesims/møne skal ha maks kotehøyde 25,0.

2.2.3 I felt NV3 og NV4 skal topp grunnflate ligge på kotehøyde maks 3,0 og gesims/møne skal ha maks kotehøyde 11,5.

2.2.4 På felt NV5 tillattes det benyttet som åpen lagerplass.

2.2.5 I felt NV3 og NV4 skal topp grunnflate ligge på kotehøyde maks 3,0 og gesims/møne skal ha maks kotehøyde 11,5.

2.2.4 Takform bør være enhetlig innenfor hvert enkelt felt. Bygning kan ha mønetak eller flatt tak. Takvinkel skal utgjøre maks 16 grader og mønerygg skal ligge parallelt med nord-sør akse.

2.2.5 Ubebygde område som blir liggende brakk bør gresslegges.

2.3 Grad av utnytting

Maks samlet utbygd areal (BYA) for felt som er regulert til næringsvirksomhet er:

Felt NV1, NV2 og NV3 %-BYA=65%

Felt NV4 %-BYA=74%

Felt NV6 %-BYA=50%

2.4 Parkering

2.4.1 Det skal avsettes 8 p-plasser bilparkering og 0,5 sykkelplasser pr. 1000 m² næringsareal.

- 2.4.2 Det skal avsettes minimum 2 p-plasser til funksjonshemmede på hvert av feltene P1 og P2.
- 2.4.3 Det skal etableres 3 p-plass for elektriske biler på hvert av feltene P1 og P2 der det også er mulighet for ladning av batterier.
- 2.5 **Tiltak som krever sprengning**
- 2.5.1 Innenfor området H1 skal det i viken nord i planen ikke utføres tiltak som krever sprengning. Dette området skal ved utfylling i sjø kunne reverseres tilbake til opprinnelig sjølinje. Opprinnelig sjølinje skal være uberørt.

§3

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 ledd nr. 2)

3.1 Kjøreveg

- 3.1.1 OV1- OV4 er regulert til offentlig kjøreveg knyttet til næringsvirksomheten.

3.2 Fortau

- 3.2.1 Felt OF1-OF5 er regulert til offentlig fortau.

3.3 Annen veggrunn-grøntareal

- 3.3.1 Felt AV1-AV10 er regulert til Annen veggrunn-grøntareal.
- 3.3.2 Felt AV3 er avsatt til parkeringsareal for sykkel.

3.4 Havn

- 3.4.1 Felt H1 er regulert til havn. Tillatt bruk er arbeid og ferdsel i forbindelse med virksomheten på de ulike delfeltene. Lagring av materiell er tillatt.
- 3.4.2 Det er tillatt å gjøre terrengmessige inngrep/utfylling i sjø.

3.5 Parkeringsplass

- 3.4.1 Felt P1 og P2 er regulert til privat parkering knyttet til næringsformålet innenfor planen.

§ 4

GRØNTSTRUKTUR

(pbl § 12-5 ledd nr. 3)

4.1 Grønnstruktur

- 4.1.1 Felt GS1 er regulert til grønnstruktur.
- 4.1.2 Det tillates ikke inngrep som kan forringe kvaliteten av grøntområde.

4.2 Naturområde

- 4.2.1 Felt NO1 er regulert til grønnstruktur.
- 4.2.2 Det tillates ikke inngrep som kan forringe kvaliteten av naturområde.

§ 5

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
(pbl § 12-5 ledd nr. 6)

5.1 Havneområde i sjø og vassdrag

- 5.1.1 Felt HS1 er regulert til Havneområde i sjø.
- 5.1.2 Området skal sikre tilflot til laste og loseområde i havneområdet på felt H1 knyttet til næringsvirksomheten.

§ 6

HENSYNSSONER

(pbl § 12-6)

6.1 Frisikt

- 6.1.1 Det skal være frisikt 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

6.2 Bevaring kulturmiljø

- 6.2.1 I hensynsområde V1-V3 tillates det ikke etablert tiltak som skjuler, tildekker kan skade, ødelegge, forandre eller som på annen måte utilbørlig skjemme kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.
- 6.2.2 Avgrensning av utgravd kulturminne.

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med kommunestyrets vedtak

